

San Cristóbal, Julio de 2.014

Ciudadana

**JUEZA SALA III DEL JUZGADO DE PROTECCION DEL NIÑO, NIÑA Y
ADOLESCENTE DE LA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DEL ESTADO
TACHIRA**

Su Despacho

El suscrito, **JOSE ALFONSO MURILLO OVIEDO**, Ingeniero, Titular de la C.I. N° 9.239.533, inscrito en el Colegio de Ingenieros de Venezuela bajo el N° 51.192, y en SOITAVE bajo el N° 742, Venezolano, mayor de edad, ante Ud. con el debido acatamiento ocurro para exponer:

En el Juicio por **PARTICION DE BIENES DE LA COMUNIDAD CONYUGAL** incoado por ante ese Tribunal por la Ciudadana **FLOR ISABEL CONTRERAS DE RAMIREZ**, contra el Ciudadano **CARLOS ARTURO RAMIREZ CONTRERAS**, como experto tasador fui designado por las partes y Juramentado por el Ciudadano Juez para hacer la correspondiente partición de los bienes que conformaban el Patrimonio Común, según consta en autos del **Expediente N° 16.729** que cursa por ante ese Juzgado.

Siendo la oportunidad legal y habiendo dado cabal cumplimiento a lo pautado en el Código de Procedimiento Civil, artículos 1066 al 1082, en lo referente a la actuación de los partidores, me trasladé al sitio donde están ubicados los bienes, habiéndose efectuado la correspondiente inspección, cuyo dictamen final es el siguiente:

CALIFICACION AVALUATORIA

El Suscrito, **JOSE ALFONSO MURILLO OVIEDO** Venezolano, mayores de edad, de profesión Ingeniero, titular de la Cédula de Identidad N° V-9.239.533, inscrito en el Colegio de Ingenieros de Venezuela bajo el Número 51.192 y en la Sociedad de Ingeniería de tasación de Venezuela, **SOITAVE**, bajo los números 742, en la Superintendencia de Bancos bajo el número P-321 certifico que para la determinación del justiprecio de los bienes propiedad de la **COMUNIDAD CONYUGAL CONFORMADA POR LOS CIUDADANOS FLOR ISABEL CONTRERAS DE RAMIREZ Y CARLOS ARTURO RAMIREZ CONTRERAS**, relacionado en el informe anexo, se recabó toda la información necesaria la cual aportó los elementos de juicio fundamentales que permitieron aplicar lo mejor del conocimiento con sujeción a los principios y metodología de la técnica valuatoria.

El suscrito Experto Avaluador deja constancia de no tener vínculos o parentesco de ninguna naturaleza con el propietario del Bien, sobre los cuales se fundamenta el aspecto legal del informe, del presente avalúo.

San Cristóbal, Julio de 2.014

Ing. José A. Murillo O.
C.I. V-9239533
CIV. 51192
SOITAVE 742

Ing. JOSE A. MURILLO O.

C.I. V-9.239.533
C.I.V. 51.192
SOITAVE 742
SUDEBAN P-321

DETERMINACION DEL JUSTIPRECIO DEL BIEN:

ALCANCE:

En términos generales, el avalúo comprende la determinación total del justiprecio del bien referenciado para la fecha de la elaboración del mismo, teniendo en cuenta que es estático, razón por la cual no se considera la variación de su valor a través del tiempo como consecuencia de la incidencia de las variables macroeconómicas sobre el poder adquisitivo del dinero.

CONSTANCIA:

El Experto evaluador deja constancia de lo siguiente:

- Se ha examinado personalmente toda la información sobre la propiedad evaluada.
- No se tiene interés en la propiedad evaluada ni se tuvo en el pasado y los estimados de valor se han hecho sin influencia interesada de terceros.
- Los datos han sido obtenidos en fuentes consideradas confiables, se han tomado en cuenta todos los datos que a mi juicio pueden afectar el valor de los activos y ningún hecho de importancia ha sido intencionalmente omitido.
- El presente avalúo ha sido efectuado teniendo como norte el Código de ética del **COLEGIO DE INGENIEROS DE VENEZUELA** y de La **SOCIEDAD DE INGENIERIA DE TASACIÓN DE VENEZUELA, SOITAVE**, entidades a las cuales pertenezco.


1.-OBJETO DEL AVALÚO:

De acuerdo con la solicitud efectuada, el presente informe tiene por objeto determinar conforme a la técnica valuatoria, el justiprecio del inmueble para la fecha de la elaboración del presente informe.

1.1.-SUPUESTOS Y CONDICIONANTES:

- Se parte del supuesto de que todos los bienes son negociables en el mercado, y que los mismos no están violando código alguno, ordenanza, estatuto u otra regulación gubernamental.
- Aunque se efectuó un análisis exhaustivo sobre la titularidad de los bienes, estado legal y gravámenes que pesen sobre la propiedad, no se asume ninguna responsabilidad en éste aspecto.
- No existen condiciones de los activos valuados que afecten adversamente el valor expresado y la asignación del valor total a los distintos activos es aplicable únicamente bajo el esquema general seguido en el presente informe.

1.2.-DEFINICIÓN DE CONCEPTOS:

- a) **COSTO DE REPOSICIÓN:** Se define como un estimado del costo para reponer la propiedad bajo avalúo con unidades de la misma clase o unidades semejantes en condiciones nuevas a los efectos de obtener un valor adecuado de los bienes. Este costo de reposición debe ser depreciado a objeto de obtener el justo valor para el bien en la fecha de elaboración del avalúo.
- b) **COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO:** Corresponde al costo de reproducir un duplicado de la propiedad referenciada con los mismos equipos o con equipos similares sobre la base de los precios actuales. Esta definición presupone la reproducción de la propiedad completa en un momento dado.
- c) **DEPRECIACIÓN:** Se define como la pérdida en el valor de los activos a través del tiempo, ocasionada por el uso de la misma y por factores que a la larga determinan el retiro de los bienes del servicio bien sea por obsolescencia o por deterioro total, teniendo en cuenta los siguientes aspectos: 

- Edad
- Obsolescencia Técnica
- Obsolescencia funcional
- Deterioro
- Vida útil remanente.

BIEN N° 1

2.- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE.

2.1.- ASPECTOS LEGALES:

2.2.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD: El inmueble está constituido por dos Locales Comerciales, identificados con los números 71 y 72A, cuyas características y demás se relacionarán más adelante.

2.3- PROPIETARIO: Según información tomada de los documentos insertos en el Expediente, el inmueble pertenece al Ciudadano **CARLOS ARTURO RAMIREZ CONTRERAS**, Venezolano, titular de la Cédula de identidad N° V-12.061.726, conforme a documento N° 77, Tomo 113, Protocolo Primero, de fecha 16 de Diciembre de 2.002, tal y como consta en documento debidamente autenticado en la Notaría Pública Primera de la Circunscripción Judicial del Estado Táchira. El experto deja constancia de no asumir ninguna responsabilidad respecto de la titularidad legal del bien, ni de las restricciones que sobre éste existan, puesto que el presente informe es de avalúo y no de examen de tradición sobre propiedad, y el mismo se fundamenta en los Documentos de propiedad insertos en el Expediente.

2.4- UBICACION: El inmueble está localizado en el interior del Mini Centro Comercial Las Cabañas, calle 10 con carrera 08, San Cristóbal, Estado Táchira, contruidos sobre terrenos arrendados por la Asociación Civil Mini Centro Las Cabañas a la Sociedad Mercantil ALFACAR C.A., identificados con los números 71 y 72A.



AVALUOS EXP. 16.729

2.5 OBJETO DEL AVALUO: El presente informe técnico tiene por objeto determinar conforme a la técnica valuatoria el justiprecio del inmueble referenciado.

2.6 - LINDEROS Y COLINDANTES: Partiendo de la información obtenida por los documentos antes mencionados, y de acuerdo con lo observado en la Inspección efectuada en sitio, los linderos generales del Centro Comercial son los siguientes:

SUR: Calle 10.

ESTE: En parte carrera 8.

OESTE: Locales comerciales.

2.7- SUPERFICIE: De acuerdo con mediciones efectuadas en sitio, el Local Comercial tiene una superficie de **CINCO METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS (5.87 MTS²) aproximadamente.**

2.8 - SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble cuenta con todos los servicios básicos de redes: Cloacas, Electricidad, Acueducto, Teléfono, Alumbrado Público, Aseo Urbano, Servicios de Transporte Público y demás.

2.9. - VIALIDAD: Las vías principales al inmueble la constituyen la Calle 10 y la 7ª. Avenida de San Cristóbal.

2.10. - ZONIFICACION: De acuerdo con la Ordenanza de Zonificación del Concejo Municipal de San Cristóbal, publicada en Gaceta Municipal de fecha 31 de Marzo de 1.976, el inmueble se encuentra localizado en un terreno con Zonificación R-7, con las siguientes características,

1. Usos principales:

- a) Vivienda unifamiliar aislada, pareada y continua.
- b) Vivienda Bifamiliar aislada, pareada y continua.

c) Despacho y Estudios Profesionales.

2.) Usos complementarios:

- Comercio Local.
- Edificaciones Docentes.
- Museos, Bibliotecas, y salas de reuniones.
- Edificaciones religiosas.
- Edificaciones asistenciales sin hospitalización.
- Estaciones Telefónicas y Eléctricas sin servicio comercial.
- Hostería Y Moteles turísticos.
- Cultivos de flores.
- Parques públicos de recreación pasiva.
- Viviendas de Interés social.
- Expendios de combustible sin servicios anexos.

3. Usos incompatibles:

- Industrias de cualquier tipo, Cementerios, Sedes de Infraestructura, Terminales de Transporte terrestre, Mercados, Botaderos de basura y mataderos.

Es de acotar que por el desarrollo urbanístico del Municipio San Cristóbal, el Mini Centro Comercial Las Cabañas se encuentra ubicado en pleno centro de la ciudad de San Cristóbal.

3.- TERRENO, AREAS DE CONSTRUCCION Y DISTRIBUCION:

3.1 TENENCIA LEGAL: De acuerdo con los documentos de propiedad presentados, el terreno donde se encuentra ubicado el Mini Centro Comercial Las Cabañas es arrendado por la Asociación Civil Mini Centro Las Cabañas a la Sociedad Mercantil ALFACAR C.A.

3.2 EL TERRENO: De acuerdo con lo observado en sitio, el terreno, está ubicado en una terraza que corresponde geológicamente a suelos de formación La Quinta, con alfisoles de excelente cohesión y regular factor de capacidad portante. En cuanto a la topografía, en la inspección se observó

que el terreno, como todo el sector, tiene una fuerte pendiente en sentido Este-Oeste, pero el terreno fue terraceado para poder construir, quedando la parcela completamente plana en el área del Centro Comercial.

3.3 AREAS DE CONSTRUCCION: El Local Comercial tiene un nivel con las siguientes características:

3.3.1: NIVEL DE PLANTA: Corresponde a una construcción con elementos metálicos, tanto en laterales como en techo, cubierta en techo de machimbre con manto asfáltico, pisos en cerámica, puertas metálicas con vidrio y reja de protección, elementos especiales para exhibición de mercancía, siendo importante acotar que el Centro Comercial en su elemento integral cuenta con todos los servicios necesarios para su funcionamiento como Baños, pasillos de circulación, y especialmente seguridad. En cuanto a la distribución éste ambiente presenta un solo ambiente. El área de construcción de ésta tipología es de 5.87 metros cuadrados, su estado de conservación es 2.0, con un coeficiente de Ross Heidecke de 2.52% y una edad aparente de 20 años.

RESUMEN DE AREAS.

DESCRIPCION	AREA
AREA DEL LOCAL COMERCIAL	5.87 M²
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION	5.87 MTS²

ENFOQUE PARA LA DETERMINACION DEL VALOR

4.0- Metodología y formación del Valor:

4.1: concepto de Valor: El justiprecio del inmueble se relaciona estrechamente con el valor probable del mercado, es decir, el precio más elevado calculado en términos de dinero que la propiedad produciría si se colocara en venta en un mercado abierto, permitiéndose un tiempo razonable

para encontrar un comprador que la adquiera con conocimiento de todos los usos y propósitos para los cuales haya sido adaptado y sea útil.

4.2: Criterios para efectuar el avalúo: El presente avalúo se efectúa utilizando el método del mercado, el cual consiste en tomar referenciales de inmuebles con características similares y asimilables, homogeneizarlos y por métodos estadísticos de correlación y estimación lineal, obtener la curva de mejor ajuste que con un coeficiente de Determinación confiable, permita obtener un justiprecio para el inmueble considerado, teniendo en cuenta que se debe tomar el Precio Unitario como variable dependiente y el área, localización y tiempo, como variables independientes.

El experto deja constancia de que para la determinación del justiprecio se toma en cuenta especialmente el Sector y la ubicación del Local para Oficinas. Además, se tiene un justiprecio de un bien en un momento determinado, sin entrar a considerar los efectos dinámicos de las inversiones inmobiliarias, pero si teniendo en cuenta que el renglón del mercado para bienes raíces se encuentra pasando en el momento por una etapa de expansión como consecuencia de las políticas y variables macroeconómicas que se están manejando en el País. Lo anterior significa que el justiprecio que se determina para el bien, corresponde al del día de hoy, pudiendo variar para el futuro.

A cada uno de los referenciales, se les hace un estudio de ubicación, área y transacción en el tiempo con el ánimo de homogeneizarlos, o sea homologarlos en estas variables, de tal forma que a los valores que se obtengan se les pueda hacer un análisis estadístico que permita, con un alto índice de confiabilidad, obtener un precio unitario del inmueble el cual multiplicado por la superficie neta de cada una de las tipologías, permita la determinación aproximada del justiprecio del mismo.

5.- VALOR DEL INMUEBLE: De los referenciales de Inmuebles similares ofertados y vendidos, después del análisis de todas las variables que desde el punto de vista estadístico se pueden considerar, incluyendo la depuración y homologación de los mismos hasta obtener con 09 referenciales, un coeficiente de correlación $R^2 = 0.986466081$, el cual otorga confiabilidad al análisis por estar su valor comprendido dentro del intervalo $[0, 1]$, y cumplir con los parámetros preestablecidos por la Distribución de Probabilidad "F" y la Distribución "t" se obtuvo para el bien referenciado, en cuanto al Local Comercial se refiere, un justiprecio neto de **CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS CON 14/100 BOLIVARES POR METRO CUADRADO (43.476.14 Bs/mt²)**.

De acuerdo con lo anterior, y para una superficie considerada de **5.87 metros cuadrados**, el Local comercial que se está considerando en el presente estudio, tiene un justiprecio de **Bs. 570.034.65**

RESUMEN GENERAL DE VALORES

TIPO DE BIEN	VALORES
JUSTIPRECIO DEL LOCAL COMERCIAL	Bs. 570.034.65
JUSTIPRECIO EN BOLIVARES AJUSTADO	Bs. 570.000.00

El justiprecio total del Inmueble propiedad del ciudadano **CARLOS ARTURO RAMIREZ CONTRERAS Y FLOR ISABEL CONTRERAS DE RAMIREZ**, para el día de hoy del inmueble referenciado, de acuerdo con los documentos presentados, la información suministrada y la investigación efectuada, asciende para la fecha de elaboración del avalúo a la cantidad de

**QUINIENTOS SETENTA MIL BOLIVARES SIN
CENTIMOS (Bs. 570.000.00).
BIEN N° 2**

2.- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE.

2.1.- ASPECTOS LEGALES:

2.2.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD: El inmueble está constituido por un Local Comercial, identificado con el N° L-137, cuyas características y demás se relacionarán más adelante.

2.3- PROPIETARIO: Según información tomada de los documentos insertos en el Expediente, el inmueble pertenece a los Ciudadanos **CARLOS ARTURO RAMIREZ CONTRERAS Y CARLOS IBAN GUERRERO BLANCO**, venezolanos, titulares de las Cédulas de identidad N° V-12.061.726 y V-9.227.033, conforme a documento N° 22, Tomo 27, Protocolo Primero, de fecha 10 de Marzo de 1.995, protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio San Cristóbal del Estado Táchira. De acuerdo con información contenida en el Expediente, el Lote de terreno donde está ubicado el Centro Comercial es propio, y el local que se está justipreciando tiene un factor de condominio, o porcentaje de derechos y acciones de 1.939720%. El experto deja constancia de no asumir ninguna responsabilidad respecto de la titularidad legal del bien, ni de las restricciones que sobre éste existan, puesto que el presente informe es de avalúo y no de examen de tradición sobre propiedad, y el mismo se fundamenta en los Documentos de propiedad insertos en el Expediente.

2.4- UBICACION: El inmueble está localizado en el interior del "Conjunto Residencial y Comercial Plaza San Cristóbal y Plaza Suites", identificado con el N° L-137, en la planta semi sótano, nivel 2.90, denominado Nivel La Ermita, el Centro Comercial está situado en la zona urbana de la Ciudad de San

Cristóbal, en la carrera 23, entre calles 9 y 10, en jurisdicción de la Parroquia Pedro María Morantes, Municipio San Cristóbal del Estado Táchira.

2.5 OBJETO DEL AVALUO: El presente informe técnico tiene por objeto determinar conforme a la técnica valuatoria el justiprecio del inmueble referenciado.

2.6 - LINDEROS Y COLINDANTES: Partiendo de la información obtenida por los documentos antes mencionados, y de acuerdo con lo observado en la Inspección efectuada en sitio, los linderos generales del Centro Comercial son los siguientes:

NORTE: Con vacío de la escalera interna de la zona comercial y con muro de la fachada norte del edificio.

SUR: Con pasillo de entrada al cuarto de transformadores, con cuarto de hidroneumáticos, con tanque de agua, con estacionamiento, con Local L-146 y con pasillo de circulación interna.

ESTE: Con fachada este del edificio y con tanque de agua.

OESTE: Con vacío de la escalera interna de la zona comercial, con pasillo de circulación interna y con Local Comercial L-145.

2.7- SUPERFICIE: De acuerdo con mediciones efectuadas en sitio, el Local Comercial tiene una superficie de **VEINTINUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS (29.46 MTS²) aproximadamente.**

2.8 - SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble cuenta con todos los servicios básicos de redes: Cloacas, Electricidad, Acueducto, Teléfono, Alumbrado Público, Aseo Urbano, Servicios de Transporte Público y demás.

2.9. - VIALIDAD: Las vías principales al inmueble la constituyen la Carrera 23 y la Calle 9, donde se encuentra la entrada para el estacionamiento del Centro Comercial.

2.10. - ZONIFICACION: De acuerdo con la Ordenanza de Zonificación del Concejo Municipal de San Cristóbal, publicada en Gaceta Municipal de fecha 31 de Marzo de 1.976, el inmueble se encuentra localizado en un terreno con Zonificación R-7, con las siguientes características,

1. Usos principales:

- d) Vivienda unifamiliar aislada, pareada y continua.
- e) Vivienda Bifamiliar aislada, pareada y continua.
- f) Despacho y Estudios Profesionales.

2.) Usos complementarios:

- Comercio Local.
- Edificaciones Docentes.
- Museos, Bibliotecas, y salas de reuniones.
- Edificaciones religiosas.
- Edificaciones asistenciales sin hospitalización.
- Estaciones Telefónicas y Eléctricas sin servicio comercial.
- Hostería Y Moteles turísticos.
- Cultivos de flores.
- Parques públicos de recreación pasiva.
- Viviendas de Interés social.
- Expendios de combustible sin servicios anexos.

3. Usos incompatibles:

- Industrias de cualquier tipo, Cementerios, Sedes de Infraestructura, Terminales de Transporte terrestre, Mercados, Botaderos de basura y mataderos.

Es de acotar que por el desarrollo urbanístico del Municipio San Cristóbal, el Centro Comercial Long Center se encuentra ubicado en pleno centro de la ciudad de San Cristóbal.

3.- TERRENO, AREAS DE CONSTRUCCION Y DISTRIBUCION:

3.1 TENENCIA LEGAL: De acuerdo con los documentos de propiedad presentados, el terreno donde se encuentra ubicado el “Conjunto Residencial y Comercial Plaza San Cristóbal y Plaza Suites” es propio.

3.2 EL TERRENO: De acuerdo con lo observado en sitio, el terreno, está ubicado en una terraza que corresponde geológicamente a suelos de formación La Quinta, con alfisoles de excelente cohesión y regular factor de capacidad portante. En cuanto a la topografía, en la inspección se observó que el terreno, como todo el sector, tiene una suave pendiente en sentido Este-Oeste, pero posiblemente fue terraceado para poder construir.

3.3 AREAS DE CONSTRUCCION:

El Local Comercial tiene un nivel con las siguientes características:

3.3.1: AREA DE LOCAL COMERCIAL: Corresponde a una construcción construida en estructura de concreto armado, paredes de bloque frisadas y pintadas, piso en cerámica, puerta metálica con vidrio y reja de protección, plomería y electricidad embutida en tubería de P.V.C., siendo importante acotar que el Centro Comercial en su elemento integral cuenta con todos los servicios necesarios para su funcionamiento como Baños, pasillos de circulación, y especialmente seguridad. En cuanto a la distribución éste ambiente presenta un solo ambiente. El área de construcción de ésta tipología es de 29.46 metros cuadrados, su estado de conservación es 2.0, con un coeficiente de Ross Heidecke de 2.52% y una edad aparente de 20 años.

RESUMEN DE AREAS.

DESCRIPCION	AREA
AREA DEL LOCAL COMERCIAL	29.46 M ²
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION	29.46 MTS ²


4.- ENFOQUE PARA LA DETERMINACION DEL VALOR

4.1- METODOLOGIA Y FORMACION DEL VALOR:

4.1.1: CONCEPTO DE VALOR: El justiprecio del inmueble se relaciona estrechamente con el valor probable del mercado, es decir, el precio más elevado calculado en términos de dinero que la propiedad produciría si se colocara en venta en un mercado abierto, permitiéndose un tiempo razonable para encontrar un comprador que la adquiriera con conocimiento de todos los usos y propósitos para los cuales haya sido adaptado y sea útil.

4.1.2: CRITERIOS PARA EFECTUAR EL AVALUO: El presente avalúo se efectúa utilizando el método del mercado, el cual consiste en tomar referenciales de inmuebles con características similares y asimilables, homogeneizarlos y por métodos estadísticos de correlación y estimación lineal, obtener la curva de mejor ajuste que con un coeficiente de Determinación confiable, permita obtener un justiprecio para el inmueble considerado, teniendo en cuenta que se debe tomar el Precio Unitario como variable dependiente y el área, localización y tiempo, como variables independientes.

El experto deja constancia de que para la determinación del justiprecio se toma en cuenta especialmente el Sector y la ubicación del Local para Oficinas. Además, se tiene un justiprecio de un bien en un momento determinado, sin entrar a considerar los efectos dinámicos de las inversiones inmobiliarias, pero si teniendo en cuenta que el renglón del mercado para bienes raíces se encuentra pasando en el momento por una etapa de expansión como consecuencia de las políticas y variables macroeconómicas que se están manejando en el País. Lo anterior significa que el justiprecio que se determina para el bien, corresponde al del día de hoy, pudiendo variar para el futuro.



A cada uno de los referenciales, se les hace un estudio de ubicación, área y transacción en el tiempo con el ánimo de homogeneizarlos, o sea homologarlos en estas variables, de tal forma que a los valores que se obtengan se les pueda hacer un análisis estadístico que permita, con un alto índice de confiabilidad, obtener un precio unitario del inmueble el cual multiplicado por la superficie neta de cada una de las tipologías, permita la determinación aproximada del justiprecio del mismo.

5.- VALOR DEL INMUEBLE: De los referenciales de Inmuebles similares ofertados y vendidos, después del análisis de todas las variables que desde el punto de vista estadístico se pueden considerar, incluyendo la depuración y homologación de los mismos hasta obtener con 09 referenciales, un coeficiente de correlación $R^2 = 0.986466081$, el cual otorga confiabilidad al análisis por estar su valor comprendido dentro del intervalo $[0, 1]$, y cumplir con los parámetros preestablecidos por la Distribución de Probabilidad "F" y la Distribución "t" se obtuvo para el bien referenciado, en cuanto al Local Comercial se refiere, un justiprecio neto de **TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE CON 49/100 BOLIVARES POR METRO CUADRADO (38.427.49 Bs/mt²)**.

De acuerdo con lo anterior, y para una superficie considerada de **29.46** metros cuadrados, el Local comercial que se está considerando en el presente estudio, tiene un justiprecio de **Bs. 1.264.320.09**

RESUMEN GENERAL DE VALORES

TIPO DE BIEN	VALORES
JUSTIPRECIO DEL LOCAL COMERCIAL	Bs. 1.264.320.09
JUSTIPRECIO EN BOLIVARES	Bs. 1.264.300.00


El justiprecio total del Inmueble propiedad del ciudadano **CARLOS ARTURO RAMIREZ CONTRERAS Y FLOR ISABEL CONTRERAS DE RAMIREZ**, para el día de hoy del inmueble referenciado, de acuerdo con los documentos presentados, la información suministrada y la investigación efectuada, asciende para la fecha de elaboración del avalúo a la cantidad de **UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS BOLIVARES SIN CENTIMOS (Bs. 1.264.300.00).**

BIEN N° 3

2.- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE.

2.1.- ASPECTOS LEGALES:

2.2.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD: El inmueble está constituido por el 50% de un Local Comercial, identificado con el N° L-31, cuyas características y demás se relacionarán más adelante.

2.3- PROPIETARIO: Según información tomada de los documentos insertos en el Expediente, el inmueble pertenece al Ciudadano **CARLOS ARTURO RAMIREZ CONTRERAS**, venezolano, titular de la Cédula de identidad N° V-12.061.726, conforme a documento N° 17, Tomo 15, Folios 1 al 3, Protocolo Primero, de fecha 12 de Marzo de 2.001, protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito de Registro Público de los Municipios San Cristóbal y Torbes del Estado Táchira. De acuerdo con información contenida en el Expediente, el Lote de terreno donde está ubicado el Centro Comercial es propio, y el local que se está justipreciando tiene un factor de condominio, o porcentaje de derechos y acciones de 0.260053%. 

El experto deja constancia de no asumir ninguna responsabilidad respecto de la titularidad legal del bien, ni de las restricciones que sobre éste existan, puesto que el presente informe es de avalúo y no de examen de tradición sobre propiedad, y el mismo se fundamenta en los Documentos de propiedad insertos en el Expediente.

2.4- UBICACION: El inmueble está localizado en el interior del “Conjunto Residencial y Comercial Plaza San Cristóbal y Plaza Suites”, identificado con el N° L-31, en la planta semi sótano, nivel 2.90, denominado Nivel La Ermita, el Centro Comercial está situado en la zona urbana de la Ciudad de San Cristóbal, en la carrera 23, entre calles 9 y 10, en jurisdicción de la Parroquia Pedro María Morantes, Municipio San Cristóbal del Estado Táchira.

2.5 OBJETO DEL AVALUO: El presente informe técnico tiene por objeto determinar conforme a la técnica valuatoria el justiprecio del inmueble referenciado.

2.6 – LINDEROS Y COLINDANTES: Partiendo de la información obtenida por los documentos antes mencionados, y de acuerdo con lo observado en la Inspección efectuada en sitio, los linderos generales del Local Comercial son los siguientes:

NORTE: Local Comercial L-30.

SUR: Con cuarto de basura y pasillo de circulación interna.

ESTE: Local Comercial L-30 y pasillo de circulación interna.

OESTE: Con escalera interna de la zona comercial y con cuarto de basura.

2.7- SUPERFICIE: De acuerdo con mediciones efectuadas en sitio, el Local Comercial tiene una superficie de **VEINTISEIS METROS CUADRADOS CON SESENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS (26.67 MTS²) aproximadamente.**



2.8 - SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble cuenta con todos los servicios básicos de redes: Cloacas, Electricidad, Acueducto, Teléfono, Alumbrado Público, Aseo Urbano, Servicios de Transporte Público y demás.

2.9. - VIALIDAD: Las vías principales al inmueble la constituyen la Carrera 23 y la Calle 9, donde se encuentra la entrada para el estacionamiento del Centro Comercial.

2.10. - ZONIFICACION: De acuerdo con la Ordenanza de Zonificación del Concejo Municipal de San Cristóbal, publicada en Gaceta Municipal de fecha 31 de Marzo de 1.976, el inmueble se encuentra localizado en un terreno con Zonificación R-7, con las siguientes características,

1. Usos principales:

- g) Vivienda unifamiliar aislada, pareada y continua .
- h) Vivienda Bifamiliar aislada, pareada y continua .
- i) Despacho y Estudios Profesionales.

2.) Usos complementarios:

- Comercio Local.
- Edificaciones Docentes.
- Museos, Bibliotecas, y salas de reuniones.
- Edificaciones religiosas.
- Edificaciones asistenciales sin hospitalización.
- Estaciones Telefónicas y Eléctricas sin servicio comercial.
- Hostería Y Moteles turísticos.
- Cultivos de flores.
- Parques públicos de recreación pasiva.
- Viviendas de Interés social.
- Expendios de combustible sin servicios anexos.



3. Usos incompatibles:

- Industrias de cualquier tipo, Cementerios, Sedes de Infraestructura, Terminales de Transporte terrestre, Mercados, Botaderos de basura y mataderos.

3.- TERRENO, AREAS DE CONSTRUCCION Y DISTRIBUCION:

3.1 TENENCIA LEGAL: De acuerdo con los documentos de propiedad presentados, el terreno donde se encuentra ubicado el “Conjunto Residencial y Comercial Plaza San Cristóbal y Plaza Suites” es propio.

3.2 EL TERRENO: De acuerdo con lo observado en sitio, el terreno, está ubicado en una terraza que corresponde geológicamente a suelos de formación La Quinta, con alfisoles de excelente cohesión y regular factor de capacidad portante.

En cuanto a la topografía, en la inspección se observó que el terreno, como todo el sector, tiene una suave pendiente en sentido Este-Oeste, fue terraceado para poder construir.

3.3 AREAS DE CONSTRUCCION: El Local Comercial tiene un nivel con las siguientes características:

3.3.1: 3.3.1: AREA DE LOCAL COMERCIAL: Corresponde a una construcción construida en estructura de concreto armado, paredes de bloque frisadas y pintadas, piso en cerámica, puerta metálica con vidrio y reja de protección, plomería y electricidad embutida en tubería de P.V.C., siendo importante acotar que el Centro Comercial en su elemento integral cuenta con todos los servicios necesarios para su funcionamiento como Baños, pasillos de circulación, y especialmente seguridad. En cuanto a la distribución éste ambiente presenta un solo ambiente. El área de construcción de ésta tipología es de 26.67 metros cuadrados, su estado de conservación es 2.0, con un coeficiente de Ross Heidecke de 2.52% y una edad aparente de 20 años.

RESUMEN DE AREAS.

DESCRIPCION	AREA
AREA DEL LOCAL COMERCIAL	26.67 M ²
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION	26.67 MTS ²

4.- ENFOQUE PARA LA DETERMINACION DEL VALOR

4.1.- METODOLOGIA Y FORMACION DEL VALOR:

4.1.1: CONCEPTO DE VALOR: El justiprecio del inmueble se relaciona estrechamente con el valor probable del mercado, es decir, el precio más elevado calculado en términos de dinero que la propiedad produciría si se colocara en venta en un mercado abierto, permitiéndose un tiempo razonable para encontrar un comprador que la adquiriera con conocimiento de todos los usos y propósitos para los cuales haya sido adaptado y sea útil.

4.1.2: CRISTERIOS PARA EFECTUAR EL AVALUO: El presente avalúo se efectúa utilizando el método del mercado, el cual consiste en tomar referenciales de inmuebles con características similares y asimilables, homogeneizarlos y por métodos estadísticos de correlación y estimación lineal, obtener la curva de mejor ajuste que con un coeficiente de Determinación confiable, permita obtener un justiprecio para el inmueble considerado, teniendo en cuenta que se debe tomar el Precio Unitario como variable dependiente y el área, localización y tiempo, como variables independientes.

El experto deja constancia de que para la determinación del justiprecio se toma en cuenta especialmente el Sector y la ubicación del Local. Además, se tiene un justiprecio de un bien en un momento determinado, sin entrar a considerar los efectos dinámicos de las inversiones inmobiliarias, pero si teniendo en cuenta que el renglón del mercado para bienes raíces se encuentra pasando en el momento por una etapa de

expansión como consecuencia de las políticas y variables macroeconómicas que se están manejando en el País. Lo anterior significa que el justiprecio que se determina para el bien, corresponde al del día de hoy, pudiendo variar para el futuro.

A cada uno de los referenciales, se les hace un estudio de ubicación, área y transacción en el tiempo con el ánimo de homogeneizarlos, o sea homologarlos en estas variables, de tal forma que a los valores que se obtengan se les pueda hacer un análisis estadístico que permita, con un alto índice de confiabilidad, obtener un precio unitario del inmueble el cual multiplicado por la superficie neta de cada una de las tipologías, permita la determinación aproximada del justiprecio del mismo.

5.- VALOR DEL INMUEBLE: De los referenciales de Inmuebles similares ofertados y vendidos, después del análisis de todas las variables que desde el punto de vista estadístico se pueden considerar, incluyendo la depuración y homologación de los mismos hasta obtener con 09 referenciales, un coeficiente de correlación $R^2 = 0.986466081$, el cual otorga confiabilidad al análisis por estar su valor comprendido dentro del intervalo $[0, 1]$, y cumplir con los parámetros preestablecidos por la Distribución de Probabilidad "F" y la Distribución "t" se obtuvo para el bien referenciado, en cuanto al Local Comercial se refiere, un justiprecio neto de **TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SEIS CON 07/100 BOLIVARES POR METRO CUADRADO (38.506.07 Bs/mt²).**

De acuerdo con lo anterior, y para una superficie considerada de **26.67** metros cuadrados, el Local comercial que se está considerando en el presente estudio, tiene un justiprecio de **Bs. 1.146.923.36** *al*

RESUMEN GENERAL DE VALORES

TIPO DE BIEN	VALORES
JUSTIPRECIO DEL LOCAL COMERCIAL	Bs. 1.146.923.36
JUSTIPRECIO EN BOLIVARES	Bs. 1.146.900.00

El justiprecio total del Inmueble propiedad del ciudadano **CARLOS ARTURO RAMIREZ CONTRERAS Y FLOR ISABEL CONTRERAS DE RAMIREZ**, para el día de hoy del inmueble referenciado, de acuerdo con los documentos presentados, la información suministrada y la investigación efectuada, asciende para la fecha de elaboración del avalúo a la cantidad de **UN MILLON CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS BOLIVARES SIN CENTIMOS (Bs. 1.146.900.00).**

BIEN N° 4

CARACTERISTICAS DE LOS BIENES:

2.- ASPECTOS LEGALES:

2.1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD, PROPIETARIO Y UBICACIÓN:

El Bien está constituido por un Lote de Terreno propio con Bienhechurías sobre el construidas, con todas sus instalaciones, las cuales se describirán posteriormente. La misma está ubicada en la carrera 4 con calle 2, signada con el N° 3-58 del Barrio Ambrosio Plaza, Aldea Pueblo Nuevo, Parroquia San Juan Bautista del Municipio San Cristóbal del Estado Táchira. El mismo es Propiedad del Ciudadano **CARLOS ARTURO RAMIREZ CONTRERAS**, y fue protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Inmobiliario del

Segundo Circuito del Municipio San Cristóbal, según Documento N° 12, Tomo 045, Protocolo Primero, Folios 1/3, de fecha 27 de Julio de 2.005.

2.2. LINDEROS Y COLINDANTES: De acuerdo con el Documento de propiedad presentado, los Linderos generales del terreno son los siguientes:

NORTE: Mejoras que son o fueron de Faustino Chávez, hoy separa de por medio la calle 2, mide veintiún metros (21.00 mts).

SUR: Mejoras que son o fueron de Eugenio Zambrano, mide veintiún metros (21.00 mts).

ESTE: Mejoras que son o fueron de Carmen Alicia La Cruz de Contreras, mide doce metros con treinta centímetros (12.30 mts).

OESTE: Mejoras que son o fueron de Francisco Cárdenas, mide doce metros con cincuenta y cinco centímetros (12.55 mts).

2.3. SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble cuenta con todos los servicios básicos de redes: Cloacas, Electricidad, Acueducto, Teléfono, Alumbrado Publico, Aseo Urbano, Servicios de Transporte Publico.

2.4. VIALIDAD: Las vías principales al inmueble la constituyen la Avenida España en sentido sur – norte hasta llegar a la carrera 4, se cruza a mano derecha hasta llegar a la calle 2, en la nomenclatura 3-58 se encuentra el inmueble que se está justipreciando.

2.5. ZONIFICACION.

De acuerdo con la Ordenanza de Zonificación del Municipio San Cristóbal publicada en Gaceta Municipal de fecha 31 de Marzo de 1.976, el terreno tiene Zonificación R-4 con las siguientes características:

1. Usos principales:

Vivienda Multifamiliar aislada. Se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas al uso de Vivienda Multifamiliar.

2. Usos complementarios:

- Comercio Local.
- Edificaciones Docentes.
- Museos, Bibliotecas, y salas de reuniones.
- Edificaciones religiosas.
- Edificaciones asistenciales.
- Estaciones Telefónicas y Eléctricas sin servicio comercial.
- Hosterías y Moteles Turísticos.
- Cultivos de flores.
- Parques públicos de recreación pasiva.
- Vivienda Bifamiliar con los mismos requisitos descritos para este uso en el R-3.
- Expendio de gasolina.

3. Usos compatibles:

Son incompatibles al uso R-4 todos aquellos no indicados como usos principales o complementarios del presente artículo

- Cuarteles, pensiones, industrias de cualquier tipo.

3. SUPERFICIE: De acuerdo con los Documentos presentados, y mediciones efectuadas en sitio, el terreno tiene una superficie de **260.93 metros cuadrados** aproximadamente, que es la que se toma para el presente avalúo. El experto deja constancia de no se asume ninguna responsabilidad por situaciones de tipo legal que puedan surgir en relación con la superficie real del terreno medida en sitio y la reflejada en el documento de propiedad presentada, en razón de que el presente estudio es de valoración y no de estudio de documentación o tradición legal del inmueble.

3.1 TENENCIA LEGAL: El terreno sobre el cual están construidas las Edificaciones tiene connotación de propio, adquirido por el Ciudadano **CARLOS ARTURO RAMIREZ CONTRERAS**, y fue protocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Inmobiliario del Segundo Circuito del

Municipio San Cristóbal, según Documento N° 12, Tomo 045, Protocolo Primero, Folios 1/3, de fecha 27 de Julio de 2.005.

4.- TERRENO, AREAS DE CONSTRUCCION Y DISTRIBUCION:

4.1: EL TERRENO: De acuerdo con lo observado en sitio, el terreno, está ubicado en una zona que corresponde geomorfológicamente a suelos de formación La Quinta, con alfisoles de alta cohesión y elevado factor de capacidad portante,

lo cual lo hace apto para la construcción de edificaciones de altura considerable, como consecuencia de sus excelentes propiedades mecánicas.

AREA APROXIMADA DEL TERRENO.....260.93 Mts.²

4.2: AREAS DE CONSTRUCCION: El terreno presenta una serie de construcciones, en buenas condiciones tanto de uso como de funcionamiento, las cuales se relacionan a continuación:

RESUMEN DE AREAS DE CONSTRUCCION.

DESCRIPCION	AREA
PLANTA BAJA	83.13 M²
PLANTA ALTA	104.12 M²
GARAJE TECHADO	53.60 M²
AREA DESCUBIERTA CON TERRACOTA	21.24 M²
PATIO TECHADO ESTR.METALICA	24.28 M²
AREA DE PARRILLERA	26.28 M²
PATIO DESCUBIERTO TERRACOTA	14.76 M²
PATIO DESCUBIERTO	19.64 M²
TANQUE EN CONCRETO PARA AGUA	5.00 M²
FRENTE DEL INMUEBLE	55.00 M²

4.3. DESCRIPCION DE LOS ELEMENTOS:

4.3.1: PLANTA BAJA: Corresponde a la planta baja de la vivienda construido en una infraestructura y superestructura en concreto armado, paredes de bloque frisado, losa de entrepiso en platabanda, pisos de cerámica de primera, puerta principal de madera maciza y en interiores entamboradas, reja metálica, marcos de madera, ventanas de hierro en cuadros, baños en cerámica y piezas sanitarias, plomería y electricidad en tubería embutida de P.V.C. Cuenta con la siguiente distribución: sala, comedor, cocina, un estudio, una habitación, escalera de acceso al segundo nivel. El área de construcción de ésta tipología es de 83.13 metros cuadrados aproximadamente, su edad aparente es de 19 años, y su estado de conservación es 2.5 con un Coeficiente de Ross Heidecke de 8.09% para efectos de cálculo de depreciación.

4.3.2: PLANTA ALTA: Corresponde a la planta alta de la vivienda, construido en concreto armado con columnas y vigas, techo con vigas de madera con machimbre y teja criolla, paredes de bloque frisado, puertas de madera entamboradas, marcos de madera, pisos en cerámica de primera, closets de madera, escalera en concreto con cerámica, baños en cerámica y piezas sanitarias, plomería y electricidad en tubería embutida de P.V.C. Cuenta con la siguiente distribución: estar amplio, habitación principal con baño y vestier, dos habitaciones y dos baños. El área de construcción de ésta tipología es de 104.12 metros cuadrados aproximadamente, su edad aparente es de 19 años, y su estado de conservación es 2.5 con un Coeficiente de Ross Heidecke de 8.09% para efectos de cálculo de depreciación.

4.3.2: OBRAS COMPLEMENTARIAS:

4.3.2.1 GARAJE TECHADO: Corresponde al garaje de la vivienda construido con columnas de concreto, techo con vigas de madera con machimbre y teja criolla, piso en terracota. El área de construcción de ésta tipología es de 53.60 metros cuadrados aproximadamente, su edad aparente es de 19 años,

y su estado de conservación es 2.5 con un Coeficiente de Ross Heidecke de 8.09% para efectos de cálculo de depreciación.

4.3.2.2 AREA DESCUBIERTA CON TERRACOTA: Corresponde a un área de la vivienda construido en dos subniveles con una diferencia de 0.60 cm, con columnas de concreto, paredes de bloque y piso en terracota. El área de construcción de ésta tipología es de 21.24 metros cuadrados aproximadamente, su edad aparente es de 19 años, y su estado de conservación es 2.5 con un Coeficiente de Ross Heidecke de 8.09% para efectos de cálculo de depreciación.

4.3.2.3 PATIO TECHADO EN ESTRUCTURA METALICA: Corresponde a un patio techado en estructura metálica con machimbre y teja criolla, piso en terracota. El área de construcción de ésta tipología es de 24.28 metros cuadrados aproximadamente, su edad aparente es de 19 años, y su estado de conservación es 2.5 con un Coeficiente de Ross Heidecke de 8.09% para efectos de cálculo de depreciación.

4.3.2.4 AREA DE PARRILLERA: Corresponde al área de parrillera de la vivienda construido con columnas de concreto, techo con vigas de madera con machimbre y teja criolla, piso en terracota, barra en ladrillo con mesón en madera y parrillera en ladrillo con estufa. El área de construcción de ésta tipología es de 26.28 metros cuadrados aproximadamente, su edad aparente es de 19 años, y su estado de conservación es 2.5 con un Coeficiente de Ross Heidecke de 8.09% para efectos de cálculo de depreciación.

4.3.2.5 PATIO DESCUBIERTO CON TERRACOTA: Corresponde a un patio de la vivienda descubierto con piso en terracota. El área de construcción de ésta tipología es de 14.76 metros cuadrados aproximadamente, su edad aparente es de 19 años, y su estado de conservación es 2.5 con un



Coeficiente de Ross Heidecke de 8.09% para efectos de cálculo de depreciación.

4.3.2.6 PATIO DESCUBIERTO: Corresponde a un patio de la vivienda descubierto con piso en terracota. El área de construcción de ésta tipología es de 19.64 metros cuadrados aproximadamente, su edad aparente es de 19 años, y su estado de conservación es 2.5 con un Coeficiente de Ross Heidecke de 8.09% para efectos de cálculo de depreciación.

4.3.2.7 TANQUE EN CONCRETO PARA AGUA: Corresponde a un tanque para almacenamiento de agua, construido en concreto armado. El área de construcción de ésta tipología es de 5.00 metros cúbicos aproximadamente, su edad aparente es de 19 años, y su estado de conservación es 2.5 con un Coeficiente de Ross Heidecke de 8.09% para efectos de cálculo de depreciación.

4.3.2.8 FRENTE DEL INMUEBLE: Corresponde al frente del inmueble, construido con columnas de concreto, placa de concreto de 0.60 x 22 cms, con rejas de protección, portón metálico para garaje y puerta metálica en entrada principal. El área de construcción de ésta tipología es de 55.00 metros cuadrados aproximadamente, su edad aparente es de 19 años, y su estado de conservación es 2.5 con un Coeficiente de Ross Heidecke de 8.09% para efectos de cálculo de depreciación.

4.4. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION:

IDENTIFICACION	CARACTERISTICAS
INFRA Y SUPERESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO
TECHOS	LOSA NERVADA Y MACHIMBRE
PAREDES	BLOQUE

PISOS	CERAMICA Y TERRACOTA.
PUERTAS	MADERA ENTAMBORADA Y METALICAS
VENTANAS	METALICAS
PIEZAS SANITARIAS	LINEA NORMAL EN COLOR
INSTALACIONES ELECT. Y PLOMERIA	EMBUTIDAS EN TUBERIA P.V.C., E.M.T.

5.- ENFOQUE PARA LA DETERMINACION DEL VALOR

5.1.- Metodología y formación del valor: El justiprecio del bien se determinará utilizando para la formación del valor un sistema combinado entre el **“Método del Mercado”**, para el terreno, cuyo criterio fundamental es el de comparar la propiedad en estudio con los llamados referenciales de operaciones de compra-venta de terrenos con características similares que hayan sido realizados dentro de un periodo corto con respecto a la fecha del avalúo así como con datos provenientes de la oferta primaria y secundaria, obtenidos a través de información suministrada por propietarios de parcelas vecinas y por los medios de prensa escritos, aunado con un método de costo para las construcciones, obras de infraestructura ejecutadas sobre el terreno. El Experto deja constancia de que para la determinación del justiprecio se toma en cuenta especialmente la ubicación, topografía del terreno, tipología de la superficie del mismo, aparte de lo anterior se debe considerar que el avalúo es estático, o sea que corresponde al justiprecio de un bien en un momento determinado, y que hoy en día existe una elevada recesión en el mercado inmobiliario. Lo que corresponde al día de hoy, pudiendo variar para el futuro. A cada uno de los referenciales, se les hace un estudio de ubicación, área y transacción en el tiempo con el ánimo de homogeneizarlos, o sea homologarlos en éstas variables de tal forma que a los valores que se obtengan se les pueda hacer un análisis estadístico que permita, con un alto índice de confiabilidad, obtener un precio unitario del terreno el cual multiplicado por la superficie neta posibilita la determinación

aproximada del justiprecio del mismo. Para la determinación del Justiprecio de la Construcción, se utilizará el método del Costo, para lo cual se investigó en la Cámara de la Construcción, Principales Empresas Constructoras y en la información suministrada por entes especializados en llevar registro de costos de construcción actualizados, con miras a obtener el valor actual del costo de reposición del metro cuadrado de construcción para una edificación de características similares.

6.- VALOR DEL TERRENO: Del análisis estadístico de la información encontrada para ser usada como referencial, con un coeficiente de determinación $R^2 = 0.939547478$, el cual se considera matemáticamente confiable por ser su valor superior a 0.75 y cercano a 1, lo cual indica que en ese punto se obtiene la curva de mejor ajuste, de acuerdo con los datos presentados, se llega a la conclusión que para la fecha de elaboración del presente avalúo, el Terreno, en estado natural, o sea sin las obras de infraestructuras ejecutadas para su saneamiento y mejoramiento, tiene un justiprecio unitario para la fecha de la elaboración del presente avalúo de: **CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE CON 77/100 BOLIVARES POR METRO CUADRADO (4.759.77 Bs/mt²).**

AREA DEL TERRENO.....260.93 Mts.²

PRECIO DEL TERRENO.....260.93 Mts.² x 4.759.77 Bs/M²

JUSTIPRECIO DEL TERRENO.....1.241.966.79 Bs.

7.- VALOR DE LA CONSTRUCCION: De acuerdo con informaciones suministradas por la Cámara de la Construcción, por Proinverobras, por la Banca Hipotecaria, y por la experiencia propia como Constructores. Para determinar el justiprecio de la construcción de los diferentes elementos del Complejo, tomaremos en cuenta:

- -Magnitud o tamaño
- -Edad de la construcción y vida útil

On

- La calidad y tipo de materiales utilizados en la construcción, su edad y vida probable.
- -El valor de los materiales, mano de obra, impuestos, honorarios profesionales causados por el proyecto y la construcción y gastos generales
- -Estado de conservación y mantenimiento, de acuerdo con la metodología de Ross Heidecke, la cual se fundamenta en los siguientes parámetros:

ESTADO	CONDICION FISICA	CLASIFICACION	C%
1	Nuevo	Excelente	-
1,5	No presenta reparaciones	Muy Bueno	0,32
2	Regular requiere reparación	Bueno	2,52
2,5	De poco valor	Intermedio	8,09
3	Requiere reparación	Regular	18,10
3,5	Reparaciones simples	Deficiente	33,20
4	Requiere reparación	Malo	52,60
4,5	Reparación considerable	Muy Malo	75,20
5	Susceptible de ser demolido	Pésimo	100,00

- - Depreciación calculada por el método adecuado.
- **FORMULACION DE ROSS HEIDECKE:**
 - $D = \{L + (1 - l) \times C\} \times V.D$
 - V.U.R. = Valor Unitario de Reposición Bs./M²
 - V.D. = Valor Depreciable = 0,95 x V.U.R.
 - E = Edad de la Edificación
 - V. U = Vida útil probable del elemento
 - Estado de Conservación = Según Ross Heidecke
 - C = Factor de Ross Heidecke
 - $$L = \frac{1}{2} \left(\frac{E}{V.U.} + \frac{E^2}{V.U.^2} \right)$$
 - V.A.N. = Valor Actual Neto

ar

- Como ejemplo de la aplicación de la metodología de Ross Heidecke, se calculará la Depreciación y Valor Actual Neto, y se refleja en el anexo correspondiente.
- **7.1: CALCULO DE LA DEPRECIACIÓN:**
- Tanto el cálculo del valor total de reposición, equivale a lo que costaría hoy en día construir un inmueble similar al referenciado, con las mismas tipologías, áreas, materiales y forma de construcción, como el cálculo de la Depreciación teniendo en cuenta la obsolescencia o pérdida del valor por uso, mantenimiento y demás, teniendo en cuenta la edad aparente, la vida útil probable, el estado de conservación y el factor o coeficiente de depreciación Utilizando la metodología expuesta por Ross Heidecke, mediante la cual el justiprecio neto se obtiene, restando del valor total del Costo de Reposición del inmueble el valor de la Depreciación.
- De acuerdo con lo anterior, y tal como se refleja en el anexo correspondiente a los cálculos, se obtiene para la construcción un justiprecio neto de: **TRES MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL TREINTA Y SEIS CON 96/100 BOLIVARES (Bs. 3.713.036.96)**

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....Bs. 3.713.036.96

RESUMEN GENERAL DE VALORES

TIPO DE BIEN	VALORES
JUSTIPRECIO DEL TERRENO	Bs. 1.241.966.79
JUSTIPRECIO DE LA CONSTRUCCION	Bs. 3.713.036.96
SUB-TOTAL DEL INMUEBLE	Bs. 4.955.003.74
AJUSTE POR MILES	3.74
JUSTIPRECIO DEL INMUEBLE	Bs. 4.955.000.00

El justiprecio total del bien propiedad de los Herederos del Causante **CARLOS ARTURO RAMIREZ CONTRERAS**, de acuerdo con los documentos presentados, la información suministrada y la investigación efectuada, asciende para la fecha de elaboración del avalúo a la cantidad de **CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL BOLIVARES SIN CENTIMOS (Bs. 4.955.000.00).**

BIEN N° 5

CARACTERISTICAS DE LOS BIENES:

2.- ASPECTOS LEGALES:

2.1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD, PROPIETARIO Y UBICACIÓN:

El Bien está constituido por un lote de terreno propio, propiedad del Ciudadano **CARLOS ARTURO RAMIREZ CONTRERAS**, según documento N° 07, Tomo 020, Protocolo Primero, Folios ½, de fecha 12 de Diciembre del 2.003, por ante la Oficina de Registro Inmobiliario del Segundo Circuito del Municipio San Cristóbal del Estado Táchira. El mismo está ubicado en la vía que conduce al Polígono de Tiro, sector Pueblo Nuevo, jurisdicción de la Parroquia San Juan Bautista del Municipio San Cristóbal del Estado Táchira.

2.2. LINDEROS Y COLINDANTES: De acuerdo con el Documento de propiedad presentado, los Linderos generales de los lotes de terreno son los siguientes:

NORTE: Con propiedades que son o fueron de Roberto Salinas, mide 22.4 metros.

SUR: Con micro-lote N° 2, mide 23.40 metros.

ESTE: Con calle privada, mide 10.50 metros.

OESTE: Con calle principal La Esperancita, mide 10.50 metros.

2.3. SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble cuenta con todos los servicios básicos de redes: Cloacas, Electricidad, Acueducto, Teléfono, Alumbrado Público, Aseo Urbano, Servicios de Transporte Público.

2.4. VIALIDAD: Las vías principales al inmueble la constituyen la Avenida principal de Pueblo Nuevo, en el Sector conocido como Polígono de Tiro.

2.5. ZONIFICACION: De acuerdo con la Ordenanza de Zonificación del Municipio San Cristóbal publicada en Gaceta Municipal de fecha 31 de Marzo de 1.976, el terreno tiene Zonificación R-3 con las siguientes características:

1. Usos principales:

Vivienda Unifamiliar Aislada, Pareada y Continua.

Vivienda Bifamiliar Asilada, Pareada o Continua.

Se permitirá la construcción, reconstrucción ó modificación de edificaciones destinadas al uso de Despachos y Estudios para Profesionales.

2. Usos complementarios:

- Comercio Local.
- Edificaciones Docentes.
- Edificaciones para museos, bibliotecas y sala de reuniones.
- Edificaciones religiosas.
- Edificaciones asistenciales.
- Edificaciones para estaciones telefónicas o para sub-estaciones eléctricas.
- Hosterías y Moteles Turísticos.
- Cultivos de Flores.
- Parques Públicos de recreación pasiva.
- Vivienda de Interés Social.
- Expendios de gasolina.

M

3. Usos incompatibles:

Son incompatibles al uso R-3 todos aquellos no indicados como usos principales o complementarios del presente artículo.

3. SUPERFICIE: De acuerdo con los Documentos presentados y mediciones efectuadas en sitio, el terreno mostrado tiene una superficie de **240.00 metros cuadrados** aproximadamente. El experto deja constancia de no asumir ninguna responsabilidad por situaciones de tipo legal que puedan surgir en relación con la superficie real del terreno medida en sitio y la reflejada en el documento de propiedad presentada, en razón de que el presente estudio es de valoración y no de estudio de documentación o tradición legal del inmueble.

3.1 TENENCIA LEGAL: El terreno presentado tiene connotación de propio, y fue adquirido por el Ciudadano **CARLOS ARTURO RAMIREZ CONTRERAS**, según documento N° 07, Tomo 020, Protocolo Primero, Folios ½, de fecha 12 de Diciembre del 2.003, por ante la Oficina de Registro Inmobiliario del Segundo Circuito del Municipio San Cristóbal del Estado Táchira. El mismo está ubicado en la vía que conduce al Polígono de Tiro, sector Pueblo Nuevo, jurisdicción de la Parroquia San Juan Bautista del Municipio San Cristóbal del Estado Táchira.

4.- TERRENO, AREAS DE CONSTRUCCION Y DISTRIBUCION:

4.1: EL TERRENO: De acuerdo con lo observado en sitio, el terreno, está ubicado en una zona que corresponde geomorfológicamente a suelos de formación La Quinta, con alfisoles de alta cohesión y elevado factor de capacidad portante, lo cual lo hace apto para la construcción de edificaciones de altura considerable, como consecuencia de sus excelentes propiedades mecánicas, pudiendo desarrollarse en el mismo por ejemplo al menos dos torres para vivienda multifamiliar.

AREA APROXIMADA DEL TERRENO.....240.00 Mts.²

in

4.2: AREAS DE CONSTRUCCION: El terreno no presenta ningún tipo de construcción.

5.- ENFOQUE PARA LA DETERMINACION DEL VALOR

5.1.- Metodología y formación del valor: El justiprecio del bien se determinará utilizando para la formación del valor un sistema combinado entre el **"Método del Mercado"**, para el terreno, cuyo criterio fundamental es el de comparar la propiedad en estudio con los llamados referenciales de operaciones de compra-venta de terrenos con características similares que hayan sido realizados dentro de un periodo corto con respecto a la fecha del avalúo así como con datos provenientes de la oferta primaria y secundaria, obtenidos a través de información suministrada por propietarios de parcelas vecinas y por los medios de prensa escritos, aunado con un método de costo para las construcciones, obras de infraestructura ejecutadas sobre el terreno. El Experto deja constancia de que para la determinación del justiprecio se toma en cuenta especialmente la ubicación, topografía del terreno, tipología de la superficie del mismo, aparte de lo anterior se debe considerar que el avalúo es estático, o sea que corresponde al justiprecio de un bien en un momento determinado, y que hoy en día existe una marcada pendiente positiva en la curva del mercado inmobiliario, por el desarrollo urbanístico que está presentando la ciudad, siendo el justiprecio calculado para el mismo el que corresponde al día de hoy, pudiendo variar para el futuro. A cada uno de los referenciales, se les hace un estudio de ubicación, área y transacción en el tiempo con el ánimo de homogeneizarlos, o sea homologarlos en éstas variables de tal forma que a los valores que se obtengan se les pueda hacer un análisis estadístico que permita, con un alto índice de confiabilidad, obtener un precio unitario del terreno el cual multiplicado por la superficie neta posibilita la determinación aproximada del justiprecio del mismo. Para la determinación del Justiprecio de la Construcción, se utilizará el método del Costo, para lo cual se investigó en la

Cámara de la Construcción, Principales Empresas Constructoras y en la información suministrada por entes especializados en llevar registro de costos de construcción actualizados, con miras a obtener el valor actual del costo de reposición del metro cuadrado de construcción para una edificación de características similares.

6.- VALOR DEL TERRENO: Del análisis estadístico de la información encontrada para ser usada como referencial, con un coeficiente de determinación $R^2 = 0.939547478$, el cual se considera matemáticamente confiable por ser su valor superior a 0.75 y cercano a 1, lo cual indica que en ese punto se obtiene la curva de mejor ajuste, de acuerdo con los datos presentados, se llega a la conclusión que para la fecha de elaboración del presente avalúo, el Terreno, en estado natural, o sea sin las obras de infraestructuras ejecutadas para su saneamiento y mejoramiento, tiene un justiprecio unitario para la fecha de la elaboración del presente avalúo de: **MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES CON 73/100 BOLIVARES POR METRO CUADRADO (4.319.02 Bs/mt²).**

El justiprecio obtenido para el terreno es el siguiente:

TERRENO..... 240.00 mts² x 4.319.02 Bs./mt² = 1.036.564.80 Bs.

JUSTIPRECIO TOTAL DEL TERRENO..... 1.036.564.80 Bs.

RESUMEN GENERAL DE VALORES

TIPO DE BIEN	VALORES
JUSTIPRECIO DEL TERRENO	Bs. 1.036.564.80
SUB-TOTAL DEL INMUEBLE	Bs. 1.036.564.80
AJUSTE POR MILES	64.80
JUSTIPRECIO DEL INMUEBLE	Bs. 1.036.500.00

CR

El justiprecio total del bien propiedad del Ciudadano **CARLOS ARTURO RAMIREZ CONTRERAS Y FLOR ISABEL CONTRERAS DE RAMIREZ**, de acuerdo con los documentos presentados, la información suministrada y la investigación efectuada, asciende para la fecha de elaboración del presenta avalúo a la cantidad de **UN MILLON TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS BOLIVARES SIN CENTIMOS (Bs. 1.036.500.00).**

BIEN N° 6

Corresponde a un vehículo automotor Toyota Corolla cuyas características se describirán posteriormente, adquirido por el Ciudadano **CARLOS ARTURO RAMIREZ CONTRERAS**, Venezolano, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad N° V-12.061.726, conforme a Certificado de Origen N° AJ-49323, de fecha 31 de Marzo de 2.005 y Factura N° 3564, emitida por TOYOTACHIRA S.A.

1.01- ELEMENTOS DE CONVICCION:

Hemos tomado en cuenta los siguientes elementos:

Características en documentos del vehículo a tasar.

- Experiencia del Experto como Tasador.

Investigación por Internet sobre el movimiento de la curva del mercado inmobiliario para un vehículo de características similares.

Valor de reposición actual de un vehículo de las mismas características.

Se deja constancia de que no se determinó el estado actual del vehículo ni de sus características en razón de que el mismo no fue presentado.

1.02- Descripción del Bien:



El Vehículo, objeto del presente informe tiene las siguientes características de acuerdo con los documentos:

MARCA: TOYOTA

MODELO AÑO: 2.005

CLASE: AUTOMOVIL

TIPO: SEDAN

MODELO: COROLLA 1.8 M/T

COLOR: PLATA ARABE

USO: PARTICULAR

PLACA: SAZ-84T

SERIAL CARROCERIA: 8XA53ZEC259506205

SERIAL MOTOR: 1ZZ-4428896

DETERMINACION DEL VALOR ACTUAL:

Para la determinación del valor actual se utilizará el método del Ingeniero Brasileño HELIO D'CAIRES, por ser uno de los más conocidos en razón de que contempla más parámetros que permitan obtener una depreciación del bien lo más ajustado a la realidad posible.

DEFINICION DE TERMINOS:

$$VA = VR * D$$

DONDE:

VR = Valor de reposición del Vehículo

D = Depreciación del vehículo.

D es un factor que depende de una función depreciación $D(t)$ la cual a su vez depende de los siguientes parámetros:

e = Edad efectiva (no cronológica) de la máquina.

u = Coeficiente de mantenimiento.

T = Coeficiente de Trabajo.



t = vida útil media para mantenimiento y trabajo normales.

r = valor de rescate o valor residual en porcentaje.

VR = Valor de reposición, reemplazo o reconstrucción.

El método comprende la determinación por inspección directa, y de acuerdo con informaciones suministradas por el operario, de los coeficientes de mantenimiento y trabajo (u y T), la fijación de la edad del vehículo y de su vida útil media en condiciones de mantenimiento y trabajo normales. Además se fija el valor de rescate o valor residual que puede llegar hasta un 30% si se trata de vehículos de alta recuperación o de un 5% o 10% en la mayoría de los vehículos.

La función $F(u,T)$, es igual a $A \cdot e$ elevado a la potencia: $(Bt + Cu + DTu)$.

Las constantes A,B,C y D se han determinado mediante análisis estadístico y sus valores son:

$$A = 0.853081710$$

$$B = 0.067348748$$

$$C = -0.041679277$$

$$D = -0.001002286$$

Para calcular el valor de la función $F(u,T)$ existe una tabla normalizada que depende de los estados de mantenimiento y carga de trabajo observados.

Una vez fijada la función $F(u,T)$, se calcula el producto $P = f(U,t) \cdot e/t$, con el cual se entra en otra tabla la cual permite hallar el valor de la función $D(t)$.

Finalmente se calcula el valor actual utilizando la siguiente fórmula:

$$VA = \text{Valor actual} = VR \cdot D = VR \cdot \{ D(t) \cdot (1-r) + r \}.$$

Para el caso del vehículo cuyo justiprecio estamos determinando, tenemos los siguientes valores:

$$e = 9 \text{ año}$$

$$u = 10 \text{ (Mantenimiento normal)}$$

$$T = 15 - \text{(Carga de trabajo normal)}$$

$$t = 10 \text{ (Vida útil media del Vehículo en las condiciones de trabajo existentes.)}$$

$$r = 0.10 = \text{Valor residual.}$$



CALCULO DE LA FUNCION $P = F(u,T) * e/t$ donde de acuerdo con la tabla,
 $F(u,T) = 1.00$

$$P = (9/15) * 1 = 0.77$$

Para éste valor de P, en la tabla correspondiente se obtiene un valor de $D(t) = 0.20808$

CALCULO DEL FACTOR DE DEPRECIACION "D"

$D = \{D(t) * (1-r) + r$. Reemplazando por sus valores se tiene:

$$D = \{0.20808 (1-0.10) + 0.10\}$$

$$D = 0.28727$$

VALOR DE REPOSICION:

De acuerdo con las informaciones suministradas por los Distribuidores de ese tipo de vehículos en San Cristóbal, aunque el mismo como nuevo no se está vendiendo, un vehículo de las mismas características tiene un valor de reposición como nuevo en Agencia de: **UN MILLON CINCUENTA MIL BOLIVARES APROXIMADAMENTE (Bs. 1.050.000.00).**

De acuerdo con lo anterior, el valor actual del vehículo referenciado es de:

$$VA = VR * D = 1.050.000.00 * 0.28727$$

$$VA = Bs. 301.635.60$$

VALOR DEL VEHÍCULOBs. 301.600.00

**EL JUSTIPRECIO ACTUAL DEL BIEN N° 6 ASCIENDE A
LA CANTIDAD DE: TRESCIENTOS UN MIL SEISCIENTOS
BOLIVARES SIN CENTIMOS (Bs. 301.600.00)**

BIEN N° 7

Corresponde a un vehículo automotor Toyota 4 Runner cuyas características se describirán posteriormente, adquirido por el Ciudadano **CARLOS ARTURO**

RAMIREZ CONTRERAS, Venezolano, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad N° V-12.061.726, conforme a Certificado de Origen N° AK-11621, de fecha 31 de Junio de 2.005 y Factura N° 3804, emitida por TOYOTACHIRA S.A.

1.01- ELEMENTOS DE CONVICCION:

Hemos tomado en cuenta los siguientes elementos:

Características en documentos del vehículo a tasar.

- Experiencia del Experto como Tasador.

Investigación por Internet sobre el movimiento de la curva del mercado inmobiliario para un vehículo de características similares.

Valor de reposición actual de un vehículo de las mismas características.

Se deja constancia de que no se determinó el estado actual del vehículo ni de sus características en razón de que el mismo no fue presentado.

1.02- Descripción del Bien:

El Vehículo, objeto del presente informe tiene las siguientes características de acuerdo con los documentos:

MARCA: TOYOTA

MODELO AÑO: 2.005

CLASE: CAMIONETA

TIPO: SPORT WAGO

MODELO: 4 RUNNER 2WD 5A/T

COLOR: GRIS MICA METALIZADA

USO: PARTICULAR

PLACA: SBA-90U



SERIAL CARROCERIA: JTEZU14R658036550

SERIAL MOTOR: 1GR-5116008

DETERMINACION DEL VALOR ACTUAL:

Para la determinación del valor actual se utilizará el método del Ingeniero Brasileño HELIO D'CAIRES, por ser uno de los más conocidos en razón de que contempla más parámetros que permitan obtener una depreciación del bien lo más ajustado a la realidad posible.

DEFINICION DE TERMINOS:

$$VA = VR * D$$

DONDE:

VR = Valor de reposición del Vehículo

D = Depreciación del vehículo.

D es un factor que depende de una función depreciación $D(t)$ la cual a su vez depende de los siguientes parámetros:

e = Edad efectiva (no cronológica) de la máquina.

u = Coeficiente de mantenimiento.

T = Coeficiente de Trabajo.

t = vida útil media para mantenimiento y trabajo normales.

r = valor de rescate o valor residual en porcentaje.

VR = Valor de reposición, reemplazo o reconstrucción.

El método comprende la determinación por inspección directa, y de acuerdo con informaciones suministradas por el operario, de los coeficientes de mantenimiento y trabajo (u y T), la fijación de la edad del vehículo y de su vida útil media en condiciones de mantenimiento y trabajo normales. Además se fija el valor de rescate o valor residual que puede llegar hasta un 30% si se trata de vehículos de alta recuperación o de un 5% o 10% en la mayoría de los vehículos.

La función $F(u,T)$, es igual a $A * e$ elevado a la potencia: $(Bt + Cu + DTu)$.



Las constantes A,B,C y D se han determinado mediante análisis estadístico y sus valores son:

$$A = 0.853081710$$

$$B = 0.067348748$$

$$C = -0.041679277$$

$$D = -0.001002286$$

Para calcular el valor de la función $F(u,T)$ existe una tabla normalizada que depende de los estados de mantenimiento y carga de trabajo observados.

Una vez fijada la función $F(u,T)$, se calcula el producto $P = f(U,t) * e/t$, con el cual se entra en otra tabla la cual permite hallar el valor de la función $D(t)$.

Finalmente se calcula el valor actual utilizando la siguiente fórmula:

$$VA = \text{Valor actual} = VR * D = VR * \{ D(t) * (1-r) + r \}.$$

Para el caso del vehículo cuyo justiprecio estamos determinando, tenemos los siguientes valores:

$$e = 9 \text{ año}$$

$$u = 10 \text{ (Mantenimiento normal)}$$

$$T = 20 - \text{(Carga de trabajo normal)}$$

$$t = 10 \text{ (Vida útil media del Vehículo en las condiciones de trabajo existentes.)}$$

$$r = 0.10 = \text{Valor residual.}$$

CALCULO DE LA FUNCION $P = F(u,T) * e/t$ donde de acuerdo con la tabla,
 $F(u,T) = 1.00$

$$P = (9/20) * 1 = 0.45$$

Para éste valor de P, en la tabla correspondiente se obtiene un valor de $D(t) = 0.49154$

CALCULO DEL FACTOR DE DEPRECIACION "D"

$D = \{D(t) * (1-r) + r\}$. Reemplazando por sus valores se tiene:

$$D = \{0.49154 (1-0.10) + 0.10\}$$

$$D = 0.54239$$

VALOR DE REPOSICION:

De acuerdo con las informaciones suministradas por los Distribuidores de ese tipo de vehículos en San Cristóbal, aunque el mismo como nuevo no se está

vendiendo, un vehículo de las mismas características tiene un valor de reposición como nuevo en Agencia de: **UN MILLON TRESCIENTOS MIL BOLIVARES APROXIMADAMENTE (Bs. 1.300.000.00).**

De acuerdo con lo anterior, el valor actual del vehículo referenciado es de:

$$VA = VR * D = 1.300.000.00 * 0.54239$$

$$VA = Bs. 705.101.80$$

VALOR DEL VEHÍCULOBs. 705.000.00

EL JUSTIPRECIO ACTUAL DEL BIEN N° 7 ASCIENDE A LA CANTIDAD DE: SETECIENTOS CINCO MIL BOLIVARES SIN CENTIMOS (Bs. 705.000.00)

BIEN N° 8

Una (01) Cuenta Bancaria a nombre del Fondo de Comercio **RORKICS TIENDAS**, identificada de la siguiente manera:

Cuenta con derecho a divisas extranjeras del Banco Mercantil en Venezuela y del COMMERCEBANK en Estados Unidos, dicha cuenta lleva por número **N° 8302166406**. Posee un monto de **NUEVE MIL TREINTA Y SEIS DOLARES CON SETENTA CENTAVOS (\$ 9.036.70).**

BIEN N° 9

Una (01) cuenta bancaria identificada de la siguiente manera:

Cuenta con derecho a divisas extranjeras del Banco Mercantil en Venezuela y del COMMERCEBANK en Estados Unidos, dicha cuenta lleva por número **N° 8300968906**. Posee un monto de **CUATRO MIL CUARENTA Y DOS DOLARES CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS (\$ 4.042.53).**

ANEXOS

ANALISIS ESTADISTICO Y CALCULOS

CALCULO DEL VALOR DE LAS MEJORAS Y VALOR DEL INMUEBLE. METODO DE ROSS HEIDECKE

INMUEBLE:

DOS LOCALES COMERCIALES ADYACENTES INTEGRADOS EN UNO (BIEN N° 1)

PROPIETARIO:

CARLOS ARTURO RAMIREZ CONTRERAS Y FLOR ISABEL CONTRERAS DE RAMIREZ

SOLICITANTE:

JUZGADO III CIVIL DE LA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DEL ESTADO TACHIRA

UBICACIÓN:

CENTRO COMERCIAL LAS CABAÑAS CALLE 10 ENTRE CARRERAS 7 Y 8 SAN CRISTOBAL ESTADO TACHIRA.

Descripción del Inmueble.	Und.	Cant.	Costo Unidad	% o Cal Const.	Costo Rep. (VR) Bs.	Edad (e)	Vida U. (Vp)	Coef Estado (C%)	Valor Rescate. (Vr 5%) Bs.	Alfa	Depreciacion (D) Bs.	Valor U. Actual Bs./M2	Factor Comercial	Valor Actual Bs. VA=VR-D
MEJORAS														
AREA DE LOCAL	M2	5,87	43.476,14	100,00%	255.204,94	22	60	2,5200	12.760,25	0,25	65.193,38	32.369,94	3,00	570.034,65

ANÁLISIS ESTADÍSTICO AVALÚO LOCAL CENTRO COMERCIAL LAS CABAÑAS SAN CRISTOBAL, CALLE 10 ENTRE CARRERAS 7 Y 8 SAN CRISTOBAL ESTADO TACHIRA.

N°	Comprador/Vendedor	Area	Tiempo	Ubicac.	Precio Un.	Ubicación	Doc. N°	Tomo	Protoc.	Fecha
1	Isaac Niño/Herenia Pulido	19,09	298,00	1,20	7.857,52	Ctro C. La Extraña carrera 6 calle 8 L-28	551	1	1	01/04/2013
2	Walter Marquez/Elena Madero	37,74	294,00	1,30	9.273,98	Ctro C Casa Blanca Las Acacias L-3	401	1	1	05/04/2013
4	Belys Guerrero/Isabel Hernandez	23,53	275,00	1,20	10.199,75	R Las Hernandez carrera 2 La Popita L-2	649	1	1	24/04/2013
5	BNC/lgs Inv de Venezuela	267,08	270,00	1,50	4.849,30	Ctro C El Tama Local 56	465	1	1	29/04/2013
8	Francisco Sposito/Eds Industriales SA	79,47	229,00	1,50	13.841,70	Unicentro El Angel Barrio Obrero L P6-B	644	1	1	10/06/2013
9	Isoalib Belandria/Glenda Medina	73,00	213,00	1,20	15.068,49	Ctro Profesional CCMi Nivel 4 L-P1-4	734	1	1	26/06/2013
	Datos del Inmueble	5,87	1,00	3,50		Carrera 23, entre calles 9 y 10				29/01/2014
		2922,804877	-28,1663342	33505,9948	#N/A	#N/A				
		3075,205092	4,80051868	4773,27181	#N/A	#N/A				
		0,986466081	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A				
		48,59228566	2	#N/A	#N/A	#N/A				
		70963312,11	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A				
R ²									PRECIO UNITARIO	43.476,14

Al continuar con el análisis estadístico, con un coeficiente de determinación $R^2 = 0.986466081$, el cual refleja confiabilidad por estar su valor comprendido dentro del intervalo $0.75 < R^2 < 1$, se obtiene un justiprecio para el bien referenciado de 43.476,14 Bs/mt², en condiciones normales. Aplicando las pruebas de la Distribución F y la Distribución t, también se obtienen elementos que permiten inferir que el resultado del análisis estadístico es confiable.



CALCULO DEL VALOR DE LAS MEJORAS Y VALOR DEL INMUEBLE. METODO DE ROSS HEIDECKE

INMUEBLE:															LOCAL COMERCIAL (BIEN Nº 2)														
PROPIETARIO:															CARLOS ARTURO RAMIREZ CONTRERAS Y FLOR ISABEL CONTRERAS DE RAMIREZ														
SOLICITANTE:															JUZGADO III CIVIL DE LA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DEL ESTADO TACHIRA														
UBICACIÓN:															CENTRO COMERCIAL PLAZA SAN CRISTOBAL, LOCAL L-137, BARRIO OBRERO, SAN CRISTOBAL, ESTADO TACHIRA														

Description del Inmueble.	Und.	Cant.	Costo Unidad	% o Cal Const.	Costo Rep. (VR) Bs.	Edad (e)	Vida U. (Vp)	Coef Estado (C%)	Valor Rescate. (Vr 5%) Bs.	Alfa	Depreciacion (D) Bs.	Valor U. Actual Bs./M2	Factor Comercial	Valor Actual Bs. VA= VR-D
MEJORAS														
AREA DE LOCAL	M2	29,46	38.427,49	100,00%	1.132.073,86	22	60	2,5200	56.603,69	0,25	289.193,93	28.611,00	1,50	1.264.320,09

ANÁLISIS ESTADÍSTICO AVALUO LOCAL COMERCIAL N° 137, CENTRO COMERCIAL PLAZA SAN CRISTOBAL, CARRERA 23 ENTRE CALLES 9 Y 10, BARRIO OBRERO, SAN CRISTOBAL

N°	Comprador/Vendedor	Area	Tiempo	Ubicac.	Precio Un.	Ubicación	Doc. N°	Tomo	Protoc.	Fecha
1	Isaac Niño/Herenia Pulido	19,09	298,00	1,20	7.857,52	Ctro C. La Extraña carrera 6 calle 8 L-28	551	1	1	01/04/2013
2	Walter Marquez/Elena Maduro	37,74	294,00	1,30	9.273,98	Ctro C Casa Blanca Las Acacias L-3	401	1	1	05/04/2013
4	Belkys Guerrero/Isabel Hernandez	23,53	275,00	1,20	10.199,75	R Las Hernandez carrera 2 La Popita L-2	649	1	1	24/04/2013
5	BNC/lgs Inv de Venezuela	267,08	270,00	1,50	4.849,30	Ctro C El Tama Local 56	465	1	1	29/04/2013
8	Francisco Sposito/Eds Industriales SA	79,47	229,00	1,50	13.841,70	Unicentro El Angel Barrio Obrero L P6-B	644	1	1	10/06/2013
9	Isoalb Belandria/Glenda Medina	73,00	213,00	1,20	15.068,49	Ctro Profesional CCMi Nivel 4 L-P1-4	734	1	1	26/06/2013
	Datos del Inmueble	29,46	1,00	2,00		Calle 11 N° 20-20 BARRIO OBRERO				29/01/2014
		2922,804877	-28,1663342	33505,9948	#N/A	#N/A				
		3075,205092	4,80051868	4773,27181	#N/A	#N/A				
		0,986466081	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A				
		48,59228566	2	#N/A	#N/A	#N/A				
		70963312,11	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A				
R²									PRECIO UNITARIO	38.427,49

Al continuar con el análisis estadístico, con un coeficiente de determinación $R^2 = 0.986466081$, el cual refleja confiabilidad por estar su valor comprendido dentro del intervalo $0.75 < R^2 < 1$, se obtiene un justiprecio para el bien referenciado de 38.427,49 Bs/m², en condiciones normales. Aplicando las pruebas de la Distribución F y la Distribución t, también se obtienen elementos que permiten inferir que el resultado del análisis estadístico es confiable.

CALCULO DEL VALOR DE LAS MEJORAS Y VALOR DEL INMUEBLE. METODO DE ROSS HEIDECKE

INMUEBLE:										LOCAL COMERCIAL (BIEN N° 3)					
PROPIETARIO:										CARLOS ARTURO RAMIREZ CONTRERAS y FLOR ISABEL CONTRERAS DE RAMIREZ					
SOLICITANTE:										JUZGADO III CIVIL DE LA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DEL ESTADO TACHIRA					
UBICACIÓN:										CENTRO COMERCIAL PLAZA SAN CRISTOBAL, LOCAL L-31, BARRIO OBRERO, SAN CRISTOBAL, ESTADO TACHIRA					

Description del Inmueble.	Und.	Cant.	Costo Unidad	% o Cal Const.	Costo Rep. (VR) Bs.	Edad (e)	Vida U. (Vp)	Coef. Estado (C%)	Valor Rescate. (Vr 5%) Bs.	Alfa	Depreciacion (D) Bs.	Valor U Actual Bs./M2.	Factor Comercial	Valor Actual Bs. VA=VR-D
MEJORAS														
AREA DE LOCAL	M2	26,67	38.506,07	100,00%	1.026.956,89	22	60	2,5200	51.347,84	0,25	262.341,27	28.669,50	1,50	1.146.923,36
TOTAL AREA DE CONSTRUCCION	M2	26,67												
OBRAS COMPLEMENTARIAS:														
														1.146.923,36
TOTALES	M2	0,00												
VALOR TOTAL OBRAS COMPLEMENTARIAS (Bs): 0,00														
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION OBRAS COMPLEMENTARIAS (Bs): 1.146.923,36														
VALOR DEL TERRENO	M2	0,00	0,00											0,00
VALOR DEL TERRENO (Bs).														
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE														
Bs. 1.146.923,36														
AJUSTE POR MILES														
Bs. 23,36														
VALOR DE LIQUIDACION EN BOLIVARES FUERTES														
Bs. F. 1.146.900,00														

ANÁLISIS ESTADÍSTICO AVALUO LOCAL COMERCIAL N° 31, ULTIMO COMERCIAL PLAZA SAN CRISTOBAL, CARRERA 23 ENTRE CALLES 9 Y 10, BARRIO OBRERO, SAN CRISTOBAL

17/03/2006										
N°	Comprador/Vendedor	Area	Tiempo	Ubicac.	Precio Un.	Ubicación	Doc. N°	Tomo	Protoc.	Fecha
1	Isaac Niño/Herenia Pulido	19,09	298,00	1,20	7.857,52	Ctro C. La Extraña carrera 6 calle 8 L-28	551	1	1	01/04/2013
2	Walter Marquez/Elena Maduro	37,74	294,00	1,30	9.273,98	Ctro C. Casa Blanca Las Acacias L-3	401	1	1	05/04/2013
4	Bekys Guerrero/Isabel Hernandez	23,53	275,00	1,20	10.199,75	R Las Hernandez carrera 2 La Popita L-2	649	1	1	24/04/2013
5	BNC/lgs Inv de Venezuela	267,08	270,00	1,50	4.849,30	Ctro C. El Tama Local 56	465	1	1	29/04/2013
8	Francisco Sposito/Eds Industriales SA	79,47	229,00	1,50	13.841,70	Unicentro El Angel Barrio Obrero L P6-B	644	1	1	10/06/2013
9	Isalib Belandria/Glenda Medina	73,00	213,00	1,20	15.068,49	Ctro Profesional CCMI Nivel 4 L-P1-4	734	1	1	26/06/2013
	Datos del Inmueble	26,67	1,00	2,00		Calle 11 N° 20-20 BARRIO OBRERO				29/01/2014
		2922,804877	-94,33487	-28,1663342	33505,9948	#N/A				
		3075,205092	9,1671963	4,80051868	4773,27181	#N/A				
		0,986466081	697,7063	#N/A	#N/A	#N/A				
		48,59228566	2	#N/A	#N/A	#N/A				
		70963312,11	973588,18	#N/A	#N/A	#N/A				
PRECIO UNITARIO										38.506,07

Al continuar con el análisis estadístico, con un coeficiente de determinación $R^2 = 0.986466081$, el cual refleja confiabilidad por estar su valor comprendido dentro del intervalo $0.75 < R^2 < 1$, se obtiene un justiprecio para el bien referenciado de 38.506,07 Bs/mt², en condiciones normales. Aplicando las pruebas de la Distribución F y la Distribución t, también se obtienen elementos que permiten inferir que el resultado del análisis estadístico es confiable.

INMUEBLE:																																																																																																																																																																																															
PROPIETARIO: SUCESESORES DEL CAUSANTE CARLOS ARTURO RAMIREZ CONTRERAS																																																																																																																																																																																															
SOLICITANTE: LOS MISMOS																																																																																																																																																																																															
UBICACIÓN: CARRERA 4 CON CALLE 2 # 3-58, SECTOR AMBROSIO PLAZA (PUEBLO NUEVO) SANCRISTOBAL, EDO TACHIRA																																																																																																																																																																																															
<table><tr><th>Descripción del Inmueble.</th><th>Und.</th><th>Cant.</th><th>Costo Unidad</th><th>% o Cal Const.</th><th>Costo Rep. (VR)</th><th>Edad (e)</th><th>Vida U. (Vp)</th><th>Coef Estado (%)</th><th>Valor Rescate. (Vr 5%) Bs.</th><th>Alfa</th><th>Depreciación (D) Bs.</th><th>Valor U Actual Bs./M2</th><th>Factor Comercial</th><th>Valor Actual Bs.</th><th>VA=VR-D</th></tr><tr><td colspan="16"></td></tr><tr><td colspan="16">MEJORAS</td></tr><tr><td>PLANTA BAJA</td><td>M²</td><td>83,13</td><td>12.000,00</td><td>100,00%</td><td>997.560,00</td><td>19</td><td>60</td><td>2.5200</td><td>49.878,00</td><td>0,21</td><td>217.879,67</td><td>9.379,05</td><td>1,50</td><td></td><td>1.169.520,65</td></tr><tr><td>PLANTA ALTA</td><td>M²</td><td>104,12</td><td>11.000,00</td><td>100,00%</td><td>1.145.320,00</td><td>19</td><td>60</td><td>2.5200</td><td>57.266,00</td><td>0,21</td><td>250.152,32</td><td>8.597,46</td><td>1,50</td><td></td><td>1.342.751,31</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>TOTAL AREA DE CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>187,25</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>																Descripción del Inmueble.	Und.	Cant.	Costo Unidad	% o Cal Const.	Costo Rep. (VR)	Edad (e)	Vida U. (Vp)	Coef Estado (%)	Valor Rescate. (Vr 5%) Bs.	Alfa	Depreciación (D) Bs.	Valor U Actual Bs./M2	Factor Comercial	Valor Actual Bs.	VA=VR-D																	MEJORAS																PLANTA BAJA	M²	83,13	12.000,00	100,00%	997.560,00	19	60	2.5200	49.878,00	0,21	217.879,67	9.379,05	1,50		1.169.520,65	PLANTA ALTA	M²	104,12	11.000,00	100,00%	1.145.320,00	19	60	2.5200	57.266,00	0,21	250.152,32	8.597,46	1,50		1.342.751,31																																																																																	TOTAL AREA DE CONSTRUCCION	M2	187,25													
Descripción del Inmueble.	Und.	Cant.	Costo Unidad	% o Cal Const.	Costo Rep. (VR)	Edad (e)	Vida U. (Vp)	Coef Estado (%)	Valor Rescate. (Vr 5%) Bs.	Alfa	Depreciación (D) Bs.	Valor U Actual Bs./M2	Factor Comercial	Valor Actual Bs.	VA=VR-D																																																																																																																																																																																
MEJORAS																																																																																																																																																																																															
PLANTA BAJA	M²	83,13	12.000,00	100,00%	997.560,00	19	60	2.5200	49.878,00	0,21	217.879,67	9.379,05	1,50		1.169.520,65																																																																																																																																																																																
PLANTA ALTA	M²	104,12	11.000,00	100,00%	1.145.320,00	19	60	2.5200	57.266,00	0,21	250.152,32	8.597,46	1,50		1.342.751,31																																																																																																																																																																																
TOTAL AREA DE CONSTRUCCION	M2	187,25																																																																																																																																																																																													
OBRAS COMPLEMENTARIAS:																																																																																																																																																																																															
<table><tr><td>GARAJE TECHADO</td><td>M²</td><td>53,60</td><td>7.000,00</td><td>100,00%</td><td>375.200,00</td><td>19</td><td>50</td><td>8,0900</td><td>18.760,00</td><td>0,26</td><td>114.013,04</td><td>4.872,89</td><td>1,50</td><td></td><td>391.780,35</td></tr><tr><td>AREA DESCUBIERTA CON TERRACOTA</td><td>M²</td><td>21,24</td><td>1.900,00</td><td>100,00%</td><td>40.356,00</td><td>19</td><td>50</td><td>8,0900</td><td>2.017,80</td><td>0,26</td><td>12.263,09</td><td>1.322,64</td><td>1,50</td><td></td><td>42.139,31</td></tr><tr><td>PATIO TECHADO ESTR. METALICA</td><td>M²</td><td>24,28</td><td>6.200,00</td><td>100,00%</td><td>150.536,00</td><td>19</td><td>50</td><td>8,0900</td><td>7.526,80</td><td>0,26</td><td>45.743,78</td><td>4.315,99</td><td>1,50</td><td></td><td>157.188,36</td></tr><tr><td>AREA DE PARRILLERA</td><td>M²</td><td>26,28</td><td>5.800,00</td><td>100,00%</td><td>152.424,00</td><td>19</td><td>50</td><td>8,0900</td><td>7.621,20</td><td>0,26</td><td>46.317,49</td><td>4.037,54</td><td>1,50</td><td></td><td>159.159,83</td></tr><tr><td>PATIO DESCUBIERTO CON TERRACOTA</td><td>M²</td><td>14,76</td><td>1.900,00</td><td>100,00%</td><td>28.044,00</td><td>19</td><td>50</td><td>8,0900</td><td>1.402,20</td><td>0,26</td><td>8.521,81</td><td>1.322,64</td><td>1,50</td><td></td><td>29.283,26</td></tr><tr><td>PATIO DESCUBIERTO</td><td>M²</td><td>19,64</td><td>1.700,00</td><td>100,00%</td><td>33.388,00</td><td>19</td><td>50</td><td>8,0900</td><td>1.669,40</td><td>0,26</td><td>10.145,70</td><td>1.183,42</td><td>1,50</td><td></td><td>34.863,56</td></tr><tr><td>TANQUE EN CONCRETO PARA AGUA</td><td>M3</td><td>5,00</td><td>8.000,00</td><td>100,00%</td><td>40.000,00</td><td>19</td><td>50</td><td>8,0900</td><td>2.000,00</td><td>0,26</td><td>12.154,91</td><td>5.569,02</td><td>1,50</td><td></td><td>41.767,65</td></tr><tr><td>FRONTE DEL INMUEBLE</td><td>M²</td><td>55,00</td><td>6.000,00</td><td>100,00%</td><td>330.000,00</td><td>19</td><td>50</td><td>8,0900</td><td>16.500,00</td><td>0,26</td><td>100.277,99</td><td>4.176,76</td><td>1,50</td><td></td><td>344.582,70</td></tr><tr><td>TOTALES</td><td>M2</td><td>219,80</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>																GARAJE TECHADO	M²	53,60	7.000,00	100,00%	375.200,00	19	50	8,0900	18.760,00	0,26	114.013,04	4.872,89	1,50		391.780,35	AREA DESCUBIERTA CON TERRACOTA	M²	21,24	1.900,00	100,00%	40.356,00	19	50	8,0900	2.017,80	0,26	12.263,09	1.322,64	1,50		42.139,31	PATIO TECHADO ESTR. METALICA	M²	24,28	6.200,00	100,00%	150.536,00	19	50	8,0900	7.526,80	0,26	45.743,78	4.315,99	1,50		157.188,36	AREA DE PARRILLERA	M²	26,28	5.800,00	100,00%	152.424,00	19	50	8,0900	7.621,20	0,26	46.317,49	4.037,54	1,50		159.159,83	PATIO DESCUBIERTO CON TERRACOTA	M²	14,76	1.900,00	100,00%	28.044,00	19	50	8,0900	1.402,20	0,26	8.521,81	1.322,64	1,50		29.283,26	PATIO DESCUBIERTO	M²	19,64	1.700,00	100,00%	33.388,00	19	50	8,0900	1.669,40	0,26	10.145,70	1.183,42	1,50		34.863,56	TANQUE EN CONCRETO PARA AGUA	M3	5,00	8.000,00	100,00%	40.000,00	19	50	8,0900	2.000,00	0,26	12.154,91	5.569,02	1,50		41.767,65	FRONTE DEL INMUEBLE	M²	55,00	6.000,00	100,00%	330.000,00	19	50	8,0900	16.500,00	0,26	100.277,99	4.176,76	1,50		344.582,70	TOTALES	M2	219,80																																													
GARAJE TECHADO	M²	53,60	7.000,00	100,00%	375.200,00	19	50	8,0900	18.760,00	0,26	114.013,04	4.872,89	1,50		391.780,35																																																																																																																																																																																
AREA DESCUBIERTA CON TERRACOTA	M²	21,24	1.900,00	100,00%	40.356,00	19	50	8,0900	2.017,80	0,26	12.263,09	1.322,64	1,50		42.139,31																																																																																																																																																																																
PATIO TECHADO ESTR. METALICA	M²	24,28	6.200,00	100,00%	150.536,00	19	50	8,0900	7.526,80	0,26	45.743,78	4.315,99	1,50		157.188,36																																																																																																																																																																																
AREA DE PARRILLERA	M²	26,28	5.800,00	100,00%	152.424,00	19	50	8,0900	7.621,20	0,26	46.317,49	4.037,54	1,50		159.159,83																																																																																																																																																																																
PATIO DESCUBIERTO CON TERRACOTA	M²	14,76	1.900,00	100,00%	28.044,00	19	50	8,0900	1.402,20	0,26	8.521,81	1.322,64	1,50		29.283,26																																																																																																																																																																																
PATIO DESCUBIERTO	M²	19,64	1.700,00	100,00%	33.388,00	19	50	8,0900	1.669,40	0,26	10.145,70	1.183,42	1,50		34.863,56																																																																																																																																																																																
TANQUE EN CONCRETO PARA AGUA	M3	5,00	8.000,00	100,00%	40.000,00	19	50	8,0900	2.000,00	0,26	12.154,91	5.569,02	1,50		41.767,65																																																																																																																																																																																
FRONTE DEL INMUEBLE	M²	55,00	6.000,00	100,00%	330.000,00	19	50	8,0900	16.500,00	0,26	100.277,99	4.176,76	1,50		344.582,70																																																																																																																																																																																
TOTALES	M2	219,80																																																																																																																																																																																													
VALOR TOTAL OBRAS COMPLEMENTARIAS (Bs): 1.200.765,00																																																																																																																																																																																															
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION OBRAS COMPLEMENTARIAS (Bs): 3.713.036,96																																																																																																																																																																																															
VALOR DEL TERRENO																																																																																																																																																																																															
AREA DE TERRENO																																																																																																																																																																																															
VALOR DEL TERRENO (Bs).																																																																																																																																																																																															
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE																																																																																																																																																																																															
AJUSTE POR MILES																																																																																																																																																																																															
VALOR DE LIQUIDACION EN BOLIVARES																																																																																																																																																																																															

ANALISIS ESTADISTICO AVALUO TERRENO CARRERA 4 CON CALLE 2 # 3-58 SECTOR AMBROSIO PLAZA, SAN CRISTOBAL, ESTADO TACHIRA

N°	Comprador/Vendedor	Area	Tiempo	Ubicac.	Precio Un.	Ubicación	Doc. N°	Tomo	Protoc.	Fecha
1	RENE SANCHEZ/MAYRA MARQUEZ	435,00	298,00	0,85	747,13	ALDEA PARAMILLO VIA LA CUEVA DEL OSO	552	1	1	01/04/2013
3	JUAN MONCADA/LUIS CARDOZO	5749,00	282,00	1,15	156,55	URB LOS KIOSKOS	575	1	1	17/04/2013
5	YADELSY BRICEÑO/JOSE RODRIGUEZ	253,80	276,00	1,00	1.576,04	COLINAS DE CARABOBO MACHIRI LOTE 6	615	1	1	23/04/2013
6	JOSE BECERRA/GISSEL SANCHEZ	112,00	276,00	0,85	267,86	URB CAMPO CLARO ZORCA	616	1	1	23/04/2013
13	JESUS CACERES/LUIS GOMEZ	252,35	263,00	1,00	1.188,83	CALLE CAPACHO AV LIBERTADOR PARC LAS TEJAS # 02	763	1	1	06/05/2013
15	HORTENCIA RUIZ/SONIA HUIZA	250,00	263,00	0,90	100,00	SECTOR MATA DE GUADUA	1993	1	1	06/05/2013
16	BLANCA VELASCO/VICKY ZOCCO	150,00	261,00	0,90	200,00	MATA DE GUADUA ALDEA ZORCA	796	1	1	08/05/2013
17	HERNANA SAYAGO/BEATRIZ GONZAL	105,00	261,00	1,00	761,90	URB VILLA PALERMO CALLE PPAL LA MACHIRI # 165	803	1	1	08/05/2013
	Datos del Inmueble	260,93	282,00	1,35		Carrera 4 con calle 2 # 3-58, Sector Ambrosio Plaza				29/01/2014
		8815,066292			#N/A	#N/A				
		1218,66793	-0,51704	-16703,5	#N/A	#N/A				
		0,939547478	0,066717	2546,0101	#N/A	#N/A				
		20,72254263	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A				
		1934793,888	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A				
R²									PRECIO UNITARIO	4.759,77

Al continuar con el análisis estadístico, con un coeficiente de determinación $R^2 = 0.939547478$, el cual refleja confiabilidad por estar su valor comprendido dentro del intervalo $0.75 < R^2 < 1$, se obtiene un justiprecio para el bien referenciado de 4.759,77 Bs/m², en condiciones normales. Aplicando las pruebas de la Distribución F y la Distribución t, también se obtienen elementos que permiten inferir que el resultado del análisis estadístico es confiable.

CALCULO DEL VALOR DE LAS MEJORAS Y VALOR DEL INMUEBLE. METODO DE ROSS HEIDECKE

INMUEBLE: TERRENO PROPIO (BIEN N° 5)														
PROPIETARIO: CARLOS ARTURO RAMIREZ CONTRERAS Y FLOR ISABEL CONTRERAS DE RAMIREZ														
SOLICITANTE: JUZGADO TERCERO DE LOS MUNICIPIOS SAN CRISTOBAL Y TORBES DEL ESTADO TACHIRA														
UBICACIÓN: VIA QUE CONDUCE AL POLIGONO DE TIRO, SECTOR PUEBLO NUEVO, PQUIA SAN JUAN BTA, SAN CRISTOBAL, EDO TACHIRA														
Descripción del Inmueble.	Und.	Cant.	Costo Unidad	% o Cal Const.	Costo Rep. (VR)	Edad (e)	Vida U. (Vp)	Coef. Estado (C%)	Valor Rescate. (Vr 5%) Bs.	Alfa	Depreciación (D) Bs.	Valor U. Actual Bs. /M2	Factor Comercial	Valor Actual Bs. VA=VR-D
MEJORAS														
TOTAL AREA DE CONSTRUCCION	M2	0,00												
OBRAS COMPLEMENTARIAS:													0,00	
TOTALES	M2	0,00												
VALOR TOTAL OBRAS COMPLEMENTARIAS (Bs):													0,00	
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION OBRAS COMPLEMENTARIAS (Bs):													0,00	
VALOR DEL TERRENO														
AREA DE TERRENO	M2	240,00	4.319,02											1.036.564,80
VALOR DEL TERRENO (Bs).													0,00	
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE													1.036.564,80	
AJUSTE POR MILES													Bs. 1.036.564,80	
VALOR DE LIQUIDACION EN BOLIVARES													Bs. 64,80	
													Bs. 1.036.500,00	

Handwritten signature

ANALISIS ESTADISTICO AVALUO TERRENO VIA QUE CONDUCE AL POLIGONO DE TIRO SECTOR PUEBLO NUEVO, SAN CRISTOBAL, ESTADO TACHIRA

N°	Comprador/Vendedor	Area	Tiempo	Ubicac.	Precio Un.	Ubicación	Doc. N°	Tomo	Protoc.	Fecha
1	RENE SANCHEZ/MAYRA MARQUEZ	435,00	298,00	0,95	747,13	ALDEA PARAMILLO VIA LA CUEVA DEL OSO	552	1	1	01/04/2013
3	JUAN MONCADA/LUIS CARDOZO	5749,00	282,00	1,15	156,55	URB LOS KIOSKOS	575	1	1	17/04/2013
5	YADELSY BRICENO/JOSE RODRIGUEZ	253,80	276,00	1,00	1.576,04	COLINAS DE CARABOBO MACHIRI LOTE 6	615	1	1	23/04/2013
6	JOSE BECERRA/GISSEL SANCHEZ	112,00	276,00	0,85	267,86	URB CAMPO CLARO ZORCA	616	1	1	23/04/2013
13	JESUS CACERES/LUIS GOMEZ	252,35	263,00	1,00	1.188,83	CALLE CAPACHO AV LIBERTADOR PARC LAS TEJAS # 02	763	1	1	06/05/2013
15	HORTENCIA RUIZ/SONIA HUIZA	250,00	263,00	0,90	100,00	SECTOR MATA DE GUADUA	1993	1	1	06/05/2013
16	BLANCA VELASCOMICKY ZOCCO	150,00	261,00	0,90	200,00	MATA DE GUADUA ALDEA ZORCA	796	1	1	08/05/2013
17	HERNANA SAYAGO/BEATRIZ GONZALEZ	105,00	261,00	1,00	761,90	URB VILLA PALERMO CALLE PPAL LA MACHIRI # 165	803	1	1	08/05/2013
	Datos del inmueble	260,93	282,00	1,30		Via que conduce al Poligono de Tiro, sector Pueblo Nuevo				29/01/2014
		8815,066292	34,389518	-16703,5	#N/A	#N/A				
		1218,66793	6,4548444	2546,0101	#N/A	#N/A				
		0,939547478	176,41488	#N/A	#N/A	#N/A				
		20,72254263	4	#N/A	#N/A	#N/A				
		1934793,888	124488,83	#N/A	#N/A	#N/A				
R ²									PRECIO UNITARIO	4.319,02

Al continuar con el análisis estadístico, con un coeficiente de determinación $R^2 = 0.939547478$, el cual refleja confiabilidad por estar su valor comprendido dentro del intervalo $0.75 < R^2 < 1$, se obtiene un justiprecio para el bien referenciado de 4.319,02 Bs/m², en condiciones normales. Aplicando las pruebas de la Distribución F y la Distribución t, también se obtienen elementos que permiten inferir que el resultado del análisis estadístico es confiable.

CALCULOS AVALUO TOYOTA COROLLA

MODELO 2.005

MARCA	YOYOTA
MODELO	COROLLA GLI 1.8
COLOR	PLATA ARABE
AÑO	2.005
Nº DE EJES	
TIPO	SEDAN
PLACA ACTUAL	SAZ84T
SERIAL DE CARROCERIA	8XA53ZEC259506205
SERIAL DE MOTOR	1Z74428896
CLASE	AUTOMOVIL
UBICACIÓN	SAN CRISTOBAL
CAJA DE VELOCIDAD	BUENO
CHUTCH	BUENO
DIRECCION	BUENO
TREN DELANTERO	BUENO
EJES TRASEROS	BUENO
AMORTIGUACION (RESORTES, BALLESTAS ETC.)	BUENO
FRENOS	BUENO
RADIADOR	BUENO
BATERIA Y SISTEMA ELECTRICO	BUENO
SISTEMAS A/A	BUENO
MOTOR	BUENO
REPARACIONES NECESARIAS	NO
MONTO ESTIMADO DE LA REPARACION	0,00
EDAD EFECTIVA = (e)	9
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO
COEFICIENTE DE MANTENIMIENTO	5
COEFICIENTE DE TRABAJO	10
VIDA UTIL MEDIA EN AÑOS = (T)	15
COEFICIENTE DE TIEMPO = e / t	0,60
VALOR RESIDUAL (r = 0,10)	10%
FUNCION P = (u, T) * e / t Y POR TABLA F (u,T) = 1,00	1,00
P = e / t * 1,29	0,77
PARA ESTE VALOR DE P SE OBTIENE POR TABLA UN VALOR D (t) = 0,20808	0,20808
DEPRECIACION = D (t) * (1 - r) + r	0,28727
VALOR DE REPOSICION	1.050.000,00
VALOR ACTUAL DEL VEHICULO = D * VRBs. F.	301.635,60
MONTO ESTIMADO DE LA REPARACION	0,00
MENOS: VALOR AJUSTE DE PRECIO	35,60
VALOR AJUSTADO A:	301.600,00

u

CALCULOS AVALUO TOYOTA 4 RUNNER

MODELO 2.005

MARCA	TOYOTA
MODELO	COROLLA GLI 1.8
COLOR	GRIS MICA METALIZADA
AÑO	2.005
Nº DE EJES	
TIPO	SPORT WAGO
PLACA ACTUAL	SBA90U
SERIAL DE CARROCERIA	JTEZU14R658036550
SERIAL DE MOTOR	1GR5116008
CLASE	AUTOMOVIL
UBICACIÓN	SAN CRISTOBAL
CAJA DE VELOCIDAD	BUENO
CHUTCH	BUENO
DIRECCION	BUENO
TREN DELANTERO	BUENO
EJES TRASEROS	BUENO
AMORTIGUACION (RESORTES, BALLESTAS ETC.)	BUENO
FRENOS	BUENO
RADIADOR	BUENO
BATERIA Y SISTEMA ELECTRICO	BUENO
SISTEMAS A/A	BUENO
MOTOR	BUENO
REPARACIONES NECESARIAS	NO
MONTO ESTIMADO DE LA REPARACION	0,00
EDAD EFECTIVA = (e)	9
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO
COEFICIENTE DE MANTENIMIENTO	5
COEFICIENTE DE TRABAJO	10
VIDA UTIL MEDIA EN AÑOS = (T)	20
COEFICIENTE DE TIEMPO = e / t	0,45
VALOR RESIDUAL (r = 0,10)	10%
FUNCION P = (u, T) * e / t Y POR TABLA F (u,T) = 1,00	1,00
P = e / t * 1,00	0,45
PARA ESTE VALOR DE P SE OBTIENE POR TABLA UN VALOR D (t) = 0,49154	0,49154
DEPRECIACION = D (t) * (1 - r) + r	0,54239
VALOR DE REPOSICION	1.300.000,00
VALOR ACTUAL DEL VEHICULO = D * VRBs. F.	705.101,80
MONTO ESTIMADO DE LA REPARACION	0,00
MENOS: VALOR AJUSTE DE PRECIO	101,80
VALOR AJUSTADO A:	705.000,00

INFORME FOTOGRAFICO

BIEN N° 1



VISTA ENTRADA AL CENTRO COMERCIAL



VISTA GENERAL DE PASILLOS



VISTA GENERAL



VISTA DE LOCAL



VISTA ENTRADA AL LOCAL

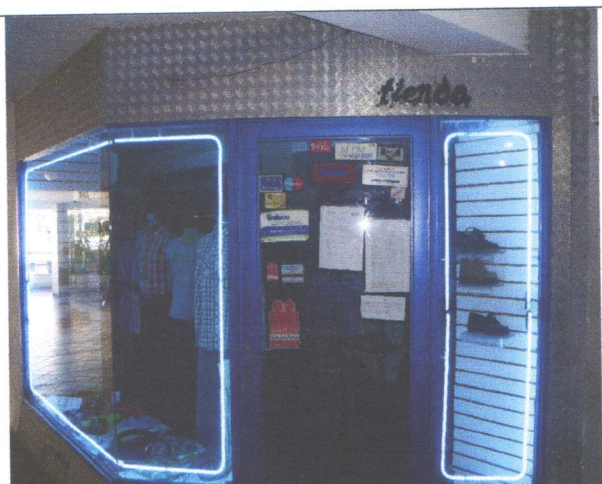


VISTA GENERAL DEL LOCAL

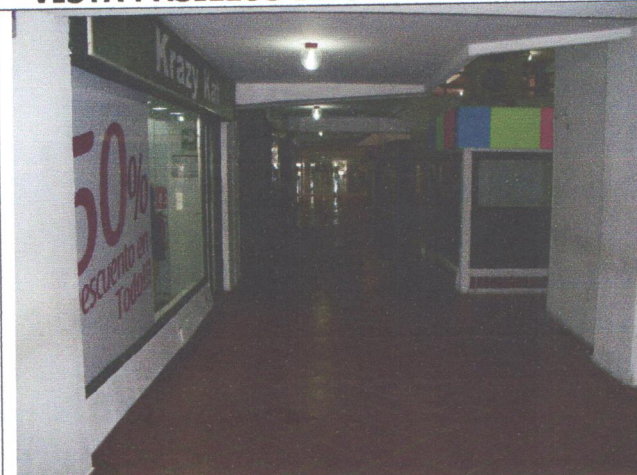
BIEN N° 2 Y 3



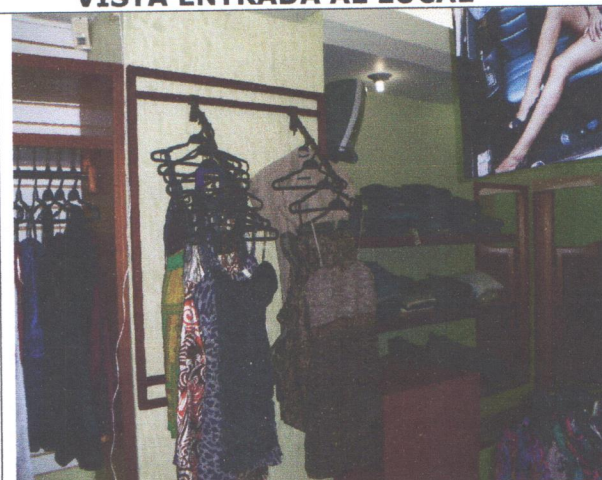
VISTA PASILLOS DE CIRCULACION



VISTA ENTRADA AL LOCAL



VISTA GENERAL DE PASILLOS



VISTA INTERIOR DEL LOCAL



VISTA INTERIOR DEL LOCAL



VISTA INTERIOR DEL LOCAL

BIEN N° 4



VISTA SECTOR DE UBICACION



VISTA FRONTAL DEL INMUEBLE



VISTA PORCHE



VISTA DE SALA



VISTA DE COMERDOR



VISTA DE COCIANA



VISTA AREA DE SERVICIOS



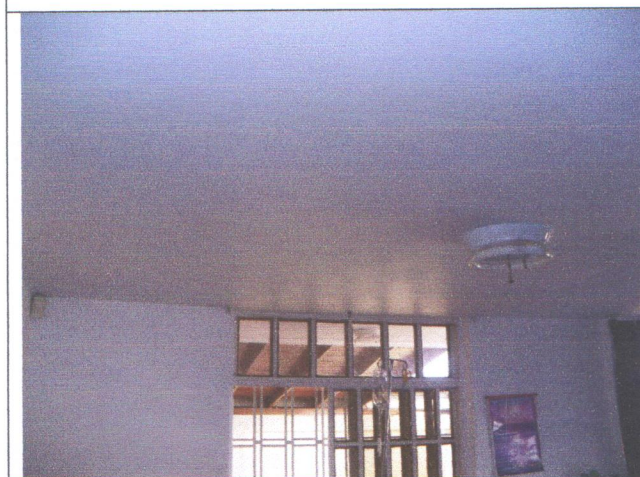
VISTA DE PATIO



VISTA DE PARRILLERA



VISTA TECHO MACHIMBRE



VISTA LOSA DE ENTREPISO



VISTA ESCALERA SEGUNDO NIVEL

BIEN N° 5



VISTA SECTOR DE UBICACION



VISTA GENERAL DEL INMUEBLE



VISTA GENERAL DEL INMUEBLE



VISTA GENERAL DEL INMUEBLE



VISTA GENERAL DEL INMUEBLE



VISTA GENERAL DEL INMUEBLE

cu

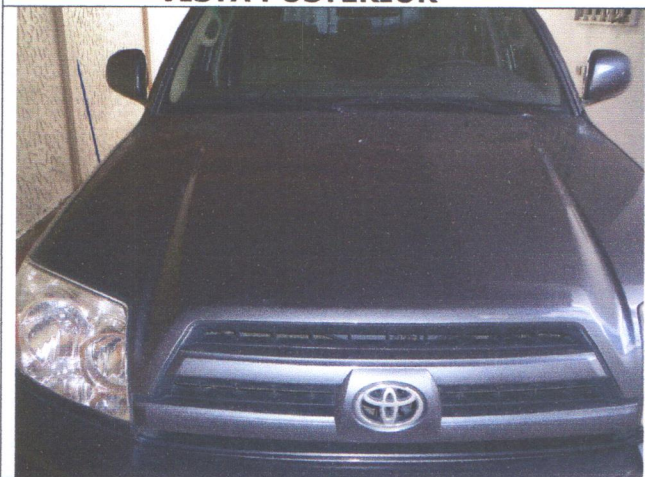
BIEN N° 6 Y 7



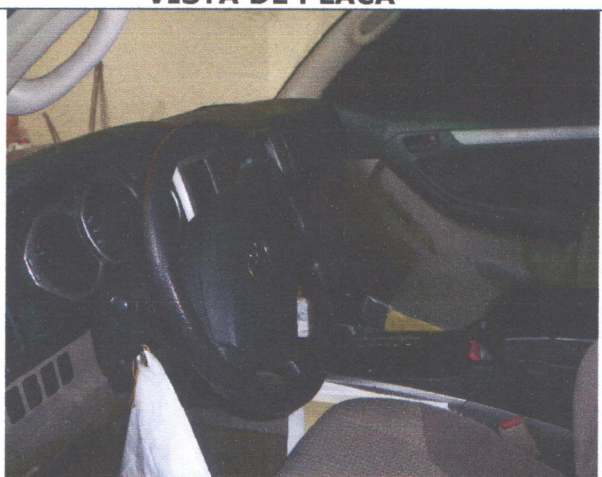
VISTA POSTERIOR



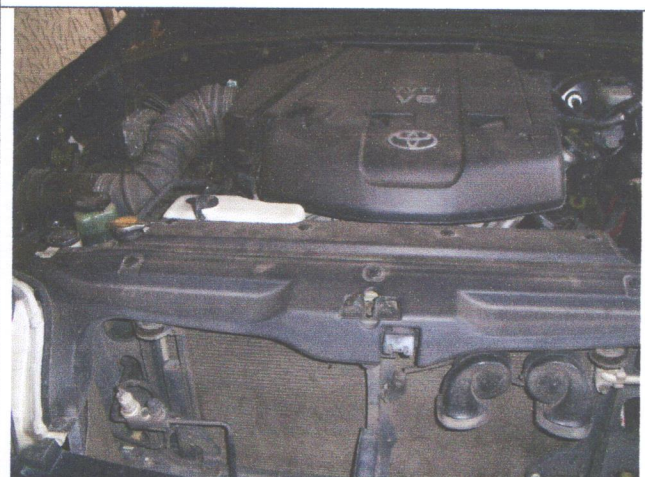
VISTA DE PLACA



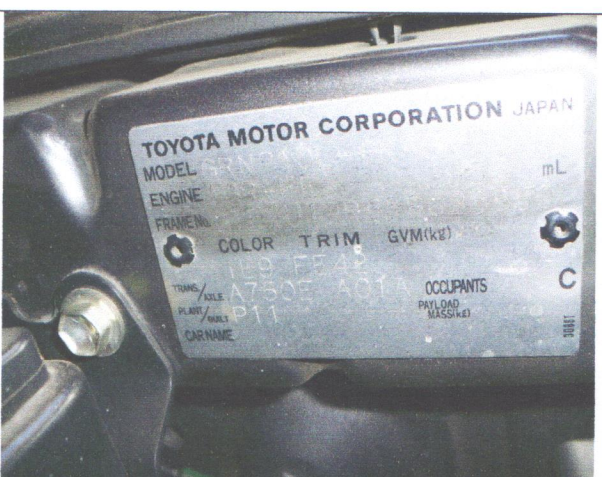
VISTA FRONTAL



VISTA INTERIOR



VISTA DE MOTOR



VISTA DE SERIALES