



**República Bolivariana de Venezuela
Universidad de los Andes
Facultad de Arquitectura y Diseño
Especialización en Tasación de Bienes
Inmuebles Urbanos**

**Mercado inmobiliario de apartamentos en la Avenida Las Américas
Tramo Viaducto Miranda - intersección sede Cuerpo Bomberos
(2019 -2021), del Municipio Libertador Estado Mérida**

www.bdigital.ula.ve

Autora: Isabel Márquez
Tutor: Efrén Ponce

Mérida – abril de 2023

C.C.Reconocimiento



**República Bolivariana de Venezuela
Universidad de Los Andes
Facultad de Arquitectura y Diseño
Especialización en Tasación de Bienes
Inmuebles Urbanos**

**Mercado inmobiliario de apartamentos en la Avenida Las Américas
Tramo Viaducto Miranda – intersección sede Cuerpo Bomberos
(2019 - 2021) del Municipio Libertador Estado Mérida**

**Trabajo Especial de Grado para Optar al Título de Especialista de
Tasación de Bienes Inmuebles Urbanos**

Autora: Isabel Márquez
Tutor: Efrén Ponce

Mérida – abril de 2023

C.C.Reconocimiento

INDICE

Contenido

VEREDICTO DEL TRABAJO DE TESIS.....	iii
LISTA DE CUADROS	viii
LISTA DE FIGURAS	ix
LISTA DE GRAFICOS.....	ix
AGRADECIMIENTO.....	x
RESUMEN	xi
ABSTRACT	xii
CONSIDERACIONES PREVIAS.....	xiii
INTRODUCCION	1
CAPITULO I	3
Planteamiento del problema	3
Justificación	6
Objetivos de la Investigación	7
Objetivo General.....	7
Objetivos Específicos.....	8
Alcances de la Investigación.....	8
CAPITULO II	9
Marco Teórico	9
Antecedentes de la Investigación	9
Bases teóricas	12
Mercado inmobiliario.....	13
Mercado Inmobiliario de apartamentos.....	13
Vialidad Arterial.....	14
Vialidad Colectora.....	14
Vialidad Local	14
Avenida Las Américas tramo Viaducto Miranda - intersección sede cuerpo Bomberos del Municipio Libertador Estado Mérida.....	14
Delimitación del área de estudio del mercado inmobiliario	15

-Avenida las Américas.	15
-Tramo en estudio.....	15
Bases Legales.....	17
Definición de Términos	20
Definición Operacional.....	24
La Operacionalización de la variable	24
CAPITULO III	28
Marco Metodológico.....	28
Enfoque de la investigación	28
Tipo o nivel de la investigación	28
Diseño de la investigación	29
Población y Muestra	29
Técnicas e instrumentos de recolección de datos	30
Técnica de Procesamiento y Análisis de los Datos	32
Clústers en Avenida Las Américas tramo en estudio.....	32
Caracterización de los conjuntos residenciales	37
CAPITULO IV	40
Análisis e Interpretación de los Resultados	40
El primer objetivo específico:	40
El segundo objetivo específico:	41
Comportamiento de los precios de apartamentos de la data registro público	42
Comportamiento de los precios de apartamentos de la data de ofertas	46
El tercer objetivo específico:	49
Análisis de los conjuntos residenciales ubicados en los Clusters.....	49
Comportamiento de los siete CR de registro en Bs.	52
Comportamiento de los siete CR de registro y oferta en \$ dólar libre.	53
Comparación de los siete CR de la data registro con la data de CR de ofertas.....	55
Comportamiento de P.U. (\$/m ²) en siete conjuntos residenciales	57

Comportamiento de los precios en los conjuntos residenciales en los tres clusters	62
Discrepancia en la protocolización de transacciones en registro.....	62
CAPITULO V	66
Conclusiones	66
REFERENCIAS.....	68
ANEXOS	72

www.bdigital.ula.ve

LISTA DE CUADROS

Cuadro	Pag
CUADRO 1. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES	27
CUADRO 2. DATOS DE REGISTRO	31
CUADRO 3. DATOS DE OFERTAS INMOBILIARIAS	31
CUADRO 4. CLUSTERS TRAMO VIADUCTO MIRANDA A CUERPO DE BOMBEROS.....	34
CUADRO 5. CLUSTERS CON URBANISMOS QUE LOS AGRUPA.....	35
CUADRO 6. CARACTERIZACIÓN DE LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES	38
CUADRO 7. ÁREAS VENDIDAS DE REGISTRO MÁXIMA, MEDIA, MÍNIMA DE CR.....	43
CUADRO 8. UNIDADES VENDIDAS DE REGISTRO MÁXIMA, MEDIA, MÍNIMA. CR.....	44
CUADRO 9. RESUMEN DE ÁREAS Y UNIDADES DE 24 CR DE REGISTRO.....	45
CUADRO 10. ÁREAS, UNIDADES DE LAS OFERTAS: MAXIMAS, MEDIA, MINIMA	47
CUADRO 11. VALOR DE VENTAS DE OFERTAS: MÁXIMAS MEDIA, MÍNIMA (\$)	48
CUADRO 12. TOTAL ÁREAS Y UNIDADES DE 19 CR DE OFERTA 2019-2021.....	48
CUADRO 13. SIETE CR DE REGISTRO VALOR DE TRANSACCIÓN - LOGARITMO	50
CUADRO 14. SIETE CR DE OFERTA VALOR EN \$ LIBRE - LOGARITMO	51
CUADRO 15. TRANSACCIÓN SIETE CR DE REGISTRO MÁXIMA, MEDIA, MÍNIMA (Bs.).....	52
CUADRO 16. TRANSACCIÓN DE REGISTRO SIETE CR MÁXIMA MEDIO MÍNIMO DÓLAR LIBRE	54
CUADRO 17. TRANSACCIÓN DE OFERTA SIETE CR, MÁXIMA, MEDIA, MÍNIMA \$ LIBRE.....	55
CUADRO 18. COMPARACIÓN DATA DE REGISTRO CON OFERTA (\$ LIBRE)MAX MIN.....	56
CUADRO 19. PRECIO UNITARIO DE REGISTRO MÁXIMO MEDIO MÍNIMO	58
CUADRO 20. PRECIO UNITARIO DE OFERTA MÁXIMO MEDIO MÍNIMO.....	58
CUADRO 21. PRECIO UNITARIO DE REGISTRO Y OFERTAS.....	59
CUADRO 22. ÁREA PROMEDIO Y EDAD DE SIETE CONJUNTOS RESIDENCIALES	60
CUADRO 23. PRECIO UNITARIO DE CR EL RODEO DE REGISTRO	64

LISTA DE FIGURAS

Figura	Pag
FIGURA 1. AVENIDA LAS AMÉRICAS.....	16
FIGURA 2. TRES CLUSTERS AVENIDA LAS AMÉRICAS.....	33
FIGURA 3. TRES CLUSTERS CON LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES AVENIDA LAS AMÉRICAS	36

LISTA DE GRAFICOS

Gráfico	Pag
GRÁFICO 1. ÁREA VENDIDAS DE 24 CR DE REGISTRO 2019 – 2021	42
GRÁFICO 2. UNIDADES VENDIDAS DE 24 CR DE REGISTRO 2019-2021	43
GRÁFICO 3. SEIS CR MÁS VENDIDOS DE REGISTRO 2019-2021.....	44
GRÁFICO 4. TOTAL DE ÁREAS VENDIDAS 24 CR DE REGISTRO 2019-2021	45
GRÁFICO 5. ÁREAS VENDIDAS DE 19 CR DE OFERTAS.....	46
GRÁFICO 6. VALOR DE VENTAS (\$) CR DE DATA DE OFERTAS	47
GRÁFICO 7. TOTAL DE ÁREAS VENDIDAS DE 19 CR DE DATA DE OFERTAS	48
GRÁFICO 8. VALOR TRANSACCIÓN EN Bs (LOG) DE SIETE CR DE REGISTRO....	52
GRÁFICO 9. TRANSACCIÓN EN \$ LIBRE (LOG) DE SIETE CR DE REGISTRO	53
GRÁFICO 10. TRANSACCIÓN EN \$ LIBRE (LOG) DE SIETE CR DE OFERTA.....	54
GRÁFICO 11. COMPARACIÓN SIETE CR DE REGISTRO Y DE OFERTA (\$LIBRE) ...	56
GRÁFICO 12. PRECIO UNITARIO DE DATA DE REGISTRO DE SIETE CR (\$LIBRE) .	57
GRÁFICO 13. PRECIO UNITARIO DE DATA DE OFERTAS DE SIETE CR (\$LIBRE)...	58
GRÁFICO 14. CR EL RODEO P.U. AÑO 2019	63
GRÁFICO 15. CR EL RODEO P.U. AÑO 2020	63
GRÁFICO 16. CR EL RODEO P.U. AÑO 2021	64

AGRADECIMIENTO

Al ser de todo y de todo, que nos coloca en nuestro camino ángeles para desarrollar todos nuestros proyectos a nivel espiritual y a nivel físico.

www.bdigital.ula.ve

GRACIAS

GRACIAS

GRACIAS

República Bolivariana de Venezuela
Universidad de Los Andes
Facultad de Arquitectura y Diseño
Especialización en Tasación de Bienes Inmuebles Urbanos
Mercado inmobiliario de apartamentos en la Avenida Las Américas
Tramo Viaducto Miranda - intersección sede Cuerpo Bomberos
(2019 -2021), del Municipio Libertador Estado Mérida

Autora: Isabel Márquez

Tutor: Efrén Ponce

Fecha: abril 2023

RESUMEN

El presente trabajo de grado, tiene como finalidad analizar el Mercado inmobiliario de apartamentos en la Avenida Las Américas. Tramo Viaducto Miranda - Cuerpo Bomberos, Municipio Libertador del Estado Mérida (2019 - 2021), del municipio Libertador del estado Mérida. El estudio se realizó bajo el paradigma cuantitativo a través de una investigación a nivel descriptivo el cual permitió el análisis de los datos, para así sintetizar e interpretar toda la información. Así mismo, se apoyó en una investigación de campo, P.U.es los datos se recolectaron en el lugar donde ocurren los hechos. La población se basa en los datos referenciales del mercado inmobiliario protocolizados ante la Oficina Subalterna del Registro Público. La muestra analizada en esta investigación fueron las operaciones de venta de apartamentos en veinticuatro urbanismos en conjuntos residenciales, residencias, urbanizaciones y edificios aislados, protocolizadas ante Registro Público, y las ofertas Publicadas en los portales inmobiliarios en las redes de internet, constituidas por diecinueve urbanismos. Se aplicaron los instrumentos de recolección de datos con las variables de estudio, los cálculos en Excel con los parámetros establecidos y se P.U.do determinar la existencia de “clusters” de valores diferenciados en el sector estudiado, dando con ello respuesta a los objetivos planteados en la investigación.

Palabras Claves: Mercado inmobiliario, Precios Unitarios, Áreas, Residencias, Conjuntos Residenciales, Urbanismo.

Bolivarian Republic of Venezuela
University of the Andes
Faculty of Architecture and Design
Specialization in Appraisal of Urban Real Estate
Real estate market for apartments on Avenida Las Américas Miranda
Viaduct Section - Fire Department headquarters intersection
(2019 -2021), from the Liberator Municipality, Mérida State

Author: Isabel Márquez

Tutor: Efrén Ponce

Date: April 2023

ABSTRACT

The purpose of this degree work is to analyze the apartment real estate market on Avenida America's f Viaduct Miranda - Fire Department section (2019 - 2021), liberator municipality of Mérida State. The study was carried out under the quantitative paradigm through a descriptive level investigation which allowed the analysis of the data, in order to synthesize and interpret all the information. Likewise, it was supported by a field investigation, since the data was collected in the place where the events occurred. The population is based on the referential data of the real estate market protocolized before the Public Registry. The sample analyzed in this investigation were the sales operations of apartments in twenty-four urban developments in residential complexes, residences, urbanizations, and isolated buildings, registered at the Public Registry, and the offers Published on real estate portals on the Internet, made up of nineteen urban developments. The data collection instruments were applied with the study variables, the calculations in Excel with the established parameters and it was possible to determine the existence of "clusters" of differentiated values in the studied sector, thereby responding to the objectives set out in the investigation.

Keywords: Real estate market, Unit Prices, Areas, Residences, Residential Complexes, Urbanism.

CONSIDERACIONES PREVIAS

El surgimiento hacia finales de 2019 del nuevo coronavirus, también conocido como Covid-19, y la pandemia mundial resultante, ha creado una enorme cantidad de incertidumbre en todo el mundo. Entre las muchas manifestaciones, esto ha llevado a una enorme volatilidad del mercado. Estos tiempos se han hecho aún más interesantes con respecto a la tasación, ya que se tiene que valorar los activos cuando no hay pruebas comparables y todos los mercados se enfrentan a un futuro incierto.

Una de las principales cuestiones a la hora de tratar la incertidumbre de valoración es que esta no es un hecho, pero es una estimación de la gama más probable de una serie de posibles resultados basados en los supuestos realizados en este proceso.

El Valor de mercado son estimaciones del precio más probable que se pagaría en una transacción en la fecha del estudio. Sin embargo, incluso cuando los activos son idénticos y se intercambian en transacciones contemporáneas, a menudo se pueden observar fluctuaciones en los precios acordados entre diferentes transacciones. Estas fluctuaciones pueden ser causadas por factores como las diferencias en los objetivos, el conocimiento o la motivación de las partes involucradas.

En consecuencia, un elemento de incertidumbre es inherente a la mayoría de los referenciales de mercado, ya que rara vez hay un precio único con el que se pueda comparar la valoración

Los acontecimientos que causan perturbación del mercado pueden ser macroeconómicos o microeconómicos, por ejemplo, un cambio inesperado en la ley o un desastre natural que interrumpe un sector del

mercado o causa perturbación en la cadena de suministro de una industria. Con respecto al coronavirus, la perturbación del mercado podría considerarse microeconómica, pero en el futuro esto también podría tener algunas implicaciones macroeconómicas.

Si no se puede cumplir con todos los requisitos contenidos con la Norma IVS 102, Investigación y Cumplimiento, debido a las restricciones existentes – por ejemplo, la capacidad de moverse libremente para llevar a cabo trabajos relacionados con la valoración – entonces esto debe ser claramente indicado dentro del alcance del trabajo, acordado con el cliente y claramente indicado en el informe. Los profesionales en el área no deben aplicar criterios previos a la crisis a sus apreciaciones, ya que este enfoque se basa en la suposición potencialmente errónea de que los valores volverán a sus niveles previos a la crisis y no hay manera de predecir que esta suposición es de hecho correcta.

www.bdigital.ula.ve

INTRODUCCION

El comportamiento de los precios se basa en la localización de diferentes tipos de inmuebles y las formas como se realizan las transacciones de ventas, en la unidad de referencia monetaria.

Es de destacar, que el mercado inmobiliario no es inmóvil, sino que está sujeto a cambios y evoluciones que Pueden afectar directamente a la propia economía, tanto a nivel general como particular. En este sentido, estas fluctuaciones de auges y caídas del mercado del sector inmobiliario también influyen en los cambios del precio de la vivienda, que Puede sufrir variaciones importantes tanto al alza como a la baja. (Flores y Flores.2008).

La problemática del mercado inmobiliario de viviendas de uso residencial está contraída por la recesión de la industria de la construcción y de las políticas de préstamos hipotecarios para poder acceder a este renglón, tan importante de la economía normal de un país.

La ciudad de Mérida, región objeto de este estudio, carece de organismos públicos o privados que lleven las estadísticas del mercado inmobiliario, de allí, que se observa que no existe un control o estudios estadísticos periódicos que permita conocer el mercado inmobiliario de la zona en estudio. La alcaldía, el organismo a quien le compete la planificación urbana de la ciudad no lleva una información actualizada.

En la avenida Las Américas, por ser una de las arterias viales más importantes que sirve como eje conector entre dos Puntos extremos de la ciudad, así como su conexión con el centro y casco histórico, se ha generado un movimiento importante de mercado inmobiliario de compra y ventas de apartamentos que a través de los años se fueron construyendo a lo largo de éste importante eje vial. Allí, se ubican conjuntos residenciales cuyas alturas varían de dos a diez pisos, con predominio de uso residencial, también se tiene los más importantes centros comerciales

y edificaciones de uso oficial. Las viviendas oscilan entre niveles medio en su mayoría, también se tienen de nivel alto y dos urbanizaciones de viviendas de interés social tipo INAVI

Dentro de este marco de ideas, el estudio se trazó como objetivo general: Analizar el Mercado inmobiliario de apartamentos en la avenida Las Américas tramo viaducto Miranda - intersección sede del cuerpo de bomberos (2019 - 2021), del municipio Libertador estado Mérida.

Para determinar el movimiento del precio en el caso de apartamentos, se examinó una data o muestra de referenciales, recabada de las ventas legales en el registro público del municipio Libertador y data de ofertas de ventas de apartamentos que ofrece y comercializan las inmobiliarias.

Este estudio se estructura en cuatro capítulos. El primer capítulo, apunta a identificar el problema, el objetivo general, objetivos específicos, justificación, alcances del estudio. En el segundo capítulo, se desarrollan los antecedentes de la investigación, las bases teóricas y las bases legales. En el tercer capítulo se muestra, el marco metodológico, enfoque de la investigación, tipo o nivel de la investigación, diseño de la investigación, población y muestra, técnica e instrumento de la recolección de datos y análisis de la investigación. En el cuarto capítulo, se presentan los cálculos, análisis de los resultados y las conclusiones. Finalmente se presentan las referencias bibliográficas y los anexos.

CAPITULO I

Planteamiento del problema

El mercado inmobiliario no es inmóvil, sino que está sujeto a cambios y evoluciones que Pueden afectar directamente a la propia economía, tanto a nivel general como particular. En este sentido, estas fluctuaciones de auges y caídas del mercado y sector inmobiliario también influyen en los cambios del precio de la vivienda, que Puede sufrir variaciones importantes tanto al alza como a la baja. (Flores y Flores.2008).

Al respecto, el mercado inmobiliario de compraventa de apartamentos en otros países es muy desarrollado, poseen estadísticas que llevan los fondos de inversión inmobiliaria, corporaciones inmobiliarias y otros, cuya información es necesaria para la planificación y desarrollos de ciudades, en el cual toman en cuenta los principios básicos para las condiciones necesarias de la utilidad, escasez, deseo y potencial de mercadeo, tal como lo refiere Hung (1998) citado por Hernández y Zerpa (2015), “se reflejara en una mayor dinámica del mercado inmobiliario y aumento de los precios de suelo urbano y, por ende, de las construcciones que en ella se realicen” (p.70)

Actualmente el mercado inmobiliario está en un momento sumamente dinámico en todo Chile, tal como lo afirma el CEO (siglas del inglés Chief Executive Officer: director ejecutivo) de Inversión Fácil, Lecaros (2018) (citado por Oyarce: 2018) en una entrevista en el programa "Mercado Futuro". Lecaros explicó sobre los cambios recientes y las nuevas tendencias del mercado inmobiliario en el país; al respecto señala que el 70% de la población prefiere vivir en la ciudad, lo que ha hecho que se sigan incrementando las inversiones en el centro de Santiago, agrega que el metro cuadrado más alto de las capitales de toda Latinoamérica y sigue subiendo, por lo que hasta quienes viven en

regiones aledañas están considerando invertir en el centro de Santiago.

Según Lecaros (2018) (citado por Oyarce: 2018), otro de los factores que indican que Chile está en su mejor momento para hacer inversiones inmobiliarias, es la llegada de los inmigrantes y la gente de otras regiones que se movilizan al centro a estudiar; y esto, en efecto, permite que comunas como Macul y La Florida se vuelvan importantes y atractivas para invertir. Finalizó diciendo, que el ser humano es un ser que se mueve por emociones y cada vez más chilenos se deciden a aumentar su jubilación, obtener un buen patrimonio o aumentar sus finanzas, apostando a las inversiones inmobiliarias.

En el caso de Venezuela, específicamente en la región capital y central, el mercado inmobiliario de venta y compra de apartamentos en el mercado secundario es dinámico. Es así, que la cámara inmobiliaria de la referida región se encarga de ver el comportamiento inmobiliario y así proyectar el negocio inmobiliario y la construcción de viviendas multifamiliares, cuando sea posible y las circunstancias así lo permitan. El sector inmobiliario no se escapa del impacto que la Crisis económica del país ha tenido durante los últimos años, especialmente este 2018 que cierra con una caída del 70% en el mercado. Sin expectativas altas de superar esta brecha para el 2019, se contempla una contracción por lo que Puede que siga paralizado si no se toman las medidas necesarias, así lo afirmó en el Foro “Perspectiva Inmobiliaria 2019” Carlos A González presidente de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela. El referido presidente aseveró:

El sector está golpeado, nunca antes un sector estaba tan influido por las decisiones en materia económica, y nunca antes esas decisiones habían estado tan influenciadas por el sector político, entonces si este factor no se resuelve, el sector va a ir a la misma situación que en 2018, es decir, paralizada. (s/p)

En promedio en todo el país la caída ha estado alrededor del 70%, incluidos todos los inmuebles, lo más difícil es que la caída de los

inmuebles en los sectores populares ha sido mucho más pronunciada que la caída de los inmuebles de alta gama.

Dentro de este marco de ideas; la ciudad de Mérida, región objeto de este estudio, carece de organismos públicos o privados que lleven las estadísticas del mercado inmobiliario, de allí, que se observa que no existe un control o estudios estadísticos periódicos que permitan conocer el mercado inmobiliario de la zona en estudio. Así mismo, se carece de personal profesional en el área que oriente a los posibles compradores en la adquisición de inmuebles de acuerdo a la finalidad de uso que pretende darse al bien que se quiere adquirir. Por otro lado, se evidencia que en el sector en estudio aún existen terreno no edificados; P.U.es se requiere de un organismo que oriente la construcción más factible considerando el mercado inmobiliario lo cual se lograría si este realmente funcionara con datas actualizadas.

Además, siendo la Alcaldía el organismo a quien le compete la planificación urbana de la ciudad, esta no lleva una información actualizada que permita proponer la construcción de edificaciones acorde a las necesidades del mercado inmobiliario. Es necesario reflejar, que dentro del mercado inmobiliario de compra y venta también se manifiesta el nivel social de los posibles compradores, siendo esto otro factor que incide al momento de una negociación.

Ahora bien, considerando lo expresado anteriormente, pudieran ser la falta de estadísticas actualizadas de la compra - venta de inmuebles por parte de los registros que llevan este control, además de la poca comunicación y falta de atención al no facilitar o Publicar los referidos registros, actualización del personal evaluador o tasador para el mercado inmobiliario, No se dispone de entidades privadas o públicas que realice datas actualizadas.

Como producto del crecimiento urbano y las características propias de la Avenida Las Américas como eje conector con el centro de la ciudad, las compraventas de apartamentos presenta un mercado inmobiliario activo. Allí se ubican conjuntos residenciales cuyas alturas varían de dos

a diez pisos, diversidad de prácticas con predominio de uso residencial y comercial y viviendas que oscilan entre niveles de interés social hasta medio y alto, siendo esto poco acorde para un mercado inmobiliario debidamente organizado a través estudios previos y planificados basados en estadísticas actualizadas.

A partir de la situación planteada, surgen las siguientes interrogantes:

1.- ¿Cómo ha sido el mercado inmobiliario de apartamentos en la Avenida Las Américas, del Municipio Libertador del Estado Mérida en el periodo (2019 - 2021)?

2.- ¿Qué elementos se deben considerar para el estudio del comportamiento de los precios de apartamentos en la Avenida Las Américas?

Justificación

El presente estudio, su justificación radica en el comportamiento de los valores inmobiliarios que responde a variables intrínsecas, extrínsecas y coyunturales, algunas de las cuales se ubican en el entorno económico, el cual a su vez está influenciado por lo que ocurre en el ámbito social, político y cultural, por lo que se debe estudiar la influencia de dichas variables en la formación del valor.

Parte de una base conceptual que comprende conocimientos, términos y métodos técnicos utilizados para la realización de un análisis con base en la recolección de la data o muestra de compra y venta de apartamentos, al determinar tanto la cantidad de operaciones realizadas como de sus precios y áreas de construcción, en el tramo objeto de estudio, con la finalidad de determinar la dinámica y el comportamiento experimentado por el mercado inmobiliario de inmuebles urbanos para los años 2019 - 2021.

Es de resaltar, que la legislación nacional para la compra y venta de bienes inmuebles, exige la presentación de documentos debidamente

registrados los cuales se llevan en los registros públicos de cada municipio. De allí, que se aprovechará este recurso y se recabará la data de las transacciones registradas en el periodo de estudio años 2019-2021. Al mismo tiempo, se recaudará información de ofertas en las empresas inmobiliarias, en los medios impresos como periódicos, publicaciones, páginas digitales e informes técnicos de avalúos realizados por profesionales de la tasación con fines de ventas o de créditos hipotecarios y comerciales.

A los efectos se delimitará el área objeto de estudio, por tener un mercado inmobiliario activo en las compraventas de apartamentos. Por ser exclusivamente de uso residencial multifamiliar. Geográficamente el área comprendida es desde la intersección de la Avenida Las Américas con el viaducto Miranda hasta el final de dicha Avenida, coincidente con el eje vial que conecta la avenida los Próceres con la Avenida Andrés Bello, específicamente en las inmediaciones de la urbanización Humboldt y cuartel de cuerpo Bomberos de Mérida.

La presente investigación forma parte de los estudios de postgrado de la Universidad de los Andes, Facultad de Arquitectura y Diseño, especialización en Tasación de Bienes Inmuebles Urbanos, Línea de Investigación: N° 3.- Incidencias de variables macroeconómicas en la evolución de precios de los inmuebles.

Objetivos de la Investigación

Objetivo General

Analizar el mercado inmobiliario de apartamentos en la Avenida Las Américas. Tramo Viaducto Miranda - Cuerpo Bomberos del municipio Libertador estado Mérida, para el periodo 2019 – 2021.

Objetivos Específicos

- Definir la data del precio de los apartamentos en la Avenida Las Américas, en el tramo Viaducto Miranda a la intersección colectoras 12 (COL-12) sede cuerpo Bomberos, años 2019- 2021.
- Establecer el comportamiento de los precios de apartamentos de registro y de ofertas en el tramo de estudio.
- Comparar el comportamiento de los precios de registro y de oferta en los años 2019 - 2021, en el tramo de estudio.

Alcances de la Investigación

Entre los alcances que se ha trazado en esta investigación, se tiene la clasificación de la data recolectada de compraventa de apartamentos en la avenida Las Américas; sectorizando el tramo en estudio según las características de edificaciones en acabados y nivel de ocupación social.

El estudio de los precios de apartamentos para el periodo 2019 - 2021, permitirá conocer el comportamiento inmobiliario de eje vial de Avenida Las Américas, tanto en términos absolutos como relativos de su precio expresado en moneda nacional como en la divisa del dólar de los Estados Unidos de América.

Por otro lado, este estudio Puede servir de antecedente para el desarrollo de futuros estudios similares en la ciudad de Mérida con otros tipos de inmuebles y así tener una mayor dinámica, actualizando periódicamente el mercado inmobiliario.

En cuanto se obtengan los resultados de varios análisis estadísticos, se evaluará el comportamiento del mercado estudiado, cuyas conclusiones y recomendaciones darán una idea de la variabilidad experimentada.

CAPITULO II

Marco Teórico

En el presente capítulo, se especifica los antecedentes de la investigación, antecedentes históricos, bases teóricas, bases legales, definición de términos y operacionalización de variables, que están dentro del marco teórico referido al Mercado inmobiliario de apartamentos en la Avenida Las Américas tramo Viaducto Miranda - cuerpo Bomberos (2019 - 2021), del municipio Libertador del estado Mérida.

Antecedentes de la Investigación

Los antecedentes de la investigación, están relacionados a estudios de postgrados referidos al mercado inmobiliario de inmuebles de apartamentos con la finalidad de determinar tanto la cantidad de operaciones realizadas como de sus precios y áreas de construcción. Es así, que a nivel internacional se presentan:

Para Lucas (2019), “El análisis del mercado inmobiliario español trimestre 1 y trimestre 2 del año 2019 en las ciudades de Barcelona, Madrid y Valencia”. Se analiza los datos oficiales de los registradores de España, la cantidad de transacciones, el origen de los compradores nacionales o extranjeros, clientes internacionales quienes representan el 60%, la mayoría proveniente de Oriente medio, el reino Unido, los Estados Unidos y América Latina. Se compara con respecto al año 2018, el promedio de ventas en los segmentos medio o de lujo, motivación de la compra donde los clientes compraron viviendas para vivienda principal, un tercio de segunda residencia, y otro tercio invertir en el sector inmobiliario. Según las cifras oficiales, el número de transacciones de venta en Barcelona en los cinco primeros meses de 2019 aumentó un 3%

en comparación con el mismo período de 2018, con un promedio de 4.884 ventas al mes.

En ese mismo orden de ideas Cabrera y Cabrera (2017); en su trabajo titulado “El mercado inmobiliario en el área metropolitana de Cochabamba – Bolivia: Características e influencias en la configuración urbana”, teniendo como objetivo general: analizar la dinámica del mercado inmobiliario en el Área Metropolitana de Cochabamba durante el último quinquenio. El tipo de investigación utilizado se desarrolla utilizando una base de datos estadística. La población empleada fue de inmuebles en el área metropolitana de Cochabamba.

En el estudio, exponen resultados parciales de un trabajo de monitoreo del mercado inmobiliario del Área Metropolitana de Cochabamba, desarrollado entre el año 2013 y 2017 coordinado por la Dirección del Centro de Investigaciones en Arquitectura y Urbanismo. A través de la sistematización de un conjunto amplio de datos alfanuméricos y geográficos, se expone la situación del mercado inmobiliario metropolitano de Cochabamba desde la dimensión de la oferta especializada.

En su dimensión geográfica el artículo presenta un análisis que expone algunas particularidades del comportamiento espacial de la oferta de inmuebles en el área de estudio, seguido de una evaluación de características e influencias en la configuración urbana y la segregación socio espacial. Al respecto, los autores concluyen que la dinámica del mercado inmobiliario influye más que la planificación en la configuración urbana de la región. Es por ello, que sugieren realizar un proceso expansivo del sector de la construcción en la última década. El aporte que brinda a este estudio son algunos aspectos teóricos que van a enriquecerlo.

En cuanto a los antecedentes nacionales se tiene a: Fernández (2021), en su trabajo titulado “Retos del mercado inmobiliario para 2021”. El objetivo del estudio es analizar el mercado inmobiliario en el área metropolitana de Caracas año 2019. Se indagó en los renglones de

apartamentos, oficinas y espacios comerciales. En los estudios de mercado inmobiliario realizado en la oficina para el Área Metropolitana de Caracas (en lo adelante AMC), se determinó que la demanda efectiva (transacciones registradas) viene contrayéndose de manera importante desde hace más de quince años.

Los altos precios en los mercados ocurridos un poco antes y al principio de la actual gestión de gobierno, motivaron la inversión inmobiliaria en nuevos desarrollos de tipo corporativos de oficinas combinadas con comercios y de apartamentos en zonas de alto estándar socioeconómico, sin correlación alguna con una demanda real o concreta, sino más bien aprovechando la ruleta financiera presente en ese momento, lo cual hacía prever que era cuestión de tiempo que se desplomara.

El resultado de toda esta incongruencia es que, para el año 2019 (fecha de dicho estudio), existía un inventario importante en venta primaria. En el caso de desarrollos de apartamentos localizados en zonas de alto estándar se presentaban más de 190.000 m² (más de 1.100 unidades), que según nuestros cálculos serían absorbidos en no menos de 10 años, tomando en cuenta que este tipo de producto va dirigido a no más del 2% de la población del Área Metropolitana de Caracas. Es necesario destacar que la demanda ha perdido su capacidad de reacción, debido a: disminución del poder adquisitivo familiar, desaparición del crédito hipotecario, desaparición de la construcción de viviendas para la clase media, altos costos de construcción versus precios de venta por encima del mercado secundario y una alta inversión al riesgo.

La relación existente en este estudio radica en el movimiento reciente de la compra y venta de apartamentos en el área metropolitana de Caracas. El aporte consiste en la presentación del análisis estadístico el cual sirve de referente en el trabajo.

Por otro lado, se hace la salvedad de que se presenta seguidamente un trabajo que no se corresponde con el periodo estimado del último quinquenio dentro de los antecedentes para los estudios de

investigación, debido a que a nivel nacional no se han realizado en los últimos años investigaciones referidas al tema.

Los aportes de Hernández y Zerpa (2015), en su trabajo de investigación titulado “Comportamiento del mercado inmobiliario de apartamentos en la ciudad de Barquisimeto en el periodo 2005-2011”. El objetivo planteado fue el comportamiento mercado inmobiliario de apartamentos en la ciudad de Barquisimeto. El tipo de investigación fue descriptivo. La población estuvo conformada por transacciones de compra-venta realizadas durante el período bajo estudio. El procesamiento automático de datos se realizó a través de una hoja electrónica de cálculo y un programa estadístico.

Los datos contemplados fueron: ubicación, áreas (m²), precio unitario (Bs/m²), número de operaciones de compra-venta, montos vendidos. Se concluye, que la información generada a partir del procesamiento de dichos datos permite un mayor conocimiento de la dinámica, la estructura y el perfil del mercado inmobiliario local, los cuales permiten brindar una panorámica de la situación del sector seleccionado.

La relación existente con este trabajo, es tanto la finalidad del tema en cuanto a la compra-venta de apartamentos en espacios específicos como el tipo de investigación utilizado. Unos de los aportes radica en la orientación del uso de hojas de cálculo.

Bases teóricas

Las bases teóricas son todos aquellos aspectos que van a sustentar el estudio como tal. Es así que Arias. (2006) señala que” Las bases teóricas se refieren al desarrollo de los aspectos generales del tema, comprenden un conjunto de conceptos y proposiciones que constituyen un punto de vista o enfoque determinado, dirigido a explicar el fenómeno o problema planteado”. De allí, que a continuación se despliega todo el contenido requerido para sustentar el tema en estudio.

Mercado inmobiliario

En todo conglomerado urbano o ciudades, permanentemente se tiene la dinámica del mercado inmobiliario por la demanda y el mejor aprovechamiento del suelo o terrenos, para el desarrollo de ciudades según los planes de desarrollo urbanos de cada Municipio.

El mercado inmobiliario es muy diferente a los mercados de otros bienes. Al respecto parafraseando a Balchin y Kieve (1986) (citado por Stumpf (2006) Los inmuebles son considerados como bienes compuestos. Entre los factores que diferencian los inmuebles, los más importantes son: la gran vida útil, la fijación espacial, la singularidad, el alto costo de las unidades y la fuerte interferencia gubernamental.

El mercado inmobiliario presenta fenómenos locales identificados que están asociados a la dinámica inmobiliaria y a la estructura urbana, que continuamente modifican los valores por efecto de las transformaciones del uso del suelo en lo se refiere a su tipo y densidad. La actuación simultánea y no coordinada de emprendedores intermediarios, poder público y población general, genera transformaciones en las condiciones del mercado y en los valores observados.

El mercado inmobiliario según Stumpf González. (2006) En forma más genérica, las transformaciones extra-urbanas (regionales y nacionales) también influyen sobre el mercado local. Todas estas modificaciones se reflejan en los cambios de los valores de los inmuebles, que suceden en forma heterogénea en el área urbana y a través de ciclos económicos de mediano o largo plazos.

Mercado Inmobiliario de apartamentos

El mercado inmobiliario está constituido por segmentos de inmuebles o edificaciones de viviendas de uso residencial, locales comerciales, oficinas, tierras y otros. Los apartamentos, son unidades

habitacionales ubicadas y edificadas en estructuras de edificios que van desde dos plantas en adelante, regidas por la ley de condominios. Estos inmuebles son de fácil movimiento de compra y venta en los mercados inmobiliarios. (Balchin y Kieve 1986) (Citado por Stumpf 2006).

Otro concepto al respecto, señala que el mercado inmobiliario es una herramienta que ayuda a recopilar información para conocer, si se debe invertir en una propiedad, o determinar su potencial de uso, de venta o de alquiler de un inmueble tipo apartamento u otro en una ciudad. Teniendo toda la información se puede respaldar a una inversión de compra. La investigación de mercado la debe realizar todo inversor antes de proyectar o planificar cualquier proyecto de desarrollo de urbanismos para viviendas, que sea factible en el mercado inmobiliario existente. (QuestiónPro, s/p).

Según Gaceta Municipal de fecha 25 de marzo de 2002 N° 79-0151 Extraordinaria N° 58 año III, Título III de las definiciones. Se define.

Vialidad Arterial

Es la que permite comunicación entre las vías colectoras y las vías expresa. Está destinada a conectar las principales zonas atractoras y generadoras de viajes.

Vialidad Colectora

Es la que garantiza la conexión de las zonas residenciales, a través de las vías locales con otros sectores de la ciudad. Vía para conducir el tráfico de las vías locales a las arteriales o a sectores vecinos.

Vialidad Local

Se refiere a las vías de acceso a las propiedades o edificaciones.

Avenida Las Américas tramo Viaducto Miranda - intersección sede cuerpo Bomberos del Municipio Libertador Estado Mérida.

Según el Plan de Ordenamiento Urbano (POU) Gaceta oficial N° 3001 de fecha 08 de enero de 1999, en Capítulo IV Red vial y sistema de transporte, sección I Descripción de vialidad. "Arterial 5 (ART-5) Es una

vía de comunicación que se inicia en la Arterial 4 (Art -4) y finaliza en la Colectora 12 (Col – 12), su alineamiento coincide con la Avenida Las Américas. Tiene como longitud total aproximadamente de 6,00 km y mantendrá en todo su trazado la sección transversal actual.”

En el tramo de estudio que comprende desde la intersección del cuerpo de bomberos hasta el Viaducto Miranda, Según Gaceta Municipal de fecha 25 de Marzo de 2002 N° 79-0151 Extraordinaria N° 58 año III, Capítulo I Ejes de actividades múltiples, Artículo 35 N° 1 Ejes de actividad múltiple la arterial 5 “La Avenida Las Américas”, en la sección I Ejes de actividad múltiple principales artículo 39 arteria “ Avenida Las Américas”, tramo 2 desde el sector La Liria hasta la colectora 12 el uso principal Viviendas Multifamiliares, hasta 8 pisos.

Este tramo contiene diversidad de edificaciones multifamiliares conformadas por apartamentos. Parroquias que cubre el tramo, según plano T1 división parroquial del municipio Libertador estado Mérida de fecha octubre 2005, desde el Viaducto Miranda al Terminal de Pasajeros Sur inclusive, corresponde a la parroquia Mariano Picón Salas. Del terminal de Pasajeros a la Intersección del Cuerpo de Bomberos, pertenece a la parroquia Caracciolo Parra Pérez.

Delimitación del área de estudio del mercado inmobiliario

-Avenida las Américas. Comprendida de la intersección con la vía colectora (COL-12) que enlaza la avenida Los Próceres con la avenida Andrés Bello, intersección semáforo de Cuerpo Bomberos de la ciudad de Mérida, a la intersección con la avenida los próceres y la avenida Albero Carnevali, intersección en el semáforo de la estación de combustible El Retorno (POU).

-Tramo en estudio. El comportamiento de los precios de apartamentos, se va estudiar sobre la avenida las Américas en el tramo comprendido desde el enlace vial viaducto Miranda a la intersección

semáforo cuerpo de Bomberos, En este tramo se ubican residencias multifamiliares o edificaciones que van de tres a doce niveles o plantas. Residencias de nivel de interés social tipo Instituto Nacional de la Vivienda (INAVI) y edificaciones privadas de nivel medio y alto.

Figura 1. Avenida Las Américas



Bases Legales

En este apartado del estudio se presentan las normativas legales que van a fundamentar la realización de la investigación. Cumpliendo con las bases legales.

La Constitución Nacional de la República Bolivariana de Venezuela 1999. Es así, que en el capítulo VII artículo 117 De los Derechos Económicos, se hace referencia:

...al derecho que tienen los consumidores a disponer de bienes y servicios de calidad y a un tratamiento digno y no discriminatorio. En consecuencia, el Estado se obliga a tomar las medidas necesarias para combatir toda práctica que afecte la libre formación de precios, sea ella originada en la morfología del mercado, como los monopolios, o en el abuso de posición dominante. El derecho de propiedad se garantiza sin ambigüedades, sin obviar las consideraciones de utilidad pública e interés general, en tanto que la acción del Estado, considerada como esencial en la definición de un marco institucional apropiado para el Crecimiento y el bienestar, está sometida al imperio de la ley. (p.23).

Este artículo muestra que los consumidores deben de disponer de bienes y servicios de calidad y al derecho de la propiedad, de respetar la libre formación de precios.

Ley Orgánica de Ordenación Urbanística Gaceta Oficial N° 33.868 de fecha 16 de diciembre de 1987 El Congreso de la República de Venezuela decreta la siguiente Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, título I disposiciones generales:

La presente ley vigente tiene por objeto establecer la zonificación, de los usos urbanos, a través de las ordenanzas de planificación urbana municipal, en el territorio nacional. Tal como se enuncia los siguientes artículos:

Artículo 1.- La presente Ley tiene por objeto la ordenación del desarrollo urbanístico en todo el territorio nacional con el fin de procurar el Crecimiento armónico de los centros poblados. El desarrollo urbanístico

salvaguarda los recursos ambientales y la calidad de vida en los centros urbanos. (p. 1).

Con respecto a este artículo, La avenida las Américas se planificó y diseñó, cumpliendo el plan de desarrollo urbanístico de Municipio Libertador.

Asimismo, la Gaceta Municipal de fecha 25 de marzo de 2002. Extraordinaria N° 58 año III. Sumario. Ordenanzas. Reforma de la Ordenanza de Lineamientos de Usos del Suelo, referidos a la Poligonal Urbana del Municipio Libertador del Estado Mérida. Contempla para el tramo en estudio, entre el viaducto Miranda a la intersección cuerpo de Bomberos de la Avenida Las Américas, la densidad y los usos, de los Conjuntos residenciales y urbanismos en el análisis de la data:

Sección VI. Áreas Residenciales Desarrolladas (AR-5).

Artículo 66: Corresponde a desarrollos residenciales multifamiliares ya construidos, cuyas características se clasifican en los siguientes sectores. Sector 1: Independencia, Las Américas, Monseñor Chacón, Santa Bárbara, Los Samanes, Río Arriba, Luis Fargier S, San Eduardo, El Campito, El Parque, El Viaducto, Los Apamates, El Trébol, Cardenal Quintero, Las Marías y Paseo la Feria. A. Usos; 1. Uso principal: Unifamiliar, bifamiliar aislada pareada y continua, y o con plataforma continúa. B. las condiciones de desarrollo: densidad bruta de 350 Habitantes/Hectárea, densidad neta 1140 Hab/Ha, de planta baja más ocho pisos (PB+8). (p 36).

Tomando en cuenta lo descrito en el artículo 66, la densidad de 350 Habitantes/Hectárea, densidad neta 1140 Hab/Ha, de planta baja más ocho pisos (PB+8), como el uso residencial y multifamiliar, el tramo en analizar de la avenida Las Américas, cumple con las variables urbanas establecidas y engloba los conjuntos residenciales de la data en estudio que son mencionados.

Para el procesamiento de este trabajo se recabó la información, de los documentos registrados en los procesos registrales y notariales. Contemplados en la Ley de Registro Público y Notariado. Gaceta Oficial de República Bolivariana de Venezuela N° 37.333 de fecha 27 de

noviembre 2001. Que establece los siguientes lineamientos de la automatización en los asientos registrales.

Artículo 2: Este Decreto Ley tiene como finalidad garantizar la seguridad jurídica, la libertad contractual y el principio de legalidad de los actos o negocios jurídicos, bienes y derechos reales, mediante la automatización progresiva de sus procesos registrales y notariales. Para el cumplimiento de las funciones registrales y notariales, del formalidades y solemnidades de los actos o negocios jurídicos, podrán aplicarse los mecanismos y la utilización de los medios electrónicos consagrados en ley. Principio de Publicidad. (p 3).

Artículo 13. La fe pública registral protege la verosimilitud y certeza jurídica que muestran sus asientos. La información contenida en los asientos de los Registros es pública y Puede ser consultada por cualquier persona. (p. 4).

Cumpliendo con la ley se procedió recabar la información de la muestra para el periodo en estudio del mercado inmobiliario de apartamentos.

Gaceta oficial de la República Bolivariana de Venezuela año CXLII mes II caracas 19 de noviembre 2014. SUMARIO PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA. Decreto N° 1.422, mediante el cual se dicta el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Registros y del Notariado. Establece los mecanismos y la utilización de los medios electrónicos.

En el Título III. El Sistema Registral Capítulo Sistema de Folio Real.

Artículo 35. El folio real será elaborado por medios mecánicos o automatizados, y consiste en un detallado resumen de la operación sujeta a inscripción, que permita de manera clara y precisa establecer la tradición legal del inmueble, todas las cargas y gravámenes que se constituyan y sus respectivas cancelaciones, así como las medidas judiciales que pesen sobre el bien y los datos de sus suspensiones. El Registrador o Registradora en la nota de registro, indicará el número de folio real correspondiente. (p.88).

Artículo 36. Las inscripciones de bienes y de derechos se identificarán con un número de matrícula y se practicarán en asientos automatizados que deberán mostrar, de manera simultánea, toda la información vigente que sea relevante para la identificación y descripción del derecho o del bien, la

determinación de los propietarios, las limitaciones, condiciones y gravámenes que los afecten. (p.6).

En la asignación de matrícula.

Artículo 37. La identificación de los bienes y de los derechos inscritos, el sistema registral asignará matrículas en orden consecutivo ascendente, de manera automatizada, sin que éstas Puedan usarse nuevamente, hasta tanto el asiento registral de ese bien o derecho se haya extinguido o cancelado. La matrícula podrá ser alfanumérica, según las necesidades de clasificación de los bienes y los derechos que rijan la materia registral. (p.6).

En la aplicación del instrumento de recolección de datos en el cuadro de la muestra de registro, se detallan los parámetros de: el número de documento, asiento registral, el número de matrícula y folio real. Para cada transacción de venta del inmueble tipo apartamento. Los cuales se describen en los artículos 35, 36, 37 del sistema registral.

www.bdigital.ula.ve

Definición de Términos

Apartamento. Son unidades de vivienda de áreas iguales y con distribuciones parecidas, de uso residencial, ubicadas en piso o planta comunes de una edificación o edificio de estructura de varias plantas, regidas por la ley de condominios, que tiene áreas, instalaciones, estacionamientos servicios públicos y otros comunes. Es un bien inmueble similar que tiene características parecidas, por su ubicación, tamaño, entorno, edad, distribución, y todos aquellos atributos que de una u otra forma permiten su comparación. (Lird 2007)

Bien. Es todo aquello destinado a satisfacer las necesidades del hombre. Pueden ser: tangibles e intangibles; inmuebles y muebles, industrias y maquinarias, marcas y patentes, derecho intelectual, entre otros. (Lird 2007)

Costo. Es el precio pagado por el comprador al vendedor, más todos los otros gastos en que incurre en la compra de la propiedad o bien. (Lird 2007)

Clúster. Es un conjunto o grupo que reúnen características comunes, refiriéndose a separar o categorizar. (Monografia.com)

Clúster de celdas contiguas de una red cuya área es de 1 km² (incluyendo las diagonales) con una densidad de población de al menos 300 habitantes por km² y una población mínima de 5 000 habitantes. (Glosario Urbano Unión Europea).

Data del Registro Público. Todos los actos de compraventa de inmuebles que se llevan a cabo en la oficina de Registro Público.(Ley de Registro Público y Notariado)

El Dinero. Es el conjunto de activos de la economía que utilizan los individuos normalmente para transar la compra de bienes y servicios a otras personas. Las variaciones de su cantidad afectan las variables económicas entre ellas la inflación, los tipos de interés y el empleo. (Banxicoeduca 2023)

Edad de un inmueble. Legalmente la edad de un inmueble está dada por el certificado de recepción final de la edificación, que emana La Municipalidad una vez que cumple con todos los términos para la habitabilidad. (Lird 2007)

Edificación. Se trata de una bienhechuría, definida como una mejora incorporada permanentemente al suelo por el hombre, que posee una característica y utilización definida, Pudiendo ser residencial, comercial, industrial, especial o mixta (Lird 2007)

Estado de conservación. Se mide cualitativamente y cuantitativamente el estado de la construcción original, las intervenciones ejecutadas e inclusive las intervenciones requeridas para obtener el estado óptimo de la edificación. También es el estado de mantenimiento

y conservación de la edificación por uso, antigüedad, servicio de mantenimiento. (Lird 2007)

Fuentes de datos referenciales o muestra de estudio. Para la obtención de referenciales o muestra de estudio. En operaciones protocolizadas en oficinas de registros inmobiliarios, Publicaciones de prensa escrita o digital, portales inmobiliarios, oficinas inmobiliarias, otros. (Lird 2007)

Inflación. Proceso económico provocado por el desequilibrio existente entre la producción y la demanda; causa una subida continuada de los precios de la mayor parte de los productos y servicios, y una pérdida del valor del dinero para poder adquirirlos o hacer uso de ellos. (Cayo 2012).

Inmueble. Son las tierras de uso urbano, rural o industrial y todas las mejoras introducidas, como las edificaciones, servicios públicos, instalaciones fijas y otros, que no Puedan ser retiradas sin destrucción, modificación o daño. (Lird 2007)

Oferta. Es la cantidad de un bien que los vendedores quieren y Pueden vender. El bien o servicio que el oferente está dispuesto a ofrecer por unidad de tiempo a los distintos precios alternativos. (ManKiv 1997)

Oferta y la demanda. El valor de la propiedad Puede aumentar hasta que la oferta y la demanda estén en equilibrio. Si la demanda es inferior a la oferta existente, Pueden disminuir el precio de la propiedad. (Cayo 2012).

Precios. Son los valores convertidos en unidades monetarias. Es el valor efectivo de la transacción, la cuantía de recursos cambiados por el inmueble. El valor es una característica potencial del bien, pudiendo coincidir con el precio en ocasiones especiales de mercado, en momento de equilibrio. (Stumpf 2006)

Recolección de información de Mercado. Este es uno de los Puntos más importantes de mercado inmobiliario, ya que aporta la recolección de datos sistemáticos de diversas fuentes como publicaciones, para obtener un panorama relevante, para comparar. Independientemente de los procesos matemáticos y estadísticos, o modelos econométricos. (Cayo 2012)

Segmentación en el mercado inmobiliario. El mercado inmobiliario no es único, P.U.es está conformado por un conjunto de segmentos de mercado. Es evidente la división entre segmentos comerciales y residenciales, pero dentro de cada uno también hay subdivisiones, con un funcionamiento diferenciado con base en las localizaciones, de los tipos de inmuebles o de las formas usuales de transacción. En este caso de estudio va ser por localización y tipo de inmueble apartamentos de uso residencial. (Stumpf 2006)

Tipología constructiva. Se refiere al tipo de construcción de acuerdo con sus características arquitectónicas y de funcionalidad según su uso. (Eje especificaciones A. Tipologías Constructiva A1 2023)

Ubicación o localización. La ubicación es fija en términos físicos de bien dentro del área urbana. Los efectos de vecindario, ubicación, y accesibilidad relativa hacen que los inmuebles cercanos, con las mismas características constructivas, tengan valores similares. Esta similitud tiende a disminuir con el aumento de la distancia que lo separa. Las variaciones son continuas y graduales, es decir, los valores no surgen de forma aleatoria. (Stumpf 2006)

Valor de los Inmuebles. Precio estimado que puede tener en el sector inmobiliario. Para determinar el valor de un inmueble el mejor camino es la comparación con datos de transacciones de inmuebles similares, efectuados en la misma época en que se necesita encontrar el valor. (Stumpf 2006).

Valor de Mercado. Es el resultado de una transacción entre un vendedor deseoso de vender, pero no forzado a ello, y un comprador que quiere comprar, pero tampoco está forzado, teniendo ambos plenos conocimientos de las condiciones de compra y venta y de la utilidad de la propiedad. (Stumpf 2006).

Valor Inmobiliario. Valor es la relación entre la intensidad de las necesidades económicas del hombre y la cantidad de bienes disponibles para satisfacerlas, siendo determinado a través de la relación entre oferta y demanda única en un momento considerado del bien. (Stumpf 2006).

Zonificación. Indica la división de un área geográfica en sectores heterogéneos conforme a ciertos Criterios urbanísticos, por ejemplo, su capacidad productiva, tipo de construcciones permitidas, densidad poblacional, intensidad de una amenaza y grado de riesgo. (Wikipedia 2023).

Definición Operacional.

La Operacionalización de la variable. Según Claret (2012), define la misma como: El desglosar o descomponerla en estados o fases cada vez más concretos y específicos. Cada desglose nos debe dar una visión más concreta de dicha variable. Así mismo en el desglose se produce los parámetros o componentes para el cuadro de operacionalización de la variable, (p: 59).

En este sentido, al operar las variables se desglosan de manera tal que permiten especificar los procedimientos a seguir para que de esta manera se registren y midan las variables.

Es así que Arias (2006), señala que la definición operacional de la variable “representa el desglosamiento de las mismas en forma cada vez más sencillas que permiten la máxima aproximación para poder medirlas y que estos aspectos se agrupen bajo las denominaciones e indicadores, y de ser necesario sub indicadores” (p,37).

En función de lo expresado por el autor, se enuncia por separado las variables principales del trabajo, derivadas de los objetivos específicos de donde se desprendieron las dimensiones y de estas los indicadores para la elaboración de los ítems y la construcción del instrumento de recolección de la información de datos.

A los efectos del presente trabajo se procedió a definir el objetivo general tal y como corresponde a la meticulosidad y a la finalidad correspondiente. De igual manera, se definieron los Objetivos Específicos, las Variables, las Dimensiones, los Parámetros y el Instrumento o instrumentos preparados para la recolección, expurgue y cálculos requeridos por el estudio, tal y como se presentan en el cuadro a continuación:

www.bdigital.ula.ve

Cuadro 1. Operacionalización de variables

Objetivo General	Analizar el mercado inmobiliario de los precios de apartamentos en la avenida Las Américas. Tramo viaducto Miranda – cuerpo de Bomberos del municipio Libertador estado Mérida, para el periodo 2019-2021.			
Objetivos Específicos	Variables	Dimensiones	Parámetros	Instrumento
Definir la data del precio de los apartamentos en la avenida Las Américas, en el tramo del viaducto Miranda a la intersección colectora 12 sede cuerpo Bomberos, años 2019 - 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Fecha • Datos de´ protocolización del documento en el registro • Ubicación del apartamento • Valor de la transacción en Bs., \$ • Área • Ambientes del apartamento • Año de la edificación 	<ul style="list-style-type: none"> • Tiempo que registro la venta • Datos de registro • Ubicación física • Valor (Bs., \$) • Superficie en metros cuadrados (m²) • Años 	<ul style="list-style-type: none"> • n°, año, fecha. • n° de documento. • asiento registral. • n° matricula • libro folio real • ubicación • valor de la transacción Bs. • ambientes del apto • tasa impuesto referencial pub Bs. • año del edificio 	Hoja o planilla en Excel, con los parámetros establecidos.
Establecer el comportamiento de los precios de apartamentos de registro y de ofertas en el tramo de estudio	<ul style="list-style-type: none"> • Ubicación • Áreas Vendidas para el año 2019 – 2020- 2021 (m2) • Unidades Vendidas 2019 – 2020- 2021 	<ul style="list-style-type: none"> • Ubicación física del apartamento • Metros cuadrados • Cantidad de Unidades de ventas de apartamentos 	<ul style="list-style-type: none"> • Áreas Vendidas 2019 2020 2021 (m²) • Unidades Vendidas 2019 2020 2021 • Total, Áreas Vendidas (m2) • Total Unidades Vendidas 	<ul style="list-style-type: none"> • Cálculos en Hoja de Excel. • Con los parámetros establecidos. • Gráficos representativos
Comparar el comportamiento de los precios de registro y de oferta en los años 2019 - 2021, en el tramo de estudio	<ul style="list-style-type: none"> • Año • Fecha • Ubicación • Valor de la venta o transacción • Área • Edad de la edificación. • Precios Unitario 	<ul style="list-style-type: none"> • Tiempo • Ubicación física • Unidad monetaria • Unidad de referencial (Bs., \$) • Años • Data de registro • Data de ofertas 	<ul style="list-style-type: none"> • Tiempo • Ubicación física • Unidad monetaria • Unidad de referencial (Bs., \$) • Años 	<ul style="list-style-type: none"> • Cálculos en Hoja de Excel. • Cuadros • Gráficos representativos

Fuente: Márquez, (2023)

CAPITULO III

Marco Metodológico

Se desarrollará la metodología dirigida a orientar la investigación para así alcanzar el objetivo general, es decir, el análisis del Mercado inmobiliario de apartamentos en la Avenida Las Américas (2019 - 2021), del Municipio Libertador del Estado Mérida.

Enfoque de la investigación

El estudio será de corte cuantitativo e investigación aplicada, se caracteriza porque requiere de variables numéricas para expresar el problema de la investigación, es por ello que los datos analizados deben ser siempre cuantificables, es decir, se trata de un método objetivo (Hernández, Fernández y Baptista, 2012)

Tipo o nivel de la investigación

Dentro de los estudios se encuentra la investigación descriptiva. En este sentido, Hernández, Fernández y Baptista (2012) señalan que “los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades importantes de las personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que sea sometido a análisis. Miden o evalúan diversos aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno o fenómenos a investigar” (p.10).

Con base a lo expresado anteriormente, la investigación es de tipo descriptivo, por cuanto permite sintetizar e interpretar toda la información (hechos, propósitos y logros) que se obtendrá directamente de los participantes en el estudio.

De igual manera el estudio se apoyará en una investigación de campo, la cual Arias (2012) la define como: “aquella que consiste en la recolección de datos directamente de los sujetos investigados, o de la realidad donde ocurren los hechos” (p.31). De tal manera, el presente estudio reúne estos requisitos debido a que la recolección de la información se hará directamente en el lugar donde se desarrollará el estudio.

Diseño de la investigación

El diseño de la investigación, no experimental Palella y Martins (2012). “Observa los hechos tal y como se presentan en el contexto real y en un tiempo determinado, para luego analizarlos”

En cuanto al nivel es descriptivo Palella y Martins (2012). “El propósito de este nivel es el interpretar realidades de hecho. Incluye descripción, registro, análisis e interpretación de la naturaleza actual, composición o procesos de los fenómenos. El nivel descriptivo hace énfasis sobre conclusiones dominantes o sobre como una persona, grupo o cosa se conduce o funciona en el presente. Arias (1997) señala que este nivel de investigación consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno o grupo con el fin de establecer su estructura o comportamiento mide de forma independiente las variables (p.48)”.

Población y Muestra

Población: Arias (2012), describe a “la población, o en términos más precisos población objetivo, es un conjunto finito o infinito de elementos con características comunes para las cuales serán extensivas las conclusiones de la investigación. Ésta queda delimitada por el problema y por los objetivos del estudio” (p.81). La población de este estudio se basa en los datos referenciales de ventas de apartamentos en

el mercado inmobiliario, protocolizadas ante la Oficina Subalterna del Registro Público del Municipio Libertador del estado Mérida.

Muestra: Arias (2012), refiere “la muestra es un subconjunto representativo y finito que se extrae de la población accesible” (p.83). En este sentido se recurre a la selección de la muestra representativa que permite generalizar los resultados al resto de la población con un margen de error conocido.

La muestra es representativa en esta investigación viene siendo el mercado inmobiliario de los inmuebles, protocolizados en el registro público y las ofertas publicadas en los portales inmobiliarios. Tipo de apartamentos, involucrados en una transacción de compra y venta en el período de estudio 2019-2021 específicamente los apartamentos comprendidos en el tramo de Viaducto Miranda a cuerpo de bomberos de la avenida las Américas. La muestra de la data recaudada del Registro Público conformada por veinticuatro urbanismos (24), entre conjuntos residenciales, residencias, urbanizaciones y edificios aislados. Ciento cuarenta y un (141) unidades vendidas (apartamentos). La muestra de la data de ofertas recolectada de empresas inmobiliarias se obtuvo para diecinueve urbanismos (19) y cuarenta dos (42) unidades ofertadas.

Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Las técnicas constituyen el conjunto de procedimientos y métodos cuya aplicación conduce, en el marco de la investigación, hacia el logro de los objetivos propuestos. En este sentido, las técnicas son los medios utilizados para el procesamiento de recolección de datos, así lo define Pérez (2010) "un aspecto muy importante en el proceso de una investigación es el que tiene relación con la obtención de la información, P.U.es de ello depende la confiabilidad y validez del estudio" (p.74).

Para efectos del estudio, los instrumentos estarán conformados por la data de compra y venta de apartamentos en el tramo delimitado,

sectorizado en el plano de la avenida Las Américas, estos datos se codificarán de acuerdo a los valores preliminarmente definidos para luego elaborar el plan de análisis considerando el objetivo general y objetivos específicos.

El instrumento de recolección de datos se muestra en el cuadro 2. Datos de registro. Conformado con los parámetros: año, (es el año de estudio), N° (es la secuencia de los referenciales), Fecha, N° Documento, Asiento Registral, N° Matricula, Libro Folio Real son todos datos específicos de archivo de la protocolización del documento de ventas. Seguidos de Ubicación (es la dirección del inmueble), Valor de la transacción (Bs.) Es el valor de la venta), Área (m²) es la superficie física del inmueble), Precio Unitario (Bs/m²) es el valor de la transacción entre el área), Ambientes del apartamento (son los ambientes internos del inmueble), Año de la edificación (es el año de construcción del edificio), Edad edificio (es la edad actual del inmueble). El Cuadro 3. Datos de Ofertas inmobiliarias. El Valor de venta (\$), Publicado (son datos de información de la publicación).

A continuación los instrumentos de recolección:

Cuadros 2. Datos de registro, Cuadro 3. Datos de ofertas inmobiliarias

Cuadro 2. Datos de registro

AÑO	N°	FECHA	N° DOCUMENTO	ASIENTO REGISTRAL	N° MATRICULA	LIBRO FOLIO REAL	UBICACIÓN	VALOR TRASANCION (Bs.)	AREA (m ²)	P.U. (Bs./m ²)	AMBIENTES APTO	AÑOS EDIFI	EDAD EDIF (AÑOS)

Cuadro 3. Datos de ofertas inmobiliarias

N°	AÑO	FECHA	UBICACIÓN	AMBIENTES	VALOR DE VENTA EN \$	AREA (m ²)	P.U. (\$/m ²)	EDAD EDIF ANOS	PUBLICADO

Técnica de Procesamiento y Análisis de los Datos

Para el procesamiento y análisis de los datos se emplearon técnicas cuantitativas basadas en procedimientos descriptivos. Sabino (2008), explica que: “para el análisis e interpretación de datos se deben formular fundamentos porcentuales para la expresión cuantitativa”, (p.28). Concluida la fase de la recolección de los datos retrospectivos de la operación de compra-venta de los archivos del Registro Público y de las ofertas inmobiliarias, a través de la aplicación del instrumento, se procede a depurar y agrupar, para el análisis según los objetivos específicos.

En la técnica de los análisis de datos se procedió a la elaboración de la matriz con las funcionalidades disponibles en la hoja de cálculo de excel, donde se tabularon todos los datos. Asimismo, se empleó la representación de los resultados en cuadros, gráficas de barras y gráficos circulares.

Finalmente, y de acuerdo a los resultados se obtuvo una serie de conclusiones según los objetivos propuestos.

Clústers en Avenida Las Américas tramo en estudio

El tramo en estudio de La Avenida Las Américas se sectorizó en tres clúster o celdas continuas, de áreas aproximadamente de un km².

Figura 2. Tres Clusters avenida Las Américas



Cuadro 4. Clusters tramo viaducto miranda a cuerpo de bomberos

CLUSTERS	AREA (Km ²)	PERIMETRO (m)	SECTOR
I	1	4030	Cuerpo de bomberos a Viaducto Sucre
II	1	4106	Viaducto Sucre a Hospital Seguro Social
III	1	4194	Hospital Seguro Social a CC Mayeya

Fuente: Márquez, (2023)

Se presenta a continuación la agrupación de los conjuntos residenciales que reúnen características similares como ubicación, tipología constructiva, densidad poblacional, nivel social. Conectados en la misma red vial la avenida Las Américas, red de servicios públicos y servicios comerciales, ubicados en los tres clúster,

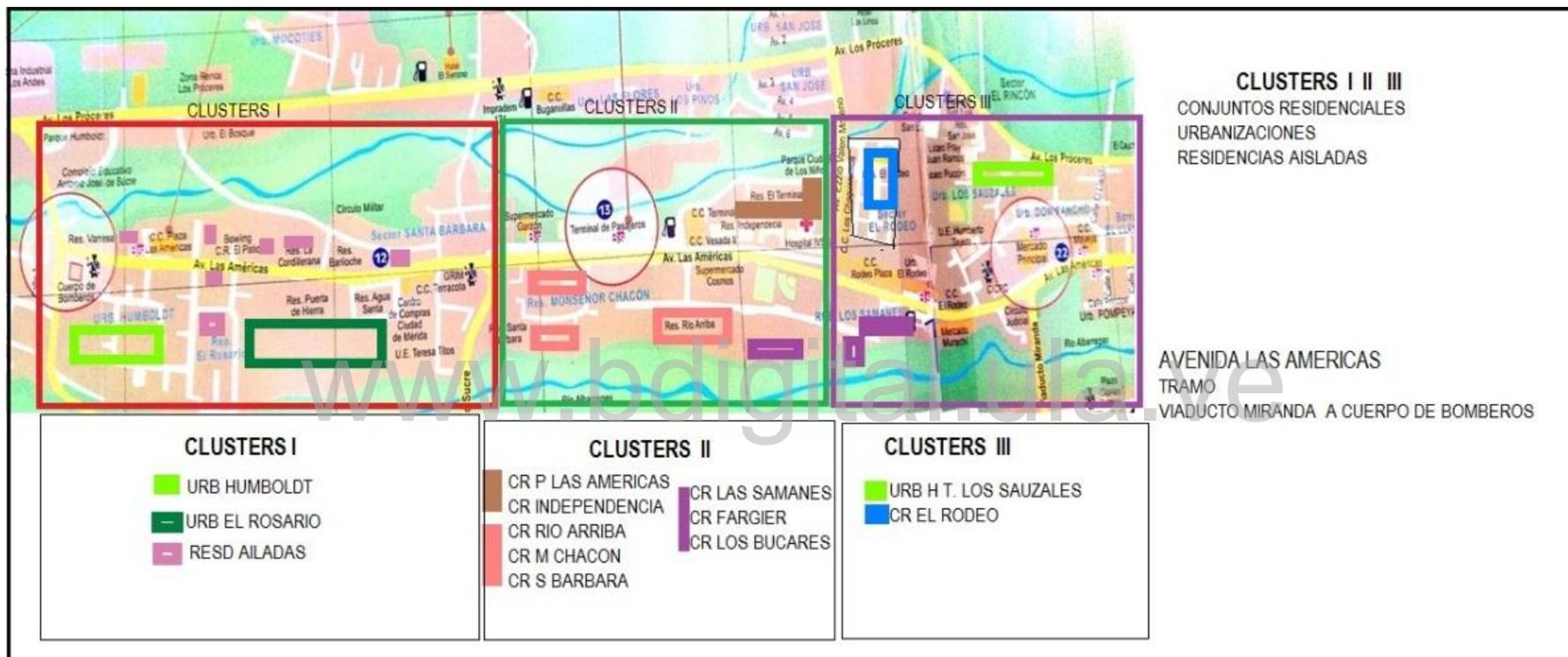
www.bdigital.ula.ve

Cuadro 5. Clusters con urbanismos que los agrupa

N°	DESCRIPCION	CLUSTERS CR REGISTRO	CLUSTERS CR OFERTA
1	CR EL RODEO	CR EL RODEO	CR EL RODEO
		CLUSTERS III	CLUSTERS III
2	CR RIO ARRIBA	CR RIO ARRIBA	CR RIO ARRIBA
	CR MOSEÑOR CHACON	CR MOSEÑOR CHACON	CR STA BARBARA
	CR STA BARBARA	CR STA BARBARA	
		CLUSTERS II	CLUSTERS II
3	CR INDEPENDENCIA	CR INDEPENDENCIA	CR PARQ LAS AMERICAS
	CR PARQUE LAS AMERICAS	CR PARQ LAS AMERICAS	
		CLUSTERS II	CLUSTERS II
4	URB HUMBOLDT	URB HUMBOLDT	URB HUMBOLDT
	URB AC LOS SAUZALES	URB AC LOS SAUZALES	URB AC LOS SAUZALES
		CLUSTERS I y III	CLUSTERS I y III
5	CR LOS SAMANES	CR LOS SAMANES	CR LOS SAMANES
	CR L FARGIER	CR LUIS FARGIER	CR LUIS FARGIER
	CR LOS BUCARES	CR LOS BUCARES	
		CLUSTERS II	CLUSTERS II
6	URB EL ROSARIO	RESD LOS NEVADOS	CR LOS NEVADOS
		RESD TERRACOTA	RES LAS TERRAZAS
		RESD MUSSAENDA	RES D BONANZA
		RESD LA ESTANCIA	RESD MONSERRAT G
		RESD LAS CALAS	RESD MUSSAENDA URB ROS
		RESD AGUA SANTA	RESD PUERTA DE HIERRO
		RESD TINAJERO	RESD TINAJERO, R EDILIA
			CLUSTERS I
RESIDENCIAS AISLADAS	GAVIDEA RESD		
	RESD SECUOYA		
	LOS GIRASOLES CR	URB EL ROSARIO	
	RESD OLGA	RESD LA GRAN FLORIDA	
	RESD EL ROSARIO	RED DON JOSE	
	RESD MAGDALENA	RESD SECUOYA	
	RESD BARILOCHE		
		CLUSTERS I	CLUSTERS I

Fuente: Márquez, (2023)

Figura 3. Tres clusters con los conjuntos residenciales avenida Las Américas



Fuente: Márquez, (2023)

Caracterización de los conjuntos residenciales

Caracterización de los conjuntos residenciales (CR) con unidades de vivienda tipo apartamentos, bajo régimen de condominios cerrados o abiertos, de características similares como: ubicación, características constructivas, diseño, acabados, superficie (m²) y servicios públicos comunes, densidad, y entorno. Ubicados en los tres clusters del tramo en estudio. El cuadro 6. Caracterización de los conjuntos residenciales se especifica: Urbanismo, Ubicación, Características de la edificación, Densidad, Entorno

www.bdigital.ula.ve

Cuadro 6. Caracterización de los conjuntos residenciales

URBANISMO	UBICACION	CARACTERISTICAS EDIFICACION	DENSIDAD	ENTORNO
<p>1.- CR El Rodeo</p> <p>CLUSTERS I</p>	Avenida Ezio Valery entre la Avenida Las Américas y Av. Los Próceres	Estructura tipo túnel, acabado tipo medio, Veinte dos edificios diez plantas/edificio, 4apto/planta., un Puesto estacionamiento/apta vialidad interna, Vigilancia privada las veinte cuatro horas.	Los veinte dos edificios 5Habitantes/apto se tiene un total 4400 Habitantes, Densidad alta para AR-5 que corresponde 350hab/hab.	Buena accesibilidad, Todos los servicios públicos, privados, comercial y financieros, a pocos minutos del casco central de la ciudad
<p>2.-Tres CR CR Rio Arriba CR Monseñor Chacón CR Santa Bárbara</p> <p>CLUSTERS II</p>	Avenida las Américas frente al terminal de pasajeros	Estructura tipo túnel y estructura tradicional, acabado tipo medio. -R Arriba: 8 Edificios 8 plantas/Edificio, 4apto/planta -M Chacón: 16 Edificios , 8 Planta/Edificio 4 apto/planta -S Bárbara: 4 Edificios de 7plantas/Edificio, 4apto/planta un Puesto estacionamiento/apto vialidad interna	- Rio Arriba 1280 Habitantes -M Chacón 2560 habitantes -S Bárbara 3760,00 habitantes	Buena accesibilidad, Todos los servicios públicos, privados, comercial
<p>3.- Dos conjuntos residenciales CR Independencia CR Parque Las Américas</p> <p>CLUSTERS II</p>	Avenida las Américas. CR con frente a la Av. Las Américas. CR P Las Américas Frente a la Av. Ezio Valeri	Estructura tipo túnel, acabado tipo medio, -CR Independencia 13 edificios 8 plantas /Edificio, 4apto/planta -CR P Las Américas 12 edificios 8 plantas /Edificio, 4apto/planta Un Puesto estacionamiento / apto vialidad interna,	-CR Independencia 2080 habitantes -CR P Las Américas 1920 habitantes	Buena accesibilidad, Todos los servicios públicos, privados, comercial
<p>5.-Tres conjuntos residenciales CR Los Samanes CR Luis Fargier CR Los Bucares</p> <p>CLUSTERS II</p>	En la parte posterior de La Av. Las Américas	Estructura tipo túnel, acabado tipo medio, edificio, -Los Samanes 12 edificios 8 plantas /Edificio, 4apto/planta -L Fargier 7 edificios 8 plantas /Edificio, 4apto/planta -Los Bucares	-CR Los Samanes 1920 habitantes -CR Luis Fargier 1120 habitantes -CR Los Bucares	Buena accesibilidad, Todos los servicios públicos, privados, comercial y financieros

URBANISMO	UBICACION	CARACTERISTICAS EDIFICACION	DENSIDAD	ENTORNO
		10 edificios 8 plantas /Edificio, 4apto/planta un Puesto estacionamiento / apto vialidad interna,	1600 habitantes	
6.- Urbanizacion El Rosario R Los Nevados R Terracota R Mussaenda R La Estancia R Las Calas R Agua Santa R Tinajeros CLUSTERS I	Avenida Las Américas en la parte de arriba de la Urb La Humboldt	Urbanismo que tiene varias residencias de estructuras de concreto y estructuras tipo túnel. Todos son de acabados de primera Edificios de 10 plantas/Edificio 4apto/planta Uno y dos Puestos de estacionamiento. La vialidad del Urbanismo.	1400 habitantes Para los siete edificios	Buena accesibilidad, Todos los servicios públicos, privados, comercial y financieros
7.- Residencias Aisladas. Gavidia Residencias R Secuoya Los Girasoles R Olga R El Rosario R Magdalena R Bariloche CLUSTERS I	Se ubican en La Avenida Las Américas.	Edificios de cinco a diez plantas. Con Estructuras de concreto armado, los acabados son de primera, La vialidad de accesos directos	1400 habitantes Para siete edificios	Buena accesibilidad, Todos los servicios públicos, privados, comercial y financieros

Fuente: Márquez, (2023)

CAPITULO IV

Análisis e Interpretación de los Resultados

El análisis constituye un proceso que involucra la clasificación, codificación, el procesamiento y la interpretación de la información obtenida durante la recolección de datos. La finalidad del análisis, es llegar a conclusiones específicas en relación al evento de estudio y dar respuestas a las preguntas de investigación. (Hurtado y Toro: 2006). En este sentido, una vez que se realizó la recolección de datos, producto de la aplicación del instrumento en el registro Inmobiliario, inmobiliarias, prensa escrita y digital se procede a organizar, analizar y describir la información.

Para ello, se aplica, los cálculos matemáticos, en hojas de cálculos de tipo excel que relacione los precios de los inmuebles tipo apartamentos con sus características basadas en las variables independientes o explicativas, variables dependientes o explicadas. Obtenidos los resultados, se representarán mediante el uso de gráficos de barras y gráficos circulares. Con los resultados del comportamiento de los precios de apartamentos, se da respuestas a los objetivos planteados. A continuación se presentan análisis y resultados para los tres objetivos específicos.

El primer objetivo específico: Definir la data del precio de los apartamentos en la Avenida Las Américas, en el tramo Viaducto Miranda a la intersección colectora 12 (COL-12) sede cuerpo de Bomberos, años 2019- 2021.

Con la data de campo de las ventas de apartamentos, en el registro público, oficina n° 373 según SAREN, del Municipio Libertador Estado Mérida, en los años 2019, 2020, 2021, de los libros folio real. En el instrumento de recolección de la data, cuadro 2. Datos de Registro

Ventas de Apartamentos Años 2019 - 2020 -2021, contempla 12 parámetros, los datos de registro del documento, la ubicación del conjunto residencial del apartamento, valor de la transacción que es el valor de venta del apartamento, los ambientes del apartamentos, la tasa de impuesto referencial de registro y año de la edificación. Se tiene una muestra de veinte cuatro (24) conjuntos residenciales (CR), con un total de ciento cuarenta y un (141,00) unidades vendidas conformadas por apartamentos. Se ordenó la muestra de la data por orden de fecha para cada año.

En la data de ofertas obtenidas de empresas inmobiliarias en red digital, en unidades de apartamento en el tramo de estudio, se tiene diecinueve (19) entre Conjuntos Residenciales y Residencias aisladas, con la cantidad de cuarenta dos (42) ofertas, se ordenó por fecha. Las transacciones de ventas las ofrecen en dólares de tasa libre (\$).

Transacciones de ventas de registro (Anexo cuadro 1)

Datos transacciones de ventas en registro															
AÑO	N°	FECHA	N°DOCUMENTO	ASIENTO REGISTRAL	N° MATRICULA	LIBRO FOLIO REAL	UBICACIÓN	VALOR TRASANCION Bs	AREA m2	PU Bs/m2	AMBIENTES APTO	TASA REFERENCIAL PUB	AÑO EDIFIC	AÑO	EDAD ANOS
2019	1	12/02/2019	2.019 2133	1	373-128- 4. 4197	2019	CR EL RODEO G61	50.000,00	88	568,18	3H 2B	105.608,18	07/04/2004	2.004	18
	2	04/09/2019	2.019 2133	3	373-128- 4. 4197	2019	CR EL RODEO G61	140.000,00	88	1.590,91	3H 2B	12.008,26	07/04/2004	2.004	18
	3	13/02/2019	2.019 2134	1	373-128- 12. 2962	2019	URB HUMBOLDT 6-0203	48.000,00	76,63	626,39	4H 1B	360.008,20	13/08/1975	1.975	47
	4	19/02/2019	2.019 2139	1	373-128- 5. 7615	2019	CR M CHACON H11	1.000.000,00	81	12.345,68	3H 2B	19.808,20	05/11/1986	1.986	36
	5	21/02/2019	2.019 2147	1	373-128- 12. 2963	2019	CR M CHACON DPH1	50.000,00	87	574,71	3H 2B	192.008,22	05/11/1986	1.986	36

Transacciones de ofertas inmobiliarias (Anexo cuadro 5)

Cuadro 15											
Data de ofertas inmobiliarias ventas de apartamentos ordenado 2019-2021											
N°	AÑO	FECHA	UBICACIÓN	AMBIENTES	VALOR DE VENTA EN \$	AREA m²	PU (\$/m²)	EDAD ANOS	PU (Bsm²)	PU (\$/m²)	PUBLICADO
1	2019	ene-19	AV LAS AMERICAS RES BONANZA	2H 2B	37.000,00	63,00	587,30	8	3579,13	587,30	SOLUINCA SI INMOBILIARIA 0412 1234567
2	2	mar-19	URB LOS SAUZALES	3H 1B	14.000,00	75,00	186,67	48	0,00	186,67	CONSTRUANDES MUNDO INMOBILIARIO CA
3	3	mar-19	CR EL RODEO	3H 2B	28.000,00	88,00	318,18	18	0,00	318,18	BEATRIZ SALAS 04243349808
4	4	abr-19	CR PARQUE LAS AMERICAS	3H 2B	21.000,00	74,00	283,78	37	0,00	283,78	TORRES DEL SOL 04247139688
5	5	may-19	RESO MUSSAENDA URB ROSARIO	3H 2B	65.000,00	84,00	773,81	6	4715,75	773,81	DELUXE REAL ESTATE GROUP C.A 04147575343 04127645345

El segundo objetivo específico: Establecer el comportamiento de los precios de apartamentos de registro y de ofertas en el tramo de estudio.

El Comportamiento de los precios de apartamentos con la data de registro y la data de ofertas se ordena por fecha, se clasifica y agrupa los urbanismos, para así obtener la cantidad de las áreas vendidas, y unidades vendidas para cada año.

Transacciones de áreas vendidas y unidades vendidas (Anexo cuadro 3)

Cuadro 3

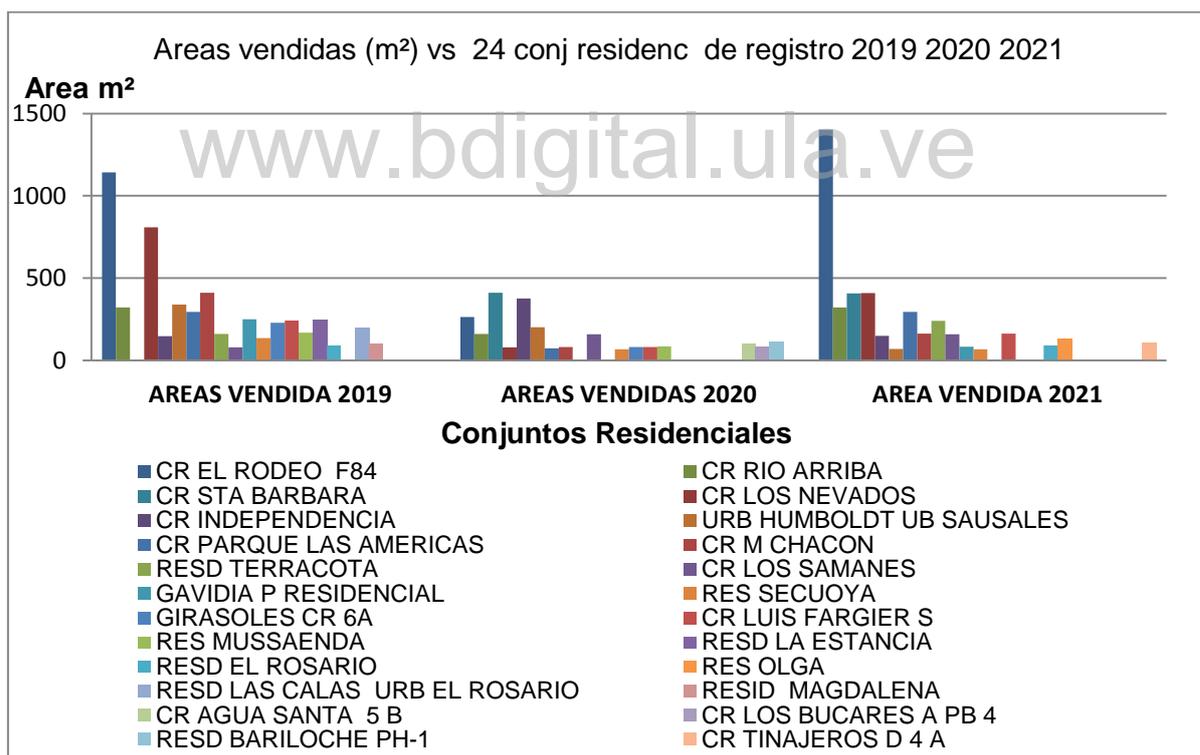
24 de CR: Áreas Unidades vendidas - Valor Transancion - Precio Unitario a \$ BCV - Valor Transancion Precio Unitario a \$ Libre

N°	CONJUNTOS RESIDENCIALES	ÁREAS - UNIDADES VENDIDAS 2019 2020 2021										VALOR TRANSANCION PRECIO UNITARIO a \$ BCV					
		ÁREAS VENDIDAS 2019	UNIDADES VENDIDAS 2019	ÁREAS VENDIDAS 2020	UNIDADES VENDIDAS 2020	ÁREAS VENDIDAS 2021	UNIDADES VENDIDAS 2021	TOTAL ÁREAS VENDIDAS 2019-2021	TOTAL UNIDADES VENDIDAS 2019-2021	% ÁREAS VENDIDAS	% UNIDADES VENDIDAS	VALOR TRANSANCION \$ BCV 2019	VALOR TRANSANCION \$ BCV 2020	VALOR TRANSANCION \$ BCV 2021	PU=\$/m2 BCV 2019	PU=\$/m2 BCV 2020	PU=\$/m2 BCV 2021
1	CR EL RODEO F84	1143	13	264	3	1402	16	2.809,00	32	280.900,00	29,63	209,84	25,68	144,83	0,18	0,10	0,10
2	CR RIO ARRIBA	321,76	4	160,88	2	321,76	4	804,40	10	80.440,00	9,26	121,36	9,47	53,40	0,38	0,06	0,17
3	CR STA BARBARA			410,64	5	406,68	5	817,32	10	81.732,00	9,26	-	24,81	50,93	#DIV/0!	0,06	0,13

Comportamiento de los precios de apartamentos de la data registro público

A continuación, se muestra la representación gráfica de movimiento de los precios de apartamentos, en el gráfico 1: las Áreas vendidas, grafico 2: las unidades vendidas de los 24 CR de registro 2019-2021.

Gráfico 1. Área vendidas de 24 CR de registro 2019 – 2021



Fuente: Márquez, (2023)

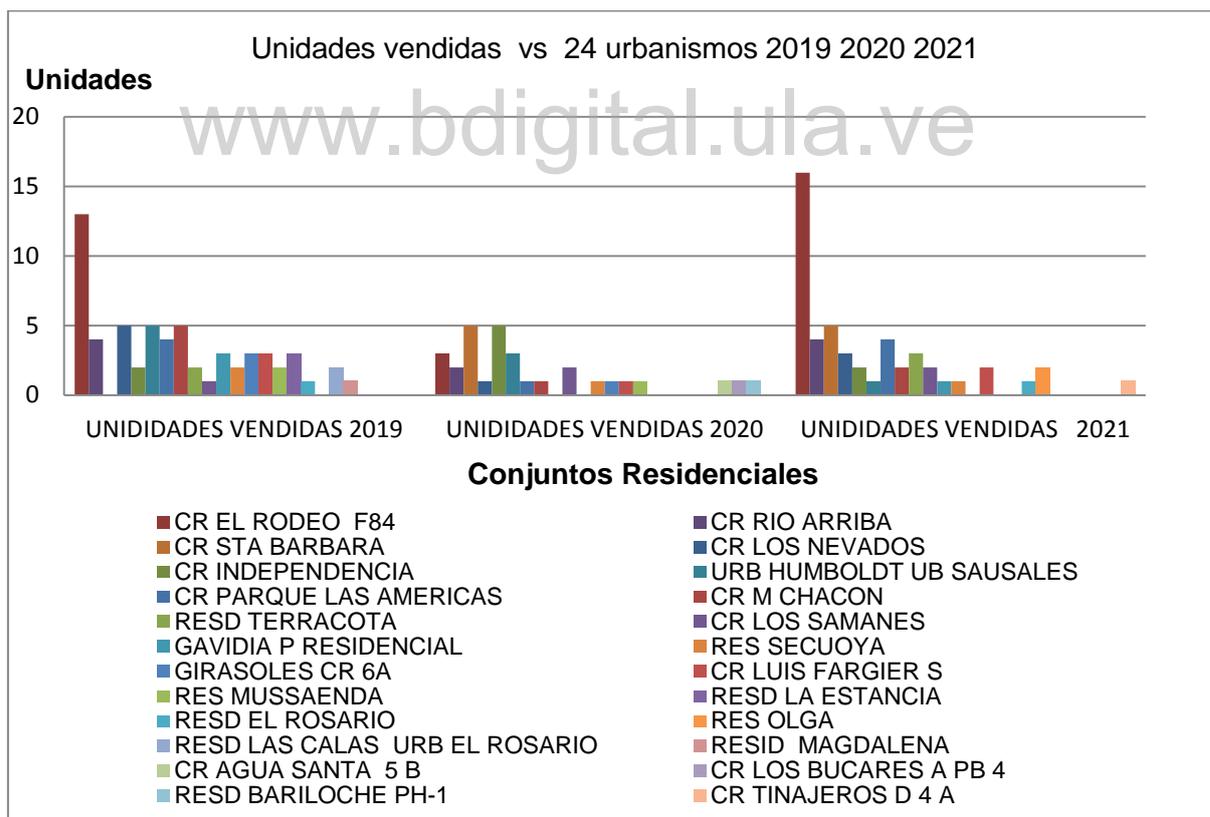
Cuadro 7. Áreas vendidas de registro máxima, media, mínima de CR

Gráfico 1	Áreas máxima vendida (m ²)	CR	Áreas media vendida (m ²)	CR	Área mínima vendida (m ²)	CR	Total, CR
Año							
2019	1.143,00	El Rodeo	411,00	M Chacón	90	Res El rosario	18
2020	410,64	S Bárbara	200,83	Humb Sauzales	68	R Secuoya	16
2021	1.402,00	El Rodeo	406,68	Nevad S Bárbara	68	R Secuoya	16

Fuente: Márquez, (2023)

La mayor cantidad de áreas vendidas en apartamentos se efectuó en el CR El Rodeo para el año 2021 de 1.402,00 m², la cantidad más baja corresponde a Residencias Secuoya en 68 m² para los años 2020 y 2021.

Gráfico 2. Unidades vendidas de 24 CR de registro 2019-2021



Fuente: Márquez, (2023)

Cuadro 8. Unidades vendidas de registro máxima, media, mínima. CR

Gráfico 2	Unidades máximas	CR	Unidades media	CR	Unidades mínima	CR
Año						
2019	13	El Rodeo	5	Nev,HS,Mc	1	Sam,Rosar,Mag
2020	5	SBar,Ind	3	Rodeo H Sauzales	1	Diez (10) CR
2021	16	El Rodeo	5	S Bárbara	1	cinco (5) CR

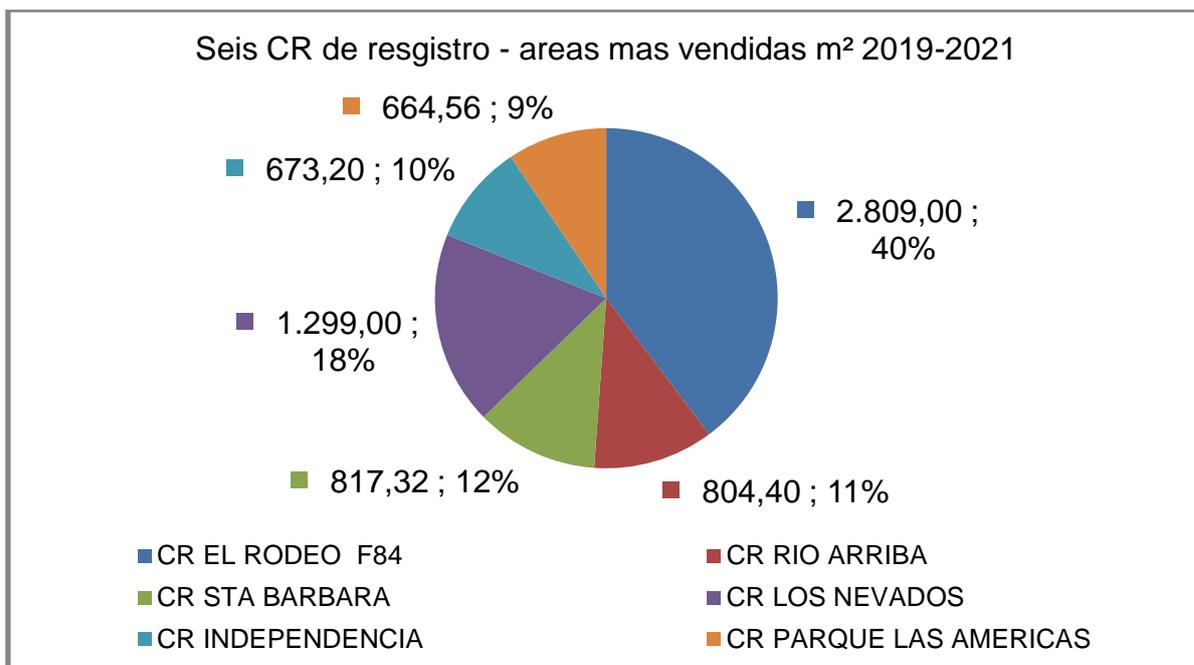
Fuente: Márquez, (2023)

El CR El Rodeo en el año 2021, se vendió la máxima cantidad de dieciséis (16) unidades vendidas, el año 2020 se muestra una declinación en las transacciones.

Se determinaron los seis urbanismos con más movimientos de ventas en superficie (m²) y unidades vendidas. En el año 2020 los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto no se realizó protocolización de inmuebles, por inactividad en organismos públicos y privados, debido a la pandemia con las máximas restricciones por el COVID 19.

www.bdigital.ula.ve

Gráfico 3. Seis CR más vendidos de registro 2019-2021



Fuente: Márquez, (2023)

Se observa en el gráfico 3, Los seis CR más vendidos en el periodo 2019 al 2021, la mayor cantidad se realizó para El CR El Rodeo con el 40% de 2.809,00 m², el CR Los Nevados con el 18% de 1.299,00 m², CR Parque Las Américas, la más baja con el 9% de 664,56 m².

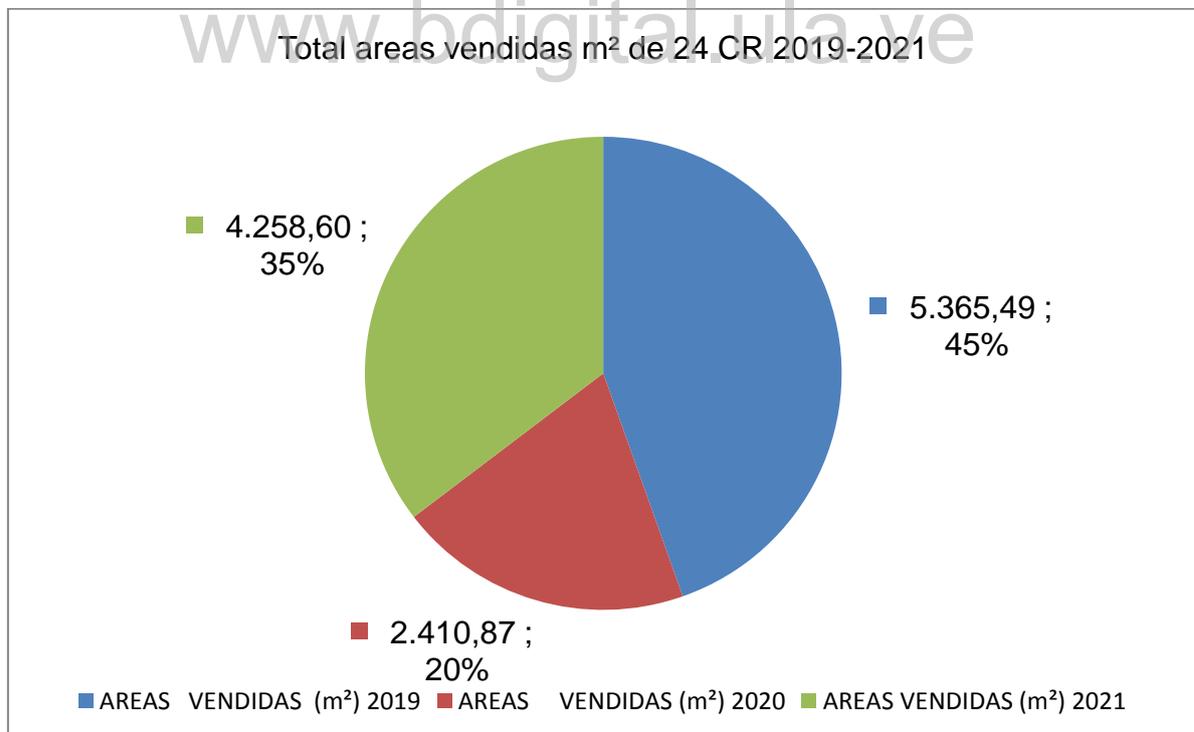
De los Veinticuatro (24) CR del tramo en estudio se tiene el resumen de totales en áreas y unidades.

Cuadro 9. Resumen de áreas y unidades de 24 CR de registro

DESCRIPCION	AREAS VENDID 2019 (m ²)	UNIDAD VENDID 2019	AREAS VENDID 2020 (m ²)	UNIDAD VENDID 2020	AREAS VENDID 2021(m ²)	UNIDAD VENDI 2021	TOTAL AREAS VENDID (m ²)	TOTAL UNIDA VENDI
24 conjuntos residenciales	5.365,49	61	2.410,87	30	4.258,60	50	12.034,96	141
Promedio área vendida 24 CR	87,96		80,36		85,17			
Seis urbanismos más vendidos	2.716,80	28	1.365,04	17	2.985,64	34	7.067,48	79

Fuente: Márquez, (2023)

Gráfico 4. Total de áreas vendidas 24 CR de registro 2019-2021



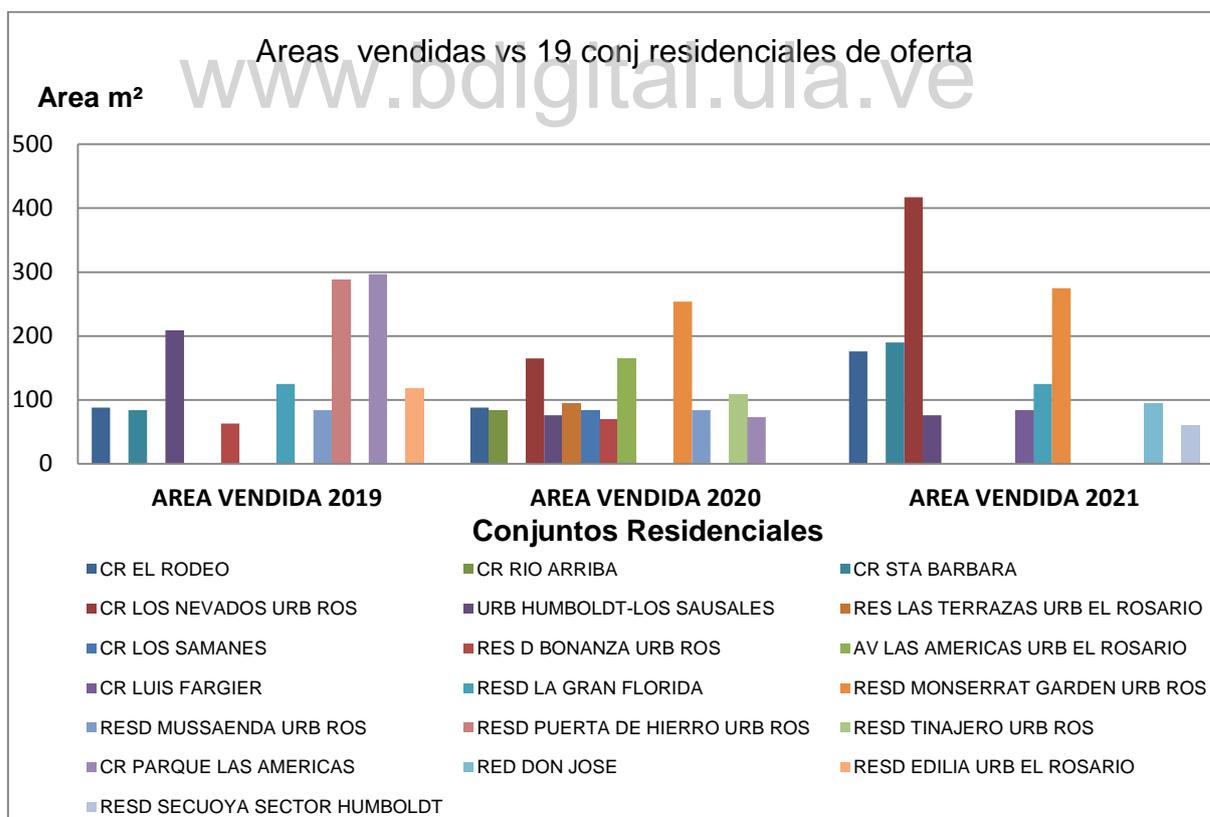
Fuente: Márquez, (2023)

En el análisis de total de áreas vendidas el 45% correspondió al año 2019 con la mayor cantidad de ventas de 5.365,49 m², en 61 unidades de apartamentos, el área promedio de 87,96 m². El 20% se realizó en el año 2020, las transacciones experimentaron un descenso hasta alcanzar un total de 2.410,87 m², en 30 unidades de apartamentos, y área de 80,36m². El 35% al año 2021, la cantidad de ventas de 4.258,60 m², en 50 unidades de apartamentos y área de 85,17 m².

Comportamiento de los precios de apartamentos de la data de ofertas

Con respecto a la data de ofertas inmobiliarias obtenidas de los diecinueve (19) conjuntos residenciales (CR), se visualiza gráfico 5 y cuadro 7.

Gráfico 5. Áreas vendidas de 19 CR de ofertas



Fuente: Márquez, (2023)

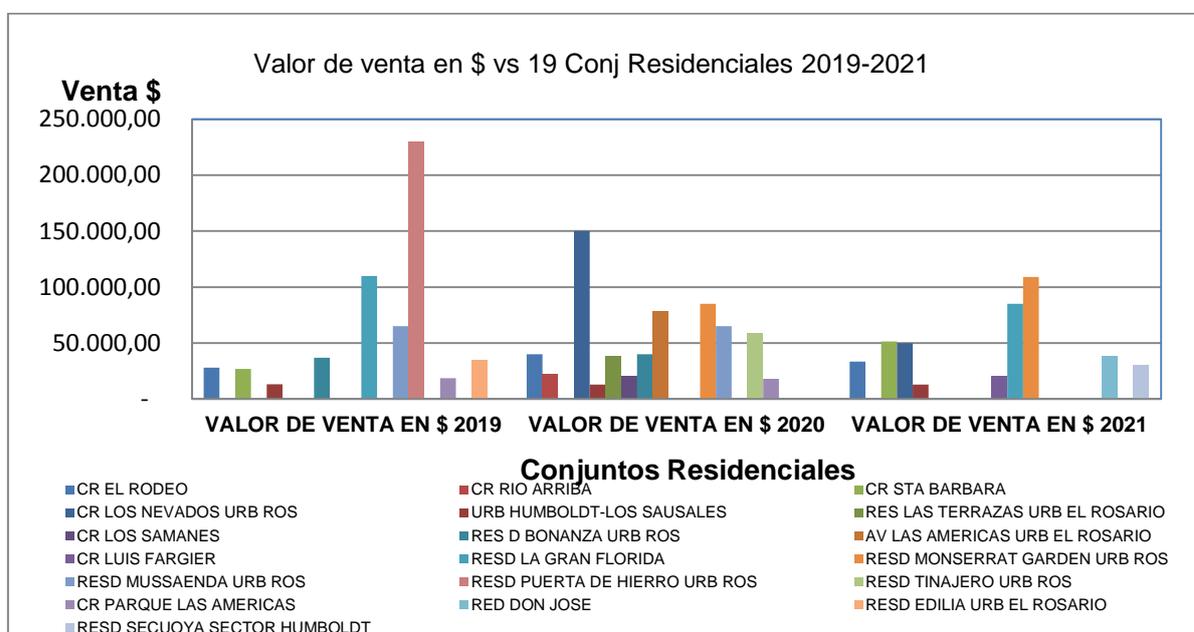
Cuadro 10. Áreas, unidades de las ofertas: maximas, media, minima

Gráfico 5	Áreas máximas vendidas (m ²)	Unid máx	CR	Áreas med vend (m ²)	Unid med	CR	Área min vend (m ²)	Unid mín	CR	Total CR
Año										
2019	296,84	4	CR P Américas	209	3	Humb Sauzal	63	1	Res Bonan	9
2020	254	2	Monser Garden	165	1	Los Nevado	70	1	Res Bonan	12
2021	417	4	Los Nevados	275	2	Monser Garden	60	1	Res Secuo	9

Fuente: Márquez, (2023)

Los resultados de los movimientos de ofertas en el año 2019 la máxima cantidad de 296,84 m² y cuatro unidades corresponde al CR Parque Las Américas de calidad media, la mínima de 60,00 m² y una unidad en el año 2021 para la residencias secuoya de calidad alta. El año 2020 se observa una baja en movimiento inmobiliario de ofertas. El Valor en las ofertas de apartamentos se expresa en dólares a la tasa libre.

Gráfico 6. Valor de ventas (\$) CR de data de ofertas



Fuente: Márquez, (2023)

Cuadro 11. Valor de ventas de ofertas: máximas media, mínima (\$)

Gráfico 6	Valor máxima	CR	Valor medio	CR	Valor mínimo	CR
Año	\$		\$		\$	
2019	230,000	P de Hierro	110.000	R Florida	13.065	Humb Sauzal
2020	150.000	Los Nevados	85.000	R Monserrat	13.000	Humb Sauzal
2021	109,000	Monserrat	50.000	Lo Nevados	13.000	Humb Sauzal

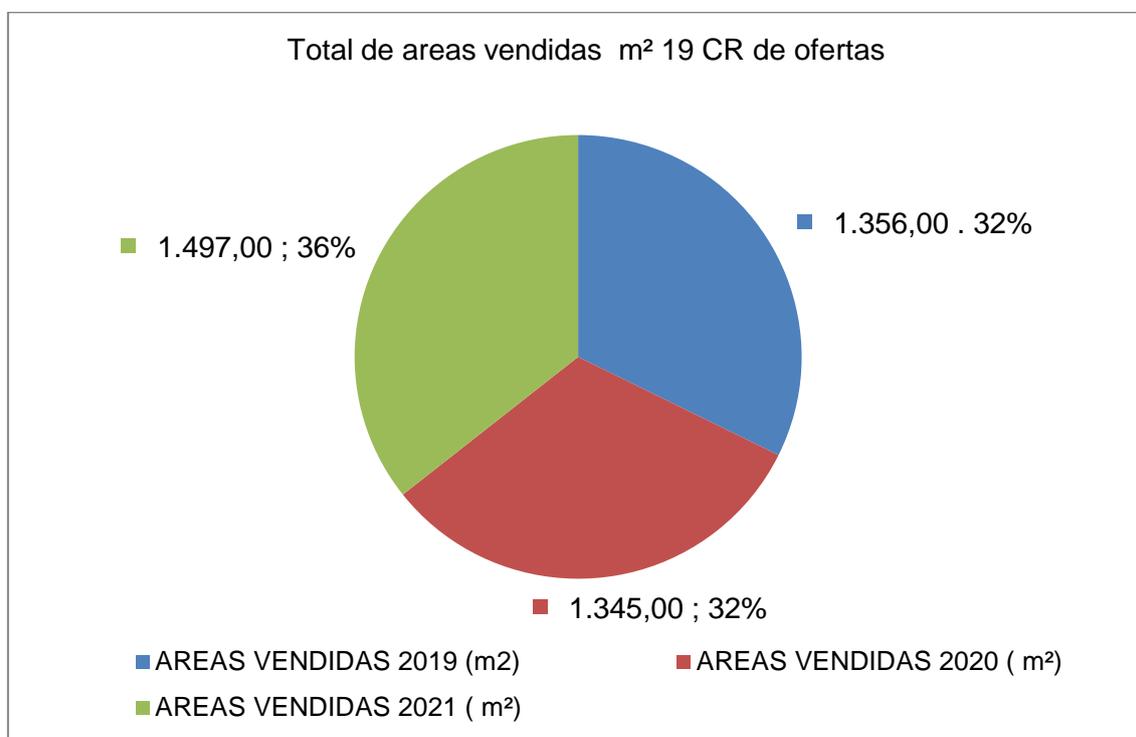
Fuente: Márquez, (2023)

Cuadro 12. Total áreas y unidades de 19 CR de oferta 2019-2021

DESCRIPCION	AREAS VENDID 2019 (m2)	UNID VEND 2019	AREAS VENDIDA 2020 (m²)	UNID VENDIDA 2020	AREAS VENDID 2021 (m²)	UNID VENDID A 2021	TOTAL AREAS VENDID (m²)	TOTAL UNID VENDID A
Diecinueve(19) conjuntos Residenciales	1.356	14	1.345	13	1.497	15	4.198	42

Fuente: Márquez, (2023)

Gráfico 7. Total de áreas vendidas de 19 CR de data de ofertas



Fuente: Márquez, (2023)

En ofertas los valores máximos en transacciones se realizan en el año 2019, oscilan entre 230 mil a 109 mil dólares para apartamentos de calidad alta, ubicados en la Urbanización El Rosario y de menor tiempo de uso en la avenida las Américas. Los valores de ventas mínimos en los tres años es de 13 mil dólares y lo presentan la urbanización la Humboldt y la urbanización Alberto Carnevali o Sauzales de calidad baja o interés social tipo INAVI. Las Transacciones en áreas, el 36% de 1.497,00 m² para el año 2021, el 32% de 1.356,00 m² para el 2019 y 32% de 1345,00 m² para el 2020.

El tercer objetivo específico: Comparar la data de registro con la data de ofertas del precio en los años 2019 - 2021, en la Avenida Las Américas del Municipio Libertador del Estado Mérida.

Con respecto al tercer objetivo en la comparación de las datas de registro y ofertas, se agrupan en tres clusters dentro del tramo de estudio, donde se ubican los conjuntos residenciales (como se expuso en la sección: clusters en la avenida las Américas tramo en estudio, capítulo III).

Análisis de los conjuntos residenciales ubicados en los Clusters

El análisis de los siete conjuntos residenciales de registro y de oferta en las transacciones de cada año para los siete conjuntos residenciales se convirtieron a sus logaritmos, con el objetivo de representación gráfica en el eje "Y", para así tener una mejor lectura de los gráficos de barras.

Cuadro 13. Siete CR de registro valor de transacción - logaritmo

N°	DESCRIPCION	VALOR DE LA TRANSACION Bs.			Logaritmo VALOR DE LA TRANSACION Bs.		
		VALOR TRANS Bs. 2019	VALOR TRANS Bs. 2020	VALOR TRANS Bs. 2021	Log VALOR TRANS Bs. 2019	Log VALOR TRANS Bs. 2020	Log VALOR TRANS Bs. 2021
1	CR EL RODEO (CLUSTER III)	2.162.500	12.400.000	310.300.205	6,33	7,09	8,49
2	TRES CONJ RESID (RA,MCh,SB) (CLUSTERS II)	16.125.000	46.219.000	46.219.000	7,21	7,66	7,66
3	CR INDEPENDENCIA CR P AMERICAS (CLUSTERS II)	20.280.059	8.947.056	72.000.063	7,31	6,95	7,86
4	URBHUMBOLDT (CLUSTERS I) URB SAUZALES (CLUSTERS III)	293.000	9.046.000	55.000.000	5,47	6,96	7,74
5	LOS SAMANES, LFARGIER, LOS BUCARES (CLUSTERS II)	491.000	8.964.750	119.400.059	5,69	6,95	8,08
6	URB EL ROSARIO (CLUSTERS I)	526.679.077,45	4.265.000	55.300.058	8,72	6,63	7,74
7	SIETE RESIDENCIAS AISLADAS (CLUSTERS I)	5.782.053,59	4.640.000	126.100.000	6,76	6,67	8,10
8	TOTAL	571.812.690	94.481.806	784.319.385	8,76	7,98	8,89

Fuente: Márquez, (2023)

Cuadro 14. Siete CR de oferta valor en \$ libre - Logaritmo

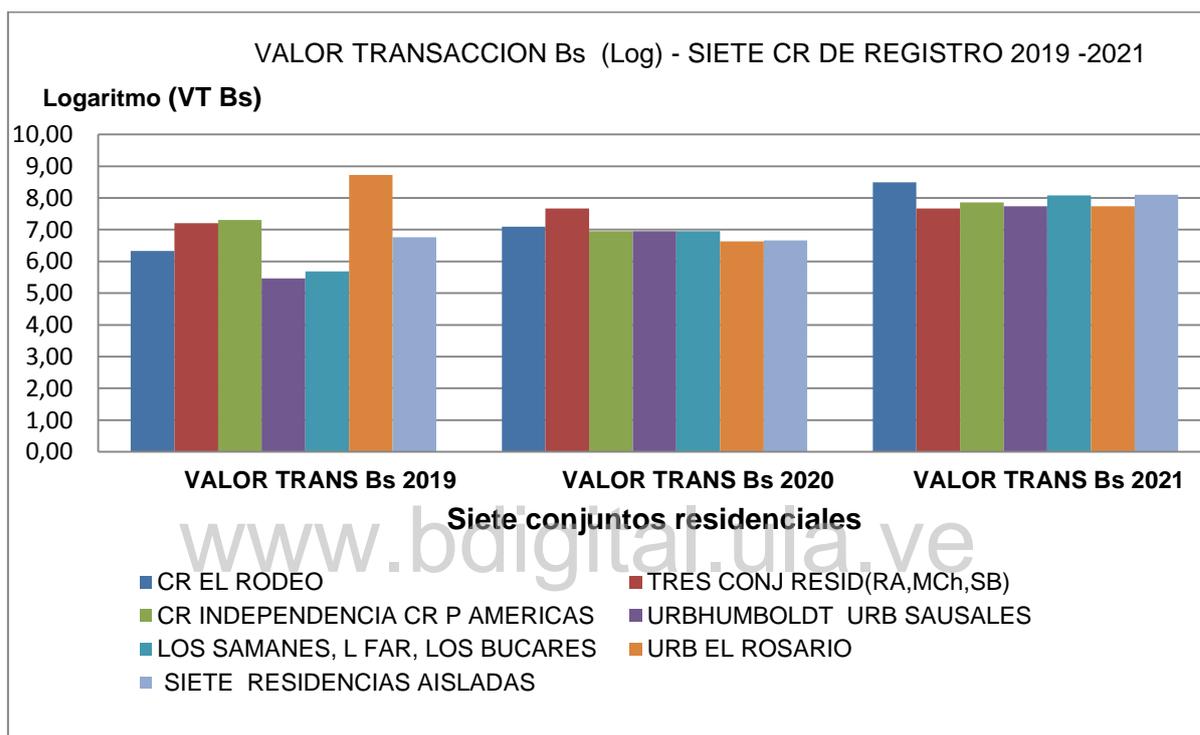
N°	DESCRIPCION	VALOR DE OFERTA \$ LIBRE			Logaritmo VALOR DE OFERTA \$ LIBRE		
		VALOR OFERTA \$ 2019	VALOR OFERTA \$ 2020	VALOR OFERTA \$ 2021	Log VALOR OFERTA \$ 2019	Log VALOR OFERTA \$ 2020	Log VALOR OFERTA \$ 2021
1	CR EL RODEO (CLUSTER III)	28.000	40.000	67.000	4,45	4,60	4,83
2	TRES CONJ RESID (RA,MCh,SB)	27.000	22.000	103.000	4,43	4,34	5,01
3	CR INDEPENDENCIA CR P AMERICAS	74.000	18.000		4,87	4,26	#¡NUM!
4	URB HUMBOLDT, URB SAUZALES (CLUSTER I y III)	39.197	13.000	13.000	4,59	4,11	4,11
5	LOS SAMANES, L FARGIER, LOS BUCARES (CLUSTER II)	-	20.000	20.000		4,30	4,30
6	URB EL ROSARIO (9 RESIDENCIAS) (CLUSTER I)	367.000	608.000	608.000	5,56	5,78	5,78
7	RESIDENCIAS AISLADAS (4 RESIDENCIAS) (CLUSTER I)			40.000			4,60
8	TOTAL	535.197	721.000	836.000	5,73	5,86	5,92

Fuente: Márquez, (2023)

Comportamiento de los siete CR de registro en Bs.

Las transacciones expresadas en logaritmos de los siete clusters de registro en Bs. se representan en grafico 8.

Gráfico 8. Valor transacción en Bs (Log) de siete CR de registro



Fuente: Márquez, (2023)

Cuadro 15. Transacción siete CR de registro máxima, media, mínima (Bs.)

Gráfico 8	Valor transacción Máxima Bs.	Conjunto Residencial	Valor Transacción Media Bs.	Conjunto Residencial	Valor transacción Baja Bs.	Conjunto Residencial
AÑO						
2019	526.679.077	Urb El Rosario (Clusters I)	20.280.059	Independencia-P Américas (Clusters II)	293.000	Humboldt Sauzales (Clusters I III)
2020	46.219.000	Tres CR (RA, M Ch, Sta B) (Clusters II)	12.400.000	CR El Rodeo (Clusters III)	4.265.000	Urb El Rosario (Clusters I)
2021	310.300.205	CR El Rodeo (Clusters III)	119.400.059	Samanes L Farg Bucares (Clusters II)	46.219.000	Tres CR (RA, M Ch, Sta B) (Clusters II)

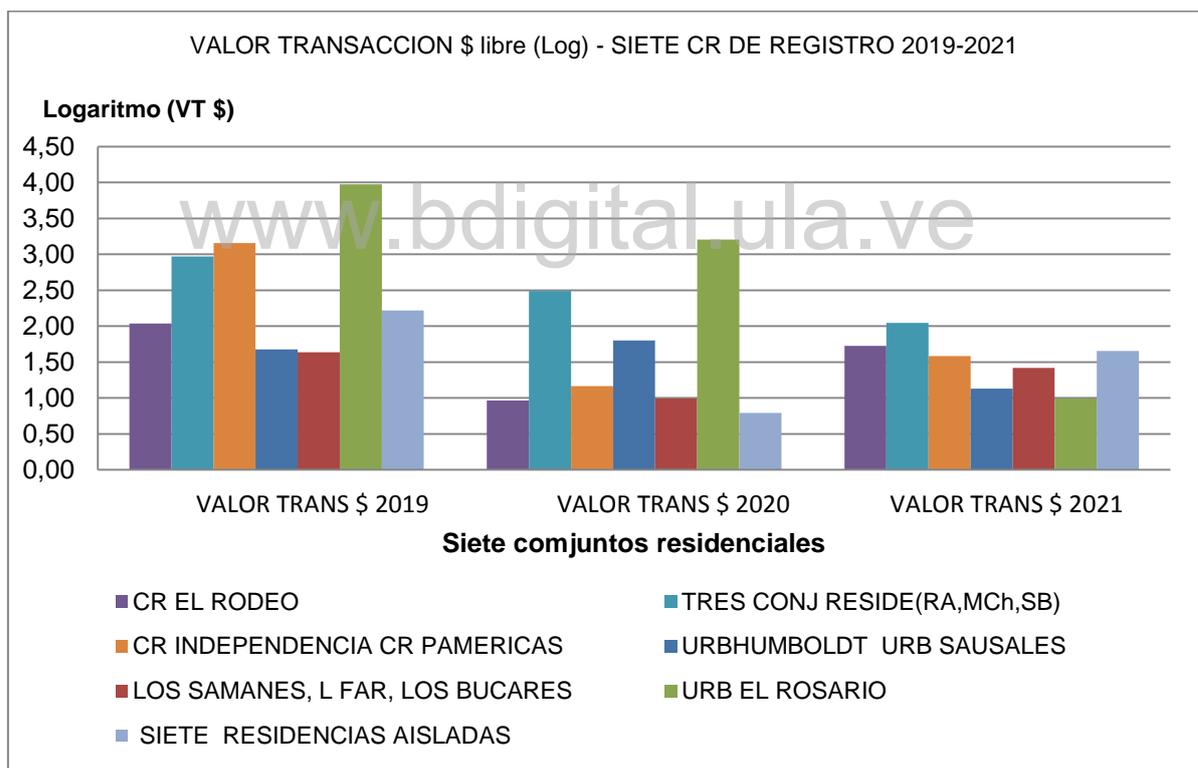
Fuente: Márquez, (2023)

Como se observa, en el cuadro 14, durante el año 2019 las transacciones expresadas en bolívares en el registro, el valor máximo lo arrojan los CR ubicados en la urbanización El Rosario, de calidad alta y el mínimo fue en la urbanización la Humboldt y A Carnevali Los Sauzales de interés social.

Comportamiento de los siete CR de registro y oferta en \$ dólar libre.

El precio registrado en los siete conjuntos residenciales se convirtieron de la unidad monetaria de Bs a dólar (\$) libre, con la finalidad de compararlos, con respecto a la data de ofertas que se ofrecen y tranzan en dólar libre.

Gráfico 9. Transacción en \$ libre (Log) de siete CR de registro



Fuente: Márquez, (2023)

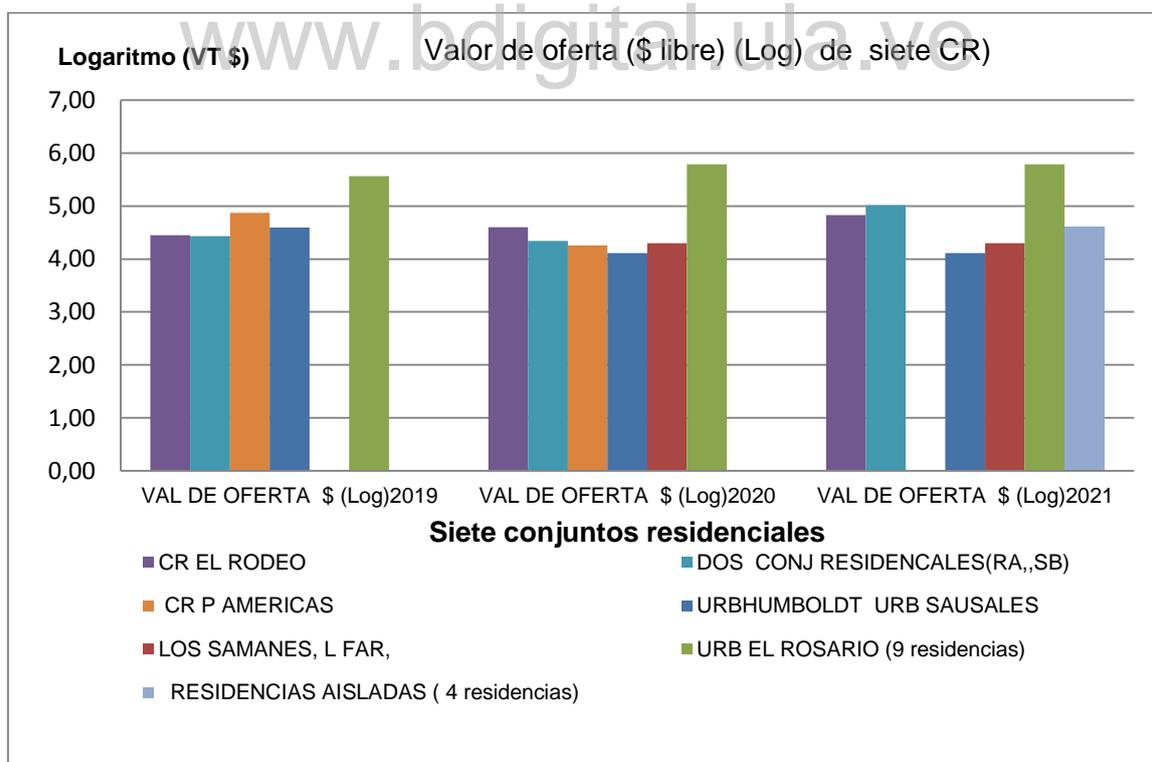
Cuadro 16. Transacción de registro siete CR máxima medio mínimo dólar libre

Gráfico 9	Valor Transacción Máxima	Conjunto Residencial	Valor Transacción media	Conjunto Residencial	Valor Transacción baja	Conjunto Residencia
AÑO						
2019	9.437	Urb El Rosario (Clusters I)	1.440,84	Independenc P Américas (Clusters II)	43,36	Los Samanes Bucares (Clusters II)
2020	1.599,22	Urb El Rosario (Clusters I)	307,77	Tres CR (RA, M Ch, Sta B) (Clusters II)	6,22	Siete Res Aislad (Clusters II)
2021	110,97	Tres CR (RA, M Ch, Sta B) (Clusters II)	53,29	CR El Rodeo (Clusters III)	9,84	Urb El Rosario (Clusters I)

Fuente: Márquez, (2023)

En relación al comportamiento de los siete conjuntos residenciales del registro en \$ dólar libre, se tiene los máximos valores en la Urb. El Rosario apartamentos de calidad alta, los valores medios y bajos en las residencias de calidad media.

Gráfico 10. Transacción en \$ libre (Log) de siete CR de oferta



Fuente: Márquez, (2023)

Cuadro 17. Transacción de oferta siete CR, máxima, media, mínima \$ libre

Gráfico 10	Valor\$ Transacc Máxima	Conjunto Residencial	Valor\$ Transacc Media	Conjunto Residencial	Valor\$ Transacc Mínima	Conjunto Residencial
AÑO						
2019	367.000	Urb Rosario (Clusters I)	28.000	P América (Clusters II)	27.000	Dos: R Arriba Sta Bárbara (Clusters II)
2020	608.000	Urb Rosario (Clusters I)	40.000	Rodeo (Clusters III)	13.000	Humb Sauzales (Clusters III)
2021	608.000	Urb Rosario (Clusters I)	40.000	Res Aislada (Clusters I)	13.000	Humb Sauzales (Clusters III)

Fuente: Márquez, (2023)

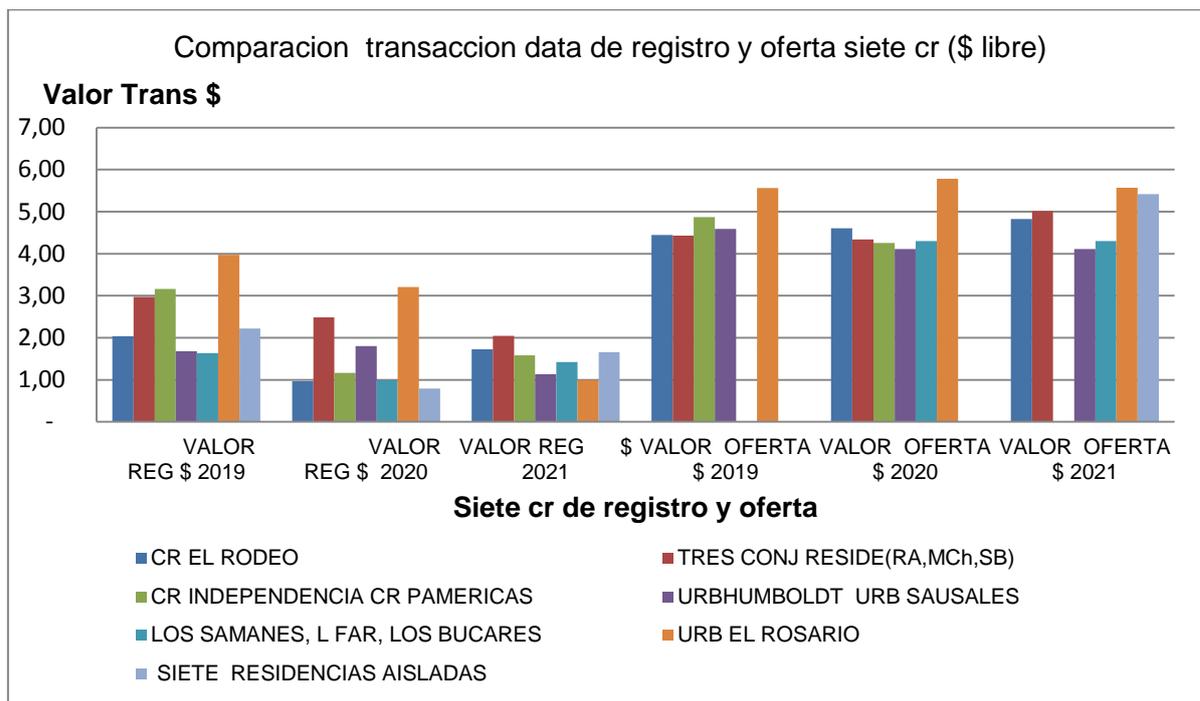
El análisis de los siete CR de la oferta, se obtuvieron los valores máximos en la urbanización El Rosario, residencias de calidad alta, los valores bajos en la Urbanización La Humboldt y Sauzales apartamentos interés social de calidad baja.

www.bdigital.ula.ve

Comparación de los siete CR de la data registro con la data de CR de ofertas.

Con respecto a la comparación de data de registro y de ofertas se unificó y se expresó en logaritmos para observar su comportamiento en grafico 11.

Gráfico 11. Comparación siete CR de registro y de oferta (\$libre)



Fuente: Márquez, (2023)

Cuadro 18. Comparación data de registro con oferta (\$ libre)max min

Gráfico 11	DATA DE REGISTRO SIETE CR (\$ Libre)				DATA DE OFERTA SIETE CR (\$ Libre)			
	Valor Transa maxi	Conjunto Residen	Valor transa mínimo	Conjunto Residen	Valor transa máximo	Conj Resi	Valor transa mínimo	Conjunt Residen
2019	9.437	Urb El Rosario (Clusters I)	43,36	Los Sauzales Fargier Bucare (Clusters II)	367.000	Urb El Rosario (Clusters I)	27.000	Dos CR. RA Sta. B (Clusters II)
2020	1.599	Urb El Rosario (Clusters I)	6,22	Siete Res Aisladas (Clusters I)	608.000	Urb El Rosario (Clusters I)	13.000	Urb Humbolt Sauzales (Clusters I)
2021	110	Tres CR RA,Ch,SB (Clusters II)	9,84	Urb El Rosario (Clusters I)	608.000	Urb El Rosario (Clusters I)	13.000	Urb Humbolt d Sauzales (Clusters I)

Fuente: Márquez, (2023)

Análisis y comparación de la data de registro con la data de ofertas, como se Puede observar en los gráficos y cuadros del transacciones en

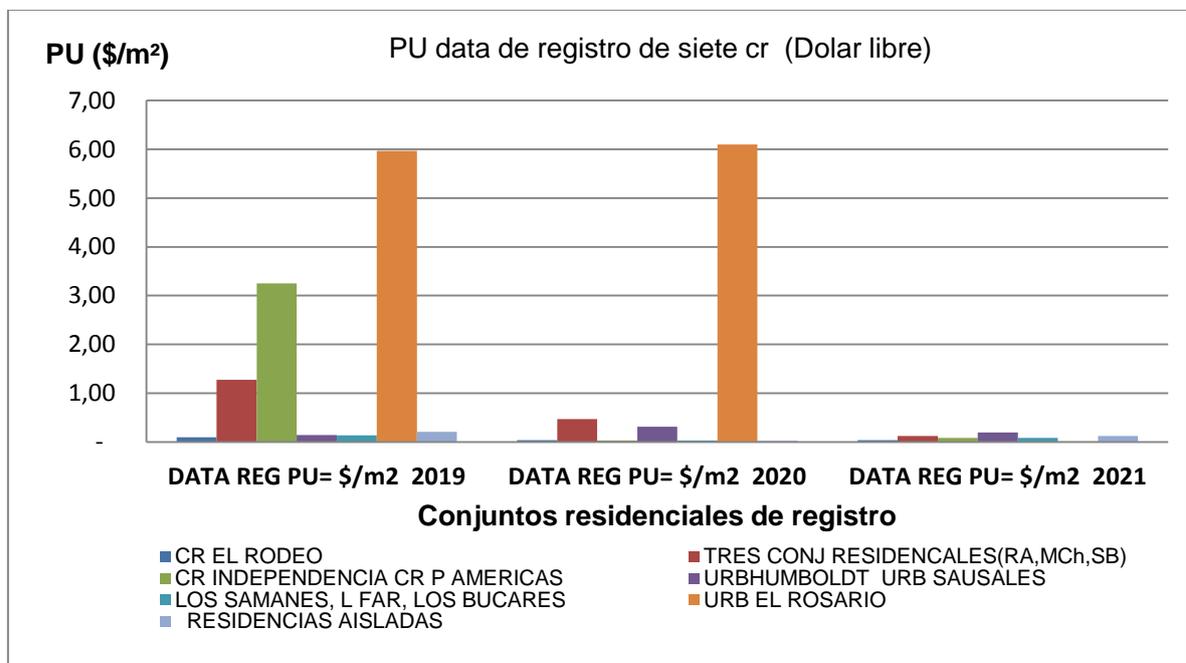
dólar libre. En registro los valores (\$libre) son bajos para CR ubicados de Urb El Rosario cuando son de calidad alta, con relación a las transacciones en \$ libre de la oferta, se manejan en valores reales al mercado de ventas de apartamentos y con la calidad del edificaciones, Los valores de registro no se ajusta a los precios de mercado. Ejemplo: En el año 2019: en registro el valor máximo \$ 9.437,00, en oferta \$, 367.000,00, para apartamentos en la urbanización El Rosario que son de calidad alta. Se observa la gran diferencia del 97% aproximadamente de \$367.000 de la oferta, respecto a las protocolizaciones en registro en \$9.437,00.

Comportamiento de P.U. (\$/m²) en siete conjuntos residenciales

La variable P.U. (\$/m²) en dólar libre, se calculó para la data registro y data de oferta, para cada uno de los clusters que reúne características similares, para observar el comportamiento en los tres años.

www.bdigital.ula.ve

Gráfico 12. Precio unitario de data de registro de siete CR (\$libre)



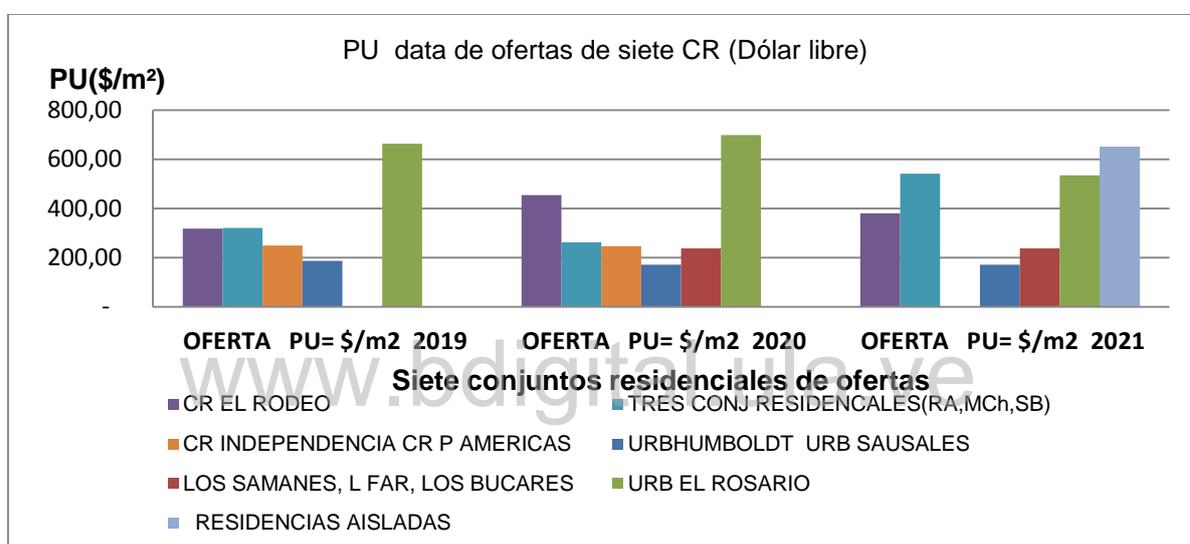
Fuente: Márquez, (2023)

Cuadro 19. Precio unitario de registro máximo medio mínimo

Gráfico 12	P.U. \$/m ² de Registro siete CR		
AÑO	Máximo	Medio	Bajo
2019	5,97	3,25	0,09
2020	6,1	0,47	0,02
2021	0,19	0,12	0,01

Fuente: Márquez, (2023)

Gráfico 13. Precio unitario de data de ofertas de siete CR (\$libre)



Fuente: Márquez, (2023)

Cuadro 20. Precio unitario de oferta máximo medio mínimo

Gráfico 13	P.U. \$/m ² de Ofertas siete CR		
AÑO	Máximo	Medio	Bajo
2019	663,46	321,43	187,55
2020	698,85	454,55	171,05
2021	650,99	542,11	171,05

Fuente: Márquez, (2023)

Cuadro 21. Precio unitario de registro y ofertas

N°	CONJUNTO RESIDENCIAL	P.U. - DATA DE REGISTRO \$ LIBRE			P.U. - DATA DE OFERTAS \$ LIBRE			AREA (m ²)	EDAD EDIFICAC (AÑOS)
		DATA REG P.U.= \$/m2 2019	DATA REG P.U.= \$/m2 2020	DATA REG P.U.= \$/m2 2021	OFER P.U.= \$/m2 2019	OFER P.U.= \$/m2 2020	OFER P.U.= \$/m2 2021		
1	CR EL RODEO (Clusters III)	0,09	0,04	0,04	318,18	454,55	380,68	88	17
2	TRES CONJ RESIDENCALES (RA,MCh,SB) (Clusters II)	1,28	0,47	0,12	321,43	261,90	542,11	80,48	37
3	CR INDEPENDENCIA CR P AMERICAS (Clusters II)	3,25	0,03	0,09	249,29	246,58		74,32	37
4	URBHUMBOLDT URB SAUSALES (Clusters I y III)	0,14	0,32	0,19	187,55	171,05	171,05	67,77	44
5	LOS SAMANES, L FARGIER, LOS BUCARES (Clusters II)	0,13	0,03	0,08		238,10	238,10	80,17	35
6	URB EL ROSARIO (Clusters I)	5,97	6,10	0,01	663,46	698,85	534,68	92,03	15
7	RESIDENCIAS AISLADAS (Clusters I)	0,21	0,02	0,12			650,99	81,65	16

Fuente: Márquez, (2023)

Cuadro 22. Área promedio y edad de siete conjuntos residenciales

N°	DESCRIPCION	AREA (m2) PROMEDIO	% Área	EDAD EDIFICACI (años)	% Edad
1	CR EL RODEO (Clusters III)	88,00	15,6	17	8,5
2	TRES CONJ RESIDENCIALES (RA ,M Ch ,SB)	80,48	14,3	37	18,4
3	CR INDEPENDENCIA CR P AMERICAS (Clusters II)	74,32	13,2	37	18,4
4	URBHUMBOLDT URB SAUSALES (Clusters I y III)	67,77	11,2	44	21,9
5	LOS SAMANES, L FARGIER, LOS BUCARES (Clusters II)	80,17	14,2	35	17,4
6	URB EL ROSARIO (Clusters I)	92,03	16,3	15	7,5
7	RESIDENCIAS AISLADAS (Clusters I)	81,65	14,5	16	8,0
8	Total	564,42	100	201,00	100
9	Promedio	80.63		29	

Fuente: Márquez, (2023)

Análisis del comportamiento del P.U. (\$/m²), en registro los máximo valores de P.U. de 5.97 \$/m² para el año 2019 y P.U. de 6.10 \$/m² en el año 2020, corresponden a la Urb El Rosario de alta calidad.

Los mínimos valores de P.U. de 0,02 \$/m² para el año 2020 y P.U. de 0.01\$/m² para el año 2021, para las Residencias Aisladas y Urb El Rosario de alta calidad.

Con respecto a la oferta se tiene los máximos valores de P.U. de 663,46 \$/m² para el año 2019, P.U. de 698,95 \$/m² para el año 2020 y P.U. de 650,99 \$/m² para el año 2021 para Urb El Rosario y Residencias aisladas de alta calidad.

Los mínimos valores de P.U. 187,55 \$/m² para el año 2019 y P.U. de 171,05 \$/m² para el año 2020 y 2021 para la Urb La Humboldt y Urb Alberto C (Los Sauzales) urbanismos de interés social tipo INAVI. Los P.U. (\$/m²) en las protocolizaciones de registro son muy bajos lo que demuestra que estas transacciones no se ajustan al mercado inmobiliario, comparado con las ofertas inmobiliarias.

En relación a las áreas de apartamento, la máxima área de 16.3% es de 92,03 m² para apartamentos de Urb El Rosario de alta calidad, el 14.5 % de 81,65 m² residencias aisladas y 15.6 % 88 m² para CR El Rodeo y otros de calidad media, las áreas mínima el 12 % de 67,77 m² corresponde a la Urb La Humboldt y Urb Alberto C (Los Sauzales) urbanismos de INAVI. En relación a la edad de las edificaciones se tiene el 21.9% para 44 años urbanismos de INAVI, el 18.4% para 37 años CR Independencia, Parque Las Américas, Monseñor Chacón y otros y el 24% entre 15 a 17 años para CR ubicados en la Urbanización El Rosario. La edad Cronológica promedio es de 29 años en las edificaciones del tramo en estudio, con condiciones físicas observable se encuentran en estado bueno.

Comportamiento de los precios en los conjuntos residenciales en los tres clusters

Para el clusters I, los valores máximos de transacción en dólar libre (\$) para la data de registro en el año 2019 fue de \$ 9.437,00, en el año 2020 de \$ 1.588,22 para la urbanización El Rosario. Los mínimos son para las residencias aisladas en año 2021 de \$9.84.

En la data de oferta, el año 2019 de \$ 367.000,00 y los años 2020 y 2021 de \$ 608.000,00 correspondiendo para las residencias ubicadas en la Urb El Rosario. Año 2021 de \$13.000,00 para la Urb Los Sauzales tipo INAVI.

En el clusters II en data de registro el valor máximo en el año 2021 de \$110,97 para el CR Santa Bárbara. Los Valores mínimos para el registro, correspondió al clusters II el año 2019 de \$43.36 para CR los Samanes.

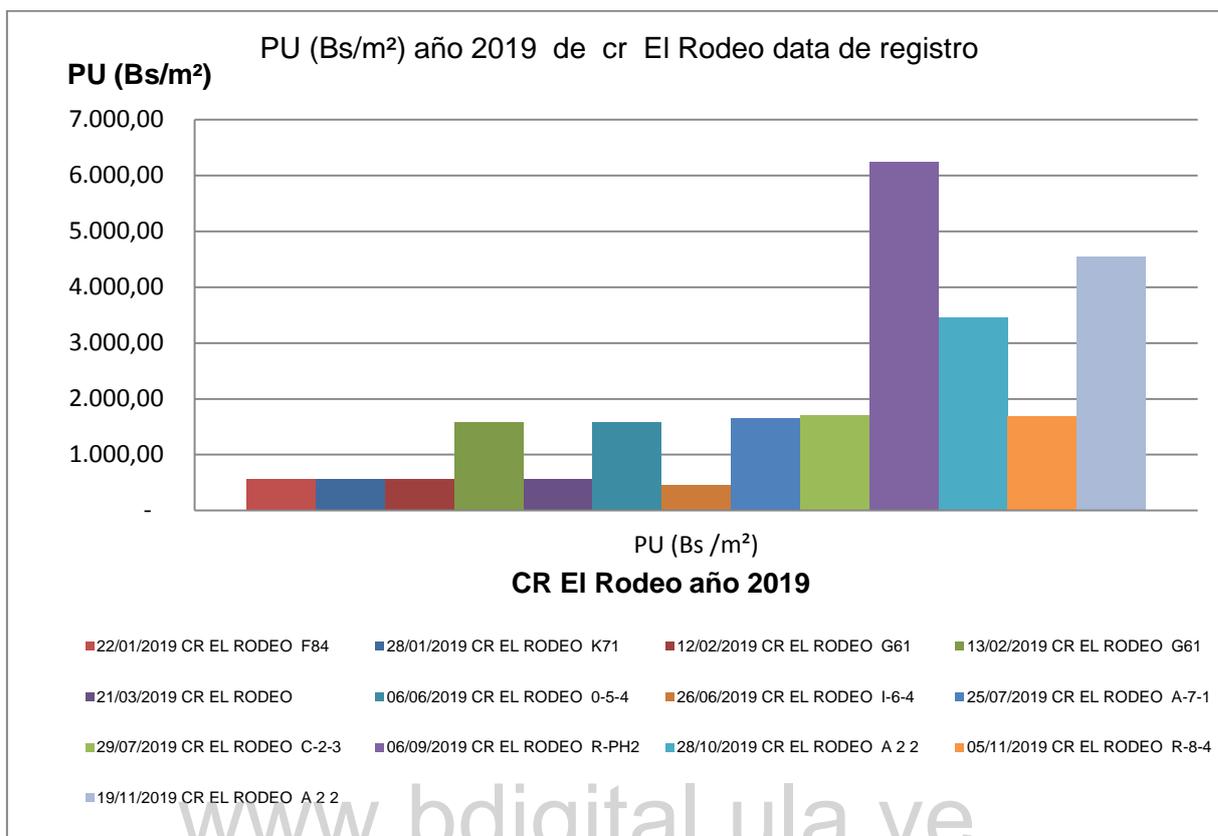
Para la data de oferta en clusters II, los valores mínimos año 2019 de \$ 27.000,00 recayendo a CR Rio Arriba y S Bárbara.

En el Clusters III en la data de registro El Conjunto residencial El Rodeo de \$ 53,29 año 2021, para data de oferta el conjunto residencial El Rodeo de \$ 40.000,00 año 2021.

Discrepancia en la protocolización de transacciones en registro.

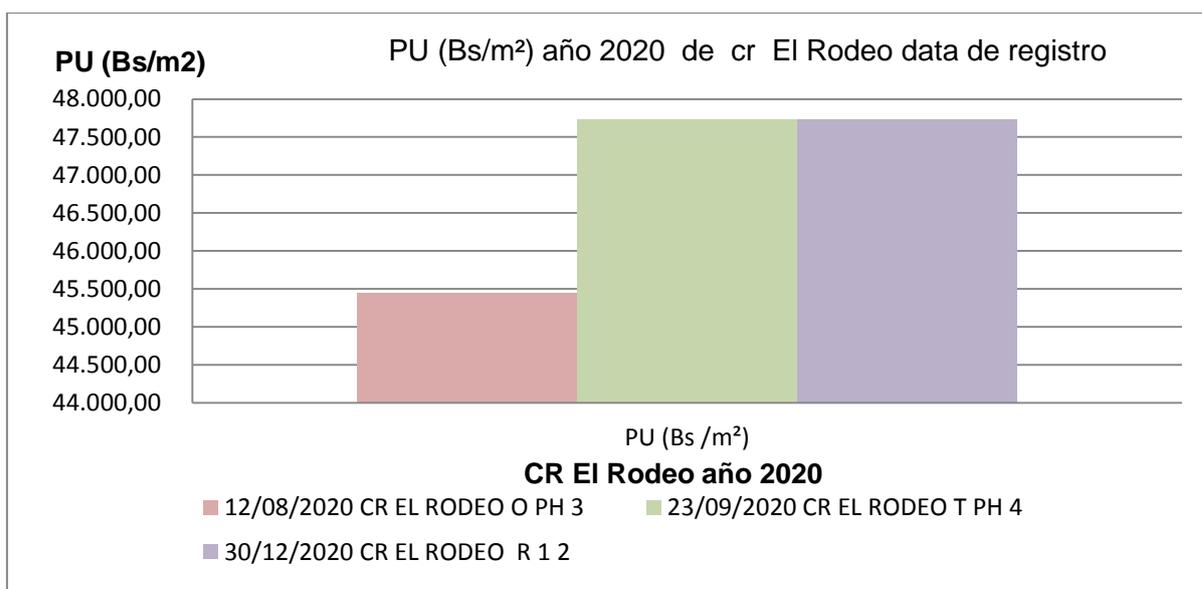
En relación a tanta diferencia que tiene los movimientos de las transacciones en el registro respecto a ofertas de mercado. Se analizó la variable precios unitarios para un CR El Rodeo, que reúne características similares como: edificación, diseño, estructura, ubicación, superficie y entorno. En los tres años de 2019 al 2021, para observar la discrepancia.

Gráfico 14. CR El Rodeo P.U. año 2019



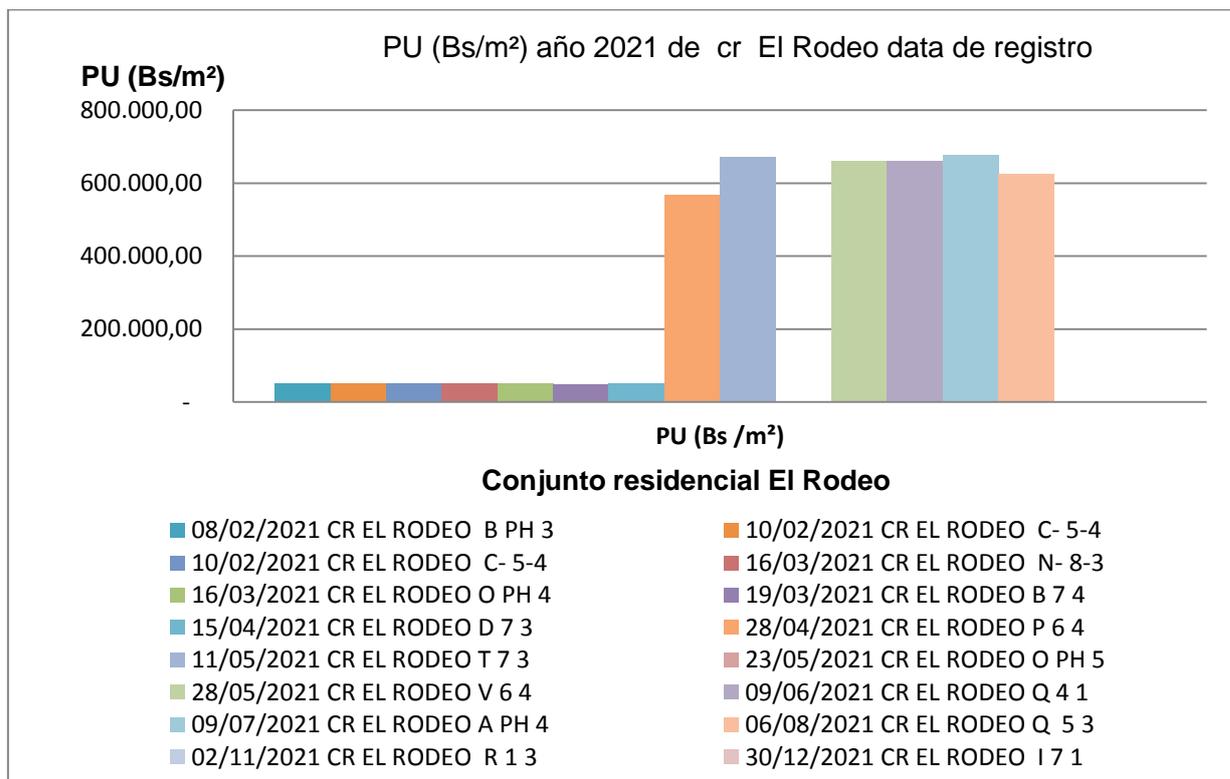
Fuente: Márquez, (2023)

Gráfico 15. CR El Rodeo P.U. año 2020



Fuente: Márquez, (2023)

Gráfico 16. CR El Rodeo P.U. año 2021



Fuente: Márquez, (2023)

Cuadro 23. Precio unitario de CR El Rodeo de registro

Gráfico 14,15,16	P.U. (Bs/m ²) CR El Rodeo. Registro			
AÑO	1er trimestre P.U. (Bs/m ²)	2do trimestre P.U. (Bs/m ²)	3er trimestre P.U. (Bs/m ²)	4to trimestre P.U. (Bs/m ²)
2019	568,18 - 1,590,91	454,55 - 1,590,91	1,647,73 - 6,250,00	1.681,82 - 4.545,45
2020			45,454,55 - 47.727,27	47.727,27
2021	50.574,71 - 50.000,00	0,63 - 670,454,55	625.000,00 - 678.160,92	1,66

Fuente: Márquez, (2023)

Análisis de la protocolización de los apartamentos en registro con el ejemplo del CR El Rodeo, en referencia a los precios unitarios se observa la discrepancia, en el primer trimestre 2019 de 568.18 Bs./m² salta a 1.590,91 Bs./m², el segundo trimestre se mantiene, en tercer trimestre se observa de 1.647,72 Bs./m² salta a 6.250,00 Bs./m² en cuarto trimestre se observa de 1.681,82 Bs./m² a 4.545,45 Bs./m². En el año 2020 el primer y segundo trimestre no presenta protocolización debido a

la pandemia COVID19, el tercer y cuarto trimestre los precios unitarios suben de 45.454,55 Bs./m² a 47.727,27 Bs./m².

En el año 2021 el primer trimestre oscila en 50.574,71 Bs./m², el segundo trimestre y tercer trimestre se disparan a 670.454,55 Bs./m², los valores de 0.63 Bs./m² y 1.66 Bs./m² se deben al cambio del cono monetario o devaluación de la moneda a partir del 01 de octubre 2021.

Los saltos de los precios unitarios en corto tiempo reflejan que el registro no maneja o no respeta los mercados inmobiliarios de ofertas de apartamentos.

www.bdigital.ula.ve

CAPITULO V

Conclusiones

En este capítulo, se hace referencia a las conclusiones del estudio que dan respuesta a los objetivos propuestos. El análisis del comportamiento de los precios de los apartamentos transados Avenida Las Américas para los años 2019 al 2021.

Con respecto al objetivo específico uno (1) que consistió definir la data del precio de los apartamentos en la Avenida Las Américas, se revisó el número de las transacciones diarias efectuadas en la oficina de registro inmobiliario de todos los documentos protocolizados en los tres años, 2019 al 2021, y se obtuvieron ciento cuarenta y una transacciones (141) realizadas.

En la data de ofertas inmobiliarias de la red digital se consiguieron cuarenta dos (42) apartamentos.

En el año 2020 el primer y segundo trimestre no presenta protocolización debido a la pandemia COVID19 que marco la recesión en todo ámbito social y económico a nivel mundial.

En cuanto, al objetivo específico número dos (2), establecer el comportamiento de los precios de apartamentos de registro y de ofertas. En la data de registro en los tres años se identificaron seis conjuntos residenciales con mayor movimiento de ventas, el conjunto residencial El Rodeo arroja un 40% de las ventas, ubicado en el clusters III. Los resultados de los movimientos de ventas en ofertas en el año 2019 la máxima cantidad correspondió a CR Parque Las Américas ubicado en el clusters II. El año 2020 se observa una baja en movimiento inmobiliario en las ofertas.

En relación, al objetivo específico número tres (3), que refiere comparar el comportamiento de los precios de registro y de oferta. Se

agrupó la data de registro y de ofertas en siete conjuntos residenciales con las mismas características, ubicados en los tres clusters.

Se compararon los precios unitarios de registro y de las ofertas a la monetizadas a la tasa de dólar libre, los precios unitarios máximos de registro y de la data de oferta recae en la urbanización El Rosario de alta calidad, los mínimos precios unitarios para las urbanizaciones de INAVI de interés social, la Humboldt y Alberto Carnevali (Los Sauzales).

Los precios unitarios (PU \$/m²) en las protocolizaciones de registro son muy bajos lo que demuestra que estas transacciones no se ajustan al movimiento real inmobiliario, comparado con las ofertas inmobiliarias.

En relación a la discrepancia del análisis de los precios unitarios en la protocolización de apartamentos en el registro, se tomó como ejemplo el conjunto residencial El Rodeo, por ser el de mayor densidad y de mayor número de transacciones en los tres años, se observa la discrepancia que resulta en corto tiempo los precios unitarios en las protocolizaciones se disparan o bajan, no respetando el precio real del mercado y no acorde a las condiciones físicas en calidad de la infraestructura de las edificaciones, ubicación y nivel social para así obtener bajas considerables en la cancelación de los impuestos del registro y nacionales

Las máximas transacciones para la data de registro y de oferta se realizaron en el clusters I en la Urbanización El Rosario, Las mínimas en el clusters I y III para los urbanismos de INAVI. El mayor movimiento de ventas corresponde al CR El Rodeo ubicado clusters III.

El Clusters II es el más activo con más cantidad de conjuntos residenciales de nivel medio.

Se recomienda seguir realizando estadísticas en los registros inmobiliarios, como se llevan en los países organizados.

En este estudio, se detectan en la data de registro las irregularidades en las protocolizaciones de los inmuebles, que son realizadas sin que se ajuste a las ventas reales. Demuestra que estas datas de registro carecen de viabilidad para la tasación de inmuebles.

REFERENCIAS

- Arias, F. (2012). *El Proyecto de Investigación*. Guía para su elaboración. Maracaibo. Editorial Ediluz.
- Arias, F. *El Proyecto de Investigación. Introducción a la Metodología Científica*. (5ta ed.). Editorial Epistema. (2006).
- Briceño, S. (1979). *Terminología de Valuación de Bienes inmuebles*. Caracas: Sociedad de tasadores de Venezuela, Arte.
- Cabrera, L (2017). *El Mercado Inmobiliario en el Área Metropolitana de Cochabamba Bolivia*. Tomado de <http://www.scielo.org.bo/scielo> (consultado 10 mayo 2022).
- Cayo T (2012). *Tasación de Bienes Raíces Urbanos*. (Segunda edición). Chile.
- Chacón, M. (1998). *Inmuebles en acción*. Revista Inmuebles número 30. mayo 1998.
- Claret, T. *Cómo hacer y defender una tesis*. Veintitresava edición Caracas, Venezuela. (2012).
- Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. (1999) *Gaceta Oficial Extraordinaria de la República Bolivariana de Venezuela No. 36.860*. Caracas, Venezuela. Diciembre 30, 1999.
- Fernández, M. (2021) Retos del Mercado Inmobiliarios. Tomado de <https://xinergiainmobiliaria.com/mercado-inmobiliario-en-venezuela-2021/> (consultado 15 mayo 2022).
- Flores, S. (2008). *Evaluación del Mercado Inmobiliario con fines de inversión*.
- Gaceta Municipal. (2002). *Reforma de la Ordenanza de Lineamientos de Usos del Suelo, referidos a la Poligonal Urbana del Municipio Libertador del Estado Mérida. Extraordinaria Nro. 58 Año III*, de fecha 25 de marzo del 2002.
- Gaceta Municipal de fecha 25 de marzo de 2002 N° 79-0151 Extraordinaria N° 58 año III.

- Gaceta Oficial de República de Venezuela (1999). N° 5303 extraordinaria. *Ministerio del Desarrollo Urbano de fecha 08 de enero de 1999 el Plan de Ordenación Urbana (POU) área Metropolitana Mérida Ejido y Tabay vigente año 1999 del Municipio Libertador Estado Mérida.*
- Gaceta oficial de la República Bolivariana de Venezuela año CXLII mes II caracas 19 de noviembre 2014. *Sumario presidencia de la república Decreto N° 1.422, mediante el cual se dicta el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Registros y del Notariado.*
- Hernández, A y Zerpa, P. (2015). *Comportamiento del Mercado Inmobiliario en Barquisimeto, estado Lara.* Tesis de Grado para optar al título de Magister en Mercado Inmobiliario. Universidad Central de Venezuela. Caracas.
- Hernández, Fernández y Baptista (2012), *Metodología de la Investigación*, Editorial Mc Graw Hill.
- Hurtado, I y Toro, J. (2006) *Paradigmas y Métodos de Investigación en tiempos de Cambio.* Valencia, Carabobo, Venezuela
- Infante, A. (2018). *Sector Inmobiliario.* Tomado de [https://www.panorama.com.ve/politicayeconomia/Sector inmobiliario-estima-caida-del-70-20181113-0047.html](https://www.panorama.com.ve/politicayeconomia/Sector_inmobiliario-estima-caida-del-70-20181113-0047.html) (consultado junio 20 2019).
- <https://www.monografias.com/trabajos29/clusters/clusters> (consultado enero 04 2023).
- <https://www.igac.gov.co/sites> (consultado enero 04 2023).
- <http://educa.banxico.org.mx/economia/dinero-economia.html> (consultado enero 04 2023).
- <https://es.wikipedia.org/wiki/zonificacion> (consultado enero 04 2023).
- Kincade, A., Labra, D. y Luviano, F. (2011). *Análisis del Mercado Inmobiliario: Perspectivas de Crecimiento en Chile y América Latina.* Tomado de <https://www.realia.es/que-es-mercadoinmobiliario> (consultado en mayo, 17 2019).

- Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, *Gaceta Oficial de la República de Venezuela No. 33.868 Extraordinaria. Congreso Nacional de la República de Venezuela*, Caracas, 16 diciembre 1987.
- Ley de Registro Público y Notariado. *Gaceta Oficial de República Bolivariana de Venezuela N° 37.333* de fecha 27 de noviembre 2001.
- Lird Ramírez D. (2007). *Tasación y Avaluación*. Asunción.
- Lucas F. (2019). *Análisis de Lucas Fox del Mercado Inmobiliario Español*
Tomado de <https://www.lucasfox.es/noticias-y-prensa/barcelona-2019-analisis-mercado-inmobiliario/> (consultado mayo 10 2022).
- Maia Neto F. (2007). *Manual Práctico de experticias y peritajes judiciales*. (Primera edición).Venezuela.
- Mamkiw. N G. (1998). *Principios de Microeconomía* (Primera edición) España.
- Normas Internacionales de Valuación (IVS) En vigor el 31 de enero de 2020. Tomado de <https://grupotecnoCR.com/wp-content/uploads/2020/12/IVS-2020-en-espan%CC%83ol-UPAV.pdf> (consultado en enero, 27 2023).
- Oyarce, D. (2018). *Nuevas tendencias en el mercado inmobiliario en Chile*. Tomado de <https://blog.inversionfacil.com/nuevas-tendencias-en-el-mercado-inmobiliario-en-chile> (consultado en junio, 21 2019).
- Plan de Ordenación Urbanística del Área Metropolitana de Mérida – Ejido – Tabay de 1999.
- Pérez, R. (2010). *Paradigma Cognitivo del aprendizaje*. Licenciado en Ciencias de la Comunicación y Maestría en Ciencias de la Educación con especialidad en Docencia.
- Pulido, B. (1998). *La verdad está en el mercado*. Revista Inmuebles número 30. mayo 1998.
- Pulido, B. Giménez. (1992). *Curso Avanzado de Avalúo de Bienes Inmuebles*. (Primera edición). Caracas. Venezuela.
- Tirado G. (1999). *Valoraciones Ajustes* (primera edición). Caracas

Sabino, C. *El Aprendizaje en la Sociedad*. Santillana. Madrid, España. (2006).

Santa Paella. Martins. (2012). *Metodología de la Investigación Cuantitativa (I reimpresión, 2012) Venezuela*.

Stumpf González. Traducción de Miguel Camacaro. (2006). *Metodología para tasación de inmuebles (Primera edición) Venezuela*.

QuestionPro *¿Qué es un estudio de mercado inmobiliario?*

<https://www.questionpro.com/blog/es/estudio-de-mercado-inmobiliario/> (consultado el 19/10/2022).

Definición de clúster urbano según la Unión Europea. Tomado de https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php/Glossary:Urban_cluster

www.bdigital.ula.ve

ANEXOS

-Hojas de cálculo

Cuadro 1. Datos de registro ordenado por fecha año 2019

Cuadro 1. Datos de registro ordenado por fecha año 2020

Cuadro 1. Datos de registro ordenado por fecha año 2021

Cuadro 2. Datos de registro 24 conjuntos residenciales (CR)

Cuadro 3. 24 de CR: Áreas Unidades vendidas - Valor Transacción - Precio Unitario a \$ BCV - Valor Transacción Precio Unitario a \$ Libre

Cuadro 4. Seis conjuntos residenciales más vendidos en área y unidades

Cuadro 5. Data de ofertas ventas de apartamentos de inmobiliarias 2019-2021

Cuadro 6. Data de ofertas inmobiliarias ordenado 2019-2021

Cuadro 7. Data de ofertas agrupado en 19 conjuntos residenciales (CR). Áreas – Unidades vendidas 2019-2021

Cuadro 8. Data de ofertas valor de transacción \$ para 19 CR 2019-2021 (\$ tasa libre)

Cuadro 9. Siete bloques o clusters con los conjuntos residenciales que los agrupa

Cuadro 10. Siete clusters de data de registro P.U.= Bs./m²

Cuadro 11. Los siete clusters de registro valor de transacción en \$ BCV

Cuadro 12. Los siete clusters de registro valor de transacción en \$ libre

Cuadro 13. Cuadro resumen siete clusters valor de transacción de registro y oferta (\$libre) – Log - %

-Expediente fotográfico

-Plano Avenida Las Américas tramo viaducto miranda –cuerpo de bomberos – siete clusters conjuntos residenciales

-Mapa de tramo viaducto Miranda a intersección cuerpo de bomberos con los clusters I-II-III

-Plano tramo en estudio clusters I-II-III con los conjuntos residenciales|

Cuadro 1
DATOS DE REGISTRO ORDENADO POR FECHA (AÑO 2019)

D A T O S D E R E G I S T R O												VALORES EN DIVISAS \$ BCV - DÓLAR LIBRE									
AÑO	Nº	FECHA	Nº DOCUMENTO	ASIENTO REGISTRAL	Nº MATRÍCULA	LIBRO FOLIO REAL	UBICACIÓN	VALOR TRANSACCIÓN (Bs)	ÁREA (m²)	PU (\$/m²)	AMBIENTES APTO	AÑO EDIFICACION	AÑO	EDA D ED F AÑO S	TASA a BCV/ Bs\$	VALOR TRASAN \$ BCV	PU (\$/m²) BCV	TASA LIBRE (Bs\$)	VALOR TRASAN \$ LIBRE	PU (\$/m²) \$ LIBRE	
2019	1	22/01/2019	2071	1	373.12.8-12.2959	2019	CR EL RODEO F84	50.000,00	88	568,18	3H 2B	25/07/2006	2006	16	3.286,24	15,21	0,17	3.560,00	14,04	0,16	
2019	2	28/01/2019	2083	1	373.12.8-12.2965	2019	CR EL RODEO K71	50.000,00	88	568,18	3H 2B	25/07/2006	2006	16	3.286,24	15,21	0,17	3.560,00	14,04	0,16	
2019	3	12/02/2019	2467	1	373.12.8-11.3818	2019	RES D LA ESTANCIA A8-1	4.000.000,00	82	48.780,49	2H 1 E 2B	19/02/2007	2007	15	3.293,98	1.214,34	14,81	3.607,00	11,08,95	13,52	
2019	4	4	12/02/2019	2133	1	373.12.8-4.4197	2019	CR EL RODEO G61	50.000,00	88	568,18	3H 2B	07/04/2004	2004	18	3.293,98	15,18	0,17	3.607,00	13,86	0,16
2019	5	5	19/02/2019	2133	3	373.12.8-4.4197	2019	CR EL RODEO G61	140.000,00	88	1.590,91	3H 2B	07/04/2004	2004	18	3.293,98	42,50	0,48	20.572,67	6,81	0,08
2019	6	6	14/02/2019	2134	1	373.12.8-12.2962	2019	URB HUMBOLDT 6-0203	48.000,00	76,63	626,39	4H 1B	19/08/1975	1975	47	3.293,98	14,57	0,19	3.607,00	13,31	0,17
2019	7	7	15/02/2019	2139	1	373.12.8-5.7615	2019	CR M CHACON H 11	1.000.000,00	81	12.345,68	3H 2B	05/11/1986	1986	36	3.293,98	303,58	3,75	3.607,00	277,24	3,42
2019	8	8	16/02/2019	2147	1	373.12.8-12.2963	2019	CR M CHACON DPH1	50.000,00	87	574,71	3H 2B	05/11/1986	1986	36	3.293,98	15,18	0,17	3.607,00	13,86	0,16
2019	9	9	17/02/2019	2163	1	373.12.8-4.4198	2019	CR RIO ARRIBA 0879	200.000,00	80,44	2.486,33	3H 2B	11/06/1985	1985	37	3.293,98	60,72	0,75	3.607,00	55,45	0,69
2019	10	18/02/2019	2185	1	373.12.8-11.3803	2019	GAVIDIA P RESIDENCIAL	47.000,00	83,35	563,89	3H 2B	27/02/2004	2004	18	3.286,24	14,30	0,17	3.675,00	12,79	0,15	
2019	11	11	19/02/2019	2186	2	373.12.8-12.2966	2019	URB A CARNEVAL LOS SAUZALES OLIVEROS 104	50.000,00	70,1	713,27	3H 1B	06/06/1974	1974	48	3.286,24	15,21	0,22	3.675,00	13,61	0,19
2019	12	12	20/02/2019	2198	1	373.12.8-4.4207	2019	CR RIO ARRIBA 0851	50.000,00	80,44	621,58	3H 2B	11/06/1985	1985	37	3.286,24	15,21	0,19	3.675,00	13,61	0,17
2019	13	13	16/03/2019	2163	1	373.12.8-5.7634	2019	URB HUMBOLDT 4 02 03	50.000,00	76,63	652,49	4H 1B	19/08/1975	1975	47	3.286,24	15,21	0,20	3.675,00	13,61	0,18
2019	14	14	21/03/2019	2065	1	373.12.8-12.2958	2019	CR EL RODEO	50.000,00	88	568,18	3H 2B	25/07/2006	2006	16	3.286,24	15,21	0,17	3.675,00	13,61	0,15
2019	15	15	11/04/2019	2139	1	373.12.8-12.2973	2019	CR PARQUE LAS AMERICAS	5.000.000,00	73,84	67.713,98	3H 2B	15/04/1985	1985	37	5.189,93	969,40	13,05	6.315,00	791,77	10,72
2019	16	16	26/04/2019	2161	1	373.12.8-12.2975	2019	CR LOS SAMANES L-6-2	48.000,00	79,8	601,50	3H 1B	09/01/1985	1985	37	5.189,93	9,25	0,12	6.315,00	7,60	0,10
2019	17	17	26/04/2019	2162	1	373.12.8-13.4711	2019	CR PARQUE LAS AMERICAS 16-3	100.000,00	73,84	1.354,28	3H 1B	15/04/1985	1985	37	5.189,93	19,27	0,26	6.315,00	15,84	0,21
2019	18	18	06/05/2019	2181	1	373.12.8-12.2978	2019	CR INDEPENDENCIA TORRE 10 5-1	50.000,00	73,84	677,14	3H 2B	27/08/1985	1985	37	5.873,24	8,51	0,12	6.542,88	7,64	0,10
2019	19	19	15/05/2019	2312	1	373.12.8-4.4215	2019	CR LUIS FARGIER 5C-19	148.000,00	81	1.827,16	3H 2B	12/11/1990	1990	32	5.873,24	25,20	0,31	6.542,88	22,62	0,28
2019	20	20	22/05/2019	2319	1	373.12.8-8.2658	2019	CR RIO ARRIBA 12-62	140.000,00	80,44	1.740,49	3H 2B	11/06/1985	1985	37	5.873,24	23,84	0,30	6.542,88	21,40	0,27
2019	21	21	06/06/2019	2161	1	373.12.8-11.3810	2019	CR EL RODEO D-5-4	140.000,00	88	1.590,91	3H 2B	25/07/2006	2006	16	6.716,45	20,84	0,24	8.022,99	17,45	0,20
2019	22	22	17/06/2019	2379	1	373.12.8-11.2979	2019	RESID MAGDALENA 2-2	149.500,00	80,44	1.525,51	3H 2B	22/05/1990	1990	31	6.716,45	22,26	0,23	8.022,99	18,63	0,22
2019	23	23	25/06/2019	2398	1	373.12.8-12.2981	2019	CR RIO ARRIBA 13-53	145.000,00	80,44	1.802,59	3H 2B	11/06/1985	1985	37	6.716,45	21,59	0,27	8.022,99	18,07	0,23
2019	24	24	26/06/2019	2409	1	373.12.8-12.2983	2019	CR EL RODEO H-6-4	40.000,00	88	454,55	3H 2B	07/04/2004	2004	18	6.716,45	5,96	0,07	8.022,99	4,99	0,06
2019	25	25	28/06/2019	2416	1	373.12.8-5.7651	2019	CR LOS NEVADOS	1.360.000,00	80	17.000,00	3H 2B	04/05/2015	2015	7	6.716,45	202,49	2,53	8.022,99	169,51	2,12
2019	26	26	10/07/2019	2430	1	373.12.8-12.2985	2019	CR M CHACON F2-4	140.000,00	81	1.728,40	3H 2B	05/11/1986	1986	36	11.236,32	12,46	0,15	12.000,00	11,67	0,14
2019	27	27	12/07/2019	2435	1	373.12.8-8.2666	2019	CR PARQUE LAS AMERICAS B-2-3	130.000,00	73,84	1.760,56	3H 2B	15/04/1985	1985	37	11.236,32	11,57	0,16	12.000,00	10,83	0,15
2019	28	28	25/07/2019	2467	1	373.12.8-11.3818	2019	RES D LA ESTANCIA A8-1	149.000,00	82	1.817,07	2H 1 E 2B	19/02/2007	2007	15	11.236,32	13,26	0,16	12.000,00	12,42	0,15
2019	29	29	25/07/2019	2468	1	373.12.8-12.2986	2019	CR EL RODEO A-7-1	145.000,00	88	1.647,73	3H 2B	14/11/2002	2002	20	11.236,32	12,90	0,15	12.000,00	12,08	0,14
2019	30	30	29/07/2019	2479	1	373.12.8-4.4230	2019	CR EL RODEO C-2-3	149.500,00	88	1.698,86	3H 2B	14/11/2002	2002	20	11.236,32	13,31	0,15	12.000,00	12,46	0,14
2019	31	31	05/08/2019	2467	1	373.12.8-11.3818	2019	RES D LA ESTANCIA A8-1	45.000,00	82	548,78	2H 1 E 2B	19/02/2007	2007	15	22.131,42	2,03	0,02	24.638,39	1,83	0,02
2019	32	32	22/08/2019	2604	1	373.12.8-13.4738	2019	CR LUIS FARGIER 5D-12	150.000,00	81	1.851,85	3H 2B	22/11/1990	1990	32	22.131,42	6,78	0,08	24.638,39	6,09	0,08
2019	33	33	29/08/2019	2632	1	373.12.8-11.3827	2019	RESS EQUOYA 2-1	149.000,00	68	2.191,18	2H 2B	10/08/2017	2017	5	22.131,42	6,73	0,10	24.638,39	6,05	0,09
2019	34	34	09/09/2019	2645	1	373.12.8-12.2998	2019	CR LUIS FARGIER S D-12	145.000,00	80,44	1.802,59	3H 2B	22/11/1990	1990	32	20.694,52	7,01	0,09	20.572,67	7,05	0,09
2019	35	35	06/09/2019	2656	1	373.12.8-12.2999	2019	CR EL RODEO R-PH2	550.000,00	88	6.250,00	3H 2B	10/03/2005	2005	17	20.694,52	26,58	0,30	20.572,67	26,73	0,30
2019	36	36	10/09/2019	2670	1	373.12.8-5.7688	2019	URB HUMBOLDT 4	145.000,00	57,87	2.505,62	2H 1B	19/08/1975	1975	47	20.694,52	7,01	0,12	20.572,67	7,05	0,12
2019	37	37	24/09/2019	2705	1	373.12.8-5.7697	2019	CR LOS NEVADOS A 3B	1.245.000,00	83	15.000,00	2H 2B	04/05/2015	2015	7	20.694,52	60,16	0,72	20.572,67	60,52	0,73
2019	38	38	24/09/2019	2715	3	373.12.8-11.3831	2020	RES MUSSAENDA 2 7 C	284.000,00	84,18	3.373.722,97	3H 2B	14/06/2021	2021	1	20.694,52	13.723,44	163,02	20.572,67	13.804,72	163,99
2019	39	39	25/09/2019	2706	1	373.12.8-5.7698	2019	CR LOS NEVADOS 8 A	5.000.000,00	80	62.500,00	2H 2B	04/05/2015	2015	7	20.694,52	241,61	3,02	20.572,67	243,04	3,04
2019	40	40	27/09/2019	2715	1	373.12.8-11.3831	2019	RES MUSSAENDA 2 7 C	1.000.000,00	84,18	11.879,31	3H 2B	14/06/2021	2021	1	20.694,52	48,32	0,57	20.572,67	48,61	0,58
2019	41	41	30/09/2019	2716	1	373.12.8-11.3832	2019	CR LOS NEVADOS A 2 C	12,45	83	0,15	2H 2B	04/05/2015	2015	7	20.694,52	0,00	0,00	20.572,67	0,00	0,00
2019	42	42	01/10/2019	2785	1	373.12.8-8.2677	2019	CR INDEPENDENCIA TORRE 85-2	15.000.000,00	73,84	203.141,99	3H 2B	27/09/1985	1985	37	23.344,40	642,55	8,70	24.399,75	614,76	8,33
2019	43	43	02/10/2019	2728	1	373.12.8-5.7703	2019	GIAS OLES CR 6A	140.000,00	74,5	1.899,19	2H 2B	11/03/2004	2004	18	23.344,40	6,00	0,08	24.399,75	5,74	0,08
2019	44	44	03/10/2019	2729	1	373.12.8-4.4244	2019	CR M CHACON E 6 3	10.000.000,00	81	123.456,79	3H 2B	05/11/1986	1986	36	23.344,40	428,37	5,29	24.399,75	409,84	5,06
2019	45	45	04/10/2019	2732	1	373.12.8-4.4245	2019	RESO TERRACOTA 2 3	120.000.000,00	80	1.500.000,00	3H 2B	24/06/2005	2005	17	23.344,40	5.140,42	64,26	24.399,75	4.918,08	61,48
2019	46	46	04/10/2019	2715	2	373.12.8-11.3831	2019	RES MUSSAENDA 2 7 C	140.000,00	84,18	1.669,10	3H 2B	14/06/2021	2021	1	23.344,40	6,00	0,07	24.399,75	5,74	0,07
2019	47	47	11/10/2019	2741	1	373.12.8-11.3839	2019	GIAS OLES CR 3D	149.000,00	80,5	1.890,93	3H 2B	11/03/2004	2004	18	23.344,40	6,38	0,08	24.399,75	6,11	0,08
2019	48	48	11/10/2019	2435	1	373.12.8-8.2666	2019	CR PARQUE LAS AMERICAS B-2-3	59,00	73,84	0,80	3H 2B	15/04/1985	1985	37	23.344,40	0,00	0,00	24.399,75	0,00	0,00
2019	49	49	28/10/2019	2778	1	373.12.8-12.3005	2019	CR EL RODEO A 2 2	300.000,00	87	3.448,28	3H 2B	14/11/2002	2002	20	23.344,40	12,85	0,15	24.399,75	12,30	0,14
2019	50	50	04/11/201																		

Cuadro 1
DATOS DE REGISTRO ORDENADO POR FECHA (AÑO 2020)

D A T O S D E R E G I S T R O														VALORES EN DIVISAS \$ BCV - DÓLAR LIBRE						
AÑO	Nº	FECHA	Nº DOCUMENTO	A SIENTO REGISTRAL	Nº MATRICULA	LIBRO FOLIO REAL	UBICACION	VALOR TRANSACCION (Bs)	AREA (m²)	PU (Bs/m²)	AMBIENTES APTO	AÑO EDIFICACION	AÑO	EDAD EDIF AÑOS	TASA a BCV Bs/\$	VALOR TRASNAN \$ BCV	PU (\$/m²) BCV	TASA LIBRE (Bs/\$)	VALOR TRASNAN \$ LIBRE	PU (\$/m²) \$ LIBRE
2020	1	64	09/01/2020	2020 2000	1	375.12.8-12.301.7	2020 CR MICHACON D 42	20.000.000,00	81	246.913,58	3H 2B	05/11/1986	1986	36	74.026,61	270,17	3,34	73.303,99	272,84	3,37
2020	2	65	07/01/2020	2020 2009	1	375.12.8-12.301.8	2020 CR IN DEPENDENCIA TORRE 17-1	149.000,00	76	1.960,53	3H 2B	27/09/1985	1985	37	74.026,61	2,01	0,03	73.303,99	2,03	0,03
2020	3	66	16/01/2020	2020 2033	1	375.12.8-12.302.0	2020 CR IN DEPENDENCIA TORRE 45-3	149.000,00	76	1.960,53	3H 2B	27/09/1985	1985	37	74.026,61	2,01	0,03	73.303,99	2,03	0,03
2020	4	67	20/01/2020	2020 2037	1	375.12.8-11.385.4	2020 CR AGUA SANTA 5 B	125.000,00	112	1.116,07	3H 3B	15/12/2003	2003	19	74.026,61	1,69	0,02	73.303,99	1,71	0,02
2020	5	68	22/01/2020	2019 2050	1	375.12.8-12.302.1	2020 CR IN DEPENDENCIA TORRE 42-4	149.000,00	76	1.960,53	3H 2B	27/09/1985	1985	37	74.026,61	2,01	0,03	73.303,99	2,03	0,03
2020	6	69	31/01/2020	2020 2670	2	375.12.8-5.768.8	2019 URB HUMBOLDT 4	145.000,00	57,87	2.522,90	2H 1B	13/08/1975	1975	47	74.026,61	1,97	0,03	2.504,00	58,31	1,01
2020	7	70	11/02/2020	2020 2484	2	375.12.8-12.304.7	2020 CR IN DEPENDENCIA TORRE 77-3	56,00	73,84	0,76	3H 2B	27/09/1985	1985	37	73.907,34	0,00	0,00	75.277,02	0,00	0,00
2020	8	71	12/02/2020	2019 2783	2	375.12.8-11.383.6	2019 RESD LAS CALAS 7 A URB EL ROSARIO	140.000,00	99,22	1.411,01	3H 2B	29/10/2009	2009	13	73.907,34	1,89	0,02	3.607,00	38,81	0,39
2020	9	72	28/02/2020	2020 2147	1	375.12.8-12.309.0	2020 CR LOS SAMANES 1-6-4	74.750,00	79,8	936,72	3H 1B	09/01/1985	1985	37	73.907,34	1,01	0,01	75.277,02	0,99	0,01
2020	10	73	04/03/2022	2019 2706	3	375.12.8-5.768.8	2019 CR LOS NEVADOS 8-4A	59,00	80	0,74	2H 2B	04/05/2015	2015	7	80.743,35	0,00	0,00	3.675,00	0,02	0,00
2020	11	74	12/03/2020	2019 2706	1	375.12.8-12.303.1	2020 CR LOS BUCARES A P8.4	140.000,00	79,8	1.754,39	3H 1B	18/12/1985	1985	37	80.743,35	1,73	0,02	87.758,99	1,60	0,02
2020	12	75	13/03/2020	2020 2167	1	375.12.8-3.372.4	2020 RESD BARILOCHE PH-1	140.000,00	122,92	1.138,95	4H 3B	03/02/1989	1989	33	80.743,35	1,73	0,01	87.758,99	1,60	0,01
2020	13	76	12/06/2020	2020 2243	1	375.12.8-4.428.9	2020 CR EL RODEO O PH 3	4.000.000,00	88	45.454,55	3H 2B	25/07/2006	2006	16	326.929,58	12,24	0,14	341.447,85	11,71	0,13
2020	14	77	22/09/2020	2020 2313	1	375.12.8-13.482.8	2020 URB A CARN E VALU LOS SAUSALES 21B01 EDIF 001	900.000,00	70,01	12.714,84	3H 1 B	06/06/1974	1974	48	435.585,75	1,15	0,02	444.824,00	1,12	0,02
2020	15	78	23/09/2020	2020 2318	1	375.12.8-12.309.6	2020 CR EL RODEO T P H 4	4.200.000,00	88	47.727,27	3H 2B	10/03/2005	2005	17	435.585,75	9,64	0,11	444.824,00	9,44	0,11
2020	16	79	24/09/2020	2020 2330	1	375.12.8-4.430.2	2020 CR RIO ARRIBA 0224	4.000.000,00	80,44	49.726,50	3H 2B	19/11/1985	1985	37	435.585,75	9,18	0,11	444.824,00	8,99	0,11
2020	17	80	05/10/2020	2020 2349	1	375.12.8-11.387.3	2020 RES SECUOYA 2-6	150.000,00	68	2.205,88	2H 2B	10/08/2017	2017	5	517.784,71	0,29	0,00	542.413,00	0,28	0,00
2020	18	81	22/10/2020	2020 2416	1	375.12.8-12.304.5	2020 CR RIO ARRIBA 07-52	149.000,00	80,44	1.852,31	3H 2B	11/07/1985	1985	37	517.784,71	0,29	0,00	542.413,00	0,27	0,00
2020	19	82	23/10/2020	2020 2411	1	375.12.8-12.304.4	2020 CR STA BARBARA D6	4.500.000,00	86,96	51.747,93	3H 2B	06/08/1984	1984	38	517.784,71	8,69	0,10	542.413,00	8,30	0,10
2020	20	83	05/11/2020	2020 2441	1	375.12.8-11.388.4	2020 URB HUMBOLDT BLOQUE 07 0203	4.000.000,00	65,41	61.152,73	3H 1B	13/08/1975	1975	47	1.048.184,99	3,82	0,06	1.050.374,00	3,81	0,06
2020	21	84	19/11/2020	2020 2482	1	375.12.8-113.887	2020 URB HUMBOLDT BLOQUE 08 0304	4.400.000,00	65,41	67.268,00	3H 1B	14/08/1973	1973	48	1.048.184,99	4,20	0,06	75.277,02	58,45	0,89
2020	22	85	20/11/2020	2020 2504	1	375.12.8-12.304.8	2020 CR STA BARBARA EDIF 02 B4	4.400.000,00	83,68	52.581,26	3H 2B	06/04/1984	1984	38	1.048.184,99	4,20	0,05	1.050.374,00	4,19	0,05
2020	23	86	03/12/2020	2020 2533	1	375.12.8-4.432.3	2020 CR IN DEPENDENCIA TORRE 72-1	4.500.000,00	73,84	60.942,58	3H 2B	09/05/1986	1986	36	1.104.430,62	4,07	0,06	998.942,00	4,50	0,06
2020	24	87	07/12/2020	2020 2534	1	375.12.8-4.432.4	2020 CR LOS SAMANES F 6-4	4.350.000,00	79,8	54.511,28	3H 1B	09/01/1985	1985	37	1.104.430,62	3,94	0,05	998.942,00	4,35	0,05
2020	25	88	08/12/2020	2020 2564	1	375.12.8-11.3890	2020 CR STA BARBARA EDIF 05 4C	4.400.000,00	80	55.000,00	3H 2B	06/04/1984	1984	38	1.104.430,62	3,98	0,05	998.942,00	4,40	0,06
2020	26	89	09/12/2020	2020 2489	1	375.12.8-11.3889	2020 GIRASOLES CR 2C	4.350.000,00	80,5	54.037,27	3H 2B	11/03/2004	2004	18	1.104.430,62	3,94	0,05	998.942,00	4,35	0,05
2020	27	90	22/12/2020	2020 2664	2	375.12.8-11.3892	2020 CR STA BARBARA EDIF 04 6A	4.400.000,00	80	55.000,00	3H 2B	06/04/1984	1984	38	1.104.430,62	3,98	0,05	998.942,00	4,40	0,06
2020	28	91	22/12/2020	2020 2667	1	375.12.8-11.3893	2020 CR LOS NEVADOS TORRE A	4.000.000,00	83	48.192,77	3H 2B	04/05/2015	2015	7	1.104.430,62	3,62	0,04	998.942,00	4,00	0,05
2020	29	92	22/12/2020	2020 2672	1	375.12.8-12.305.1	2020 CR PARQUE LAS AMERICAS	4.000.000,00	73,84	54.171,18	3H 2B	21/11/1985	1985	37	1.104.430,62	3,62	0,05	998.942,00	4,00	0,05
2020	30	93	28/12/2020	2020 2688	1	375.12.8-11.3894	2020 CR STA BARBARA EDIF 06 1B	4.370.000,00	80	54.625,00	3H 2B	20/05/2002	2002	20	1.104.430,62	3,96	0,05	998.942,00	4,37	0,05
2020	31	94	28/12/2020	2020 2689	1	375.12.8-12.305.2	2020 CR IUS FARGIER SC-32	4.400.000,00	81	54.320,99	3H 2B	22/12/1990	1990	32	1.104.430,62	3,98	0,05	998.942,00	4,40	0,05
2020	32	95	30/12/2020	2020 2716	1	375.12.8-4.434.5	2020 CR EL RODEO R 12	4.200.000,00	88	47.727,27	3H 2B	08/09/2009	1990	13	1.104.430,62	3,80	0,04	998.942,00	4,20	0,05

Cuadro 1
DATOS DE REGISTRO ORDENADO POR FECHA (AÑO 2021)

D A T O S D E R E G I S T R O															VALORES EN DIVISAS \$ BCV - DÓLAR LIBRE					
AÑO	Nº	FECHA	Nº DOCUMENTO	ASIENTO REGISTRAL	Nº MATRÍCULA	LIBRO FOLIO REAL	UBICACION	VALOR TRANSACION (Bs)	AREA (m²)	PU (Bs/m²)	AMBIENTES	AÑO EDIFICACION	AÑO	EDAD EDIF	TA SA a BCV (Bs)	VALOR TRANSA SAN \$ BCV	PU (\$/m²) BCV	TA SA LIBRE (Bs/\$)	VALOR TRANSA SAN \$ LIBRE	PU (\$/m²) LIBRE
2021	1	96	21/04/2021	2019 2416	1	373.12.8-5.7651	2019 CR LOS NEVADOS A 2 D	4.000.000,00	80	50.000,00	3H 2B	04/05/2015	2015	7	1.816.980,87	2,20	0,08	2.504,00	1.597,44	19,97
2021	2	97	26/01/2021	2021 2028	1	373.12.8-4.4548	2021 CR LUIS FARGIER 5 B-53	4.400.000,00	81	54.320,99	3H 2B	22/11/1990	1990	13	1.816.980,87	2,42	0,08	1.765.908,38	2,49	0,08
2021	3	98	28/01/2021	2021 2036	1	373.12.8-11.3898	2021 RES DEL ROSARIO P8	4.400.000,00	90	48.888,89	3H 2B	02/02/1976	1976	46	1.816.980,87	2,42	0,08	1.765.908,38	2,49	0,08
2021	4	99	08/02/2021	2021 2047	1	373.12.8-12.3061	2021 CR EL RODEO B PH 5	4.400.000,00	87	50.574,71	3H 2B	08/02/2021	2021	1	1.880.949,87	2,36	0,08	1.899.023,81	2,32	0,08
2021	5	100	10/02/2021	2021 2070	1	373.12.8-12.3062	2021 CR EL RODEO C-5-4	4.400.000,00	87	50.574,71	3H 2B	14/11/2002	2002	20	1.880.949,87	2,36	0,08	1.899.023,81	2,32	0,08
2021	6	101	10/02/2021	2021 2070	1	373.12.8-12.3062	2021 CR EL RODEO C-5-4	4.400.000,00	87	50.574,71	3H 2B	14/11/2002	2002	20	1.880.949,87	2,36	0,08	1.899.023,81	2,32	0,08
2021	7	102	11/02/2021	2021 2071	1	373.12.8-13.4810	2021 CR PARQUE ALBARRE GAS J 4 3	4.300.000,00	73,84	58.234,02	3H 2B	15/04/1985	1985	37	1.880.949,87	2,31	0,08	1.899.023,81	2,26	0,08
2021	8	108	18/02/2021	2021 2094	1	373.12.8-12.3063	2021 CR M CHACON G 5 3	4.400.000,00	81	54.320,99	3H 2B	05/11/1986	1986	36	1.880.949,87	2,36	0,08	1.899.023,81	2,32	0,08
2021	9	104	19/02/2021	2021 2105	1	373.12.8-11.3903	2021 RES D SEQUOYA	4.500.000,00	68	66.176,47	2H 2B	10/08/2017	2017	5	1.880.949,87	2,42	0,04	1.899.023,81	2,37	0,08
2021	10	105	02/03/2021	2021 2118	1	373.12.8-13.4821	2021 CR PARQUE LAS AMERICAS B PB 4	4.400.000,00	73,84	59.588,30	3H 2B	15/04/1985	1985	37	1.982.216,75	2,22	0,08	2.071.566,14	2,12	0,08
2021	11	106	04/03/2021	2021 2130	1	373.12.8-4.4865	2021 RES TERRACOTA TORRE A 11	4.500.000,00	80	55.750,00	3H 2B	19/12/2001	2001	21	1.982.216,75	2,17	0,08	2.071.566,14	2,08	0,08
2021	12	107	16/03/2021	2021 2170	1	373.12.8-4.4867	2021 CR EL RODEO N-8-3	4.400.000,00	88	50.000,00	3H 2B	10/08/2005	2005	17	1.982.216,75	2,22	0,08	2.071.566,14	2,12	0,08
2021	13	108	16/03/2021	2020 2245	2	373.12.8-4.4295	2020 CR EL RODEO O PH 4	4.400.000,00	88	50.000,00	3H 2B	25/07/2006	2006	16	1.982.216,75	2,22	0,08	87.758,89	50,14	0,97
2021	14	109	19/03/2021	2021 2225	1	373.12.8-4.4569	2021 RES TERRACOTA 5 4 B	4.200.000,00	80	52.500,00	3H 2B	19/12/2001	2001	21	1.982.216,75	2,12	0,08	2.071.566,14	2,08	0,08
2021	15	110	19/03/2021	2021 2269	1	373.12.8-12.3068	2021 CR EL RODEO B 7 4	4.300.000,00	87	49.425,29	3H 2B	29/08/2005	2005	17	1.982.216,75	2,17	0,02	2.071.566,14	2,08	0,02
2021	16	111	19/03/2021	2021 2272	1	373.12.8-11.3918	2021 RES OIGA PHA	4.200.000,00	65	64.615,38	2H 1B	10/12/1992	1992	30	1.982.216,75	2,12	0,08	2.071.566,14	2,08	0,08
2021	17	112	19/03/2021	2021 2328	1	373.12.8-4.4580	2021 CR STA BARBARA BA	4.000.000,00	80	50.000,00	3H 2B	06/04/1984	1984	38	1.982.216,75	2,02	0,08	2.071.566,14	1,95	0,02
2021	18	115	12/04/2021	2021 2040	2	373.12.8-11.3899	2021 CR LOS NEVADOS TORRE A 7 5 A	4.400.000,00	80	55.000,00	3H 2B	04/05/2015	2015	7	2.815.817,25	1,56	0,02	2.770.844,85	1,59	0,02
2021	19	114	14/04/2021	2021 2305	1	373.12.8-12.3071	2021 CR RIO ARRIBA EDIF 6 06 34	4.400.000,00	80,44	42.267,55	3H 2B	19/11/1985	1985	37	2.815.817,25	1,21	0,02	2.770.844,85	1,25	0,02
2021	20	115	15/04/2021	2021 2314	1	373.12.8-12.3072	2021 CR EL RODEO D 7 3	4.400.000,00	87	50.574,71	3H 2B	14/11/2002	2002	20	2.815.817,25	1,56	0,02	2.770.844,85	1,59	0,02
2021	21	116	16/04/2021	2021 2305	1	373.12.8-4.4573	2021 CR LOS NEVADOS TORRE A 7 5 A	4.400.000,00	165	26.666,67	3H 4B	04/05/2015	2015	7	2.815.817,25	1,56	0,01	2.770.844,85	1,59	0,01
2021	22	117	28/04/2021	2021 2325	1	373.12.8-4.4578	2021 CR EL RODEO P 6 4	50.000.000,00	88	568.181,82	3H 2B	25/07/2006	2006	16	2.815.817,25	17,76	0,20	2.770.844,85	18,05	0,21
2021	23	118	30/04/2021	2021 2272	2	373.12.8-11.3919	2021 RES OIGA PHA	59.000.000,00	65	846.153,85	2H 1B	11/12/1992	1992	30	2.815.817,25	19,53	0,30	2.770.844,85	19,85	0,31
2021	24	119	11/05/2021	2021 2424	1	373.12.8-13.4890	2021 CR EL RODEO T 7 3	59.000.000,00	88	670.454,55	3H 2B	10/08/2005	2005	17	3.107.977,00	18,98	0,22	3.120.424,40	18,91	0,21
2021	25	120	13/05/2021	2021 2446	1	373.12.8-11.3950	2021 GAVIDEA P RES DE NOIAL B 8	58.000.000,00	85,35	695.860,55	3H 2B	27/11/2005	2005	19	3.107.977,00	18,66	0,22	3.120.424,40	18,59	0,22
2021	26	121	14/05/2021	2021 2452	1	373.12.8-11.3952	2021 CR LOS NEVADOS A PHC	8.000.000,00	165	48.484,85	3H 4B	04/05/2015	2015	7	3.107.977,00	2,57	0,02	3.120.424,40	2,56	0,02
2021	27	122	23/05/2021	2020 2245	3	373.12.8-4.4295	2020 CR EL RODEO O PH 5	55,00	88	0,68	3H 2B	25/07/2006	2006	16	3.107.977,00	0,00	0,00	196.268,88	0,00	0,00
2021	28	123	23/05/2021	2021 2517	1	373.12.8-13.4896	2021 CR LOS SAMANES K 3 3	59,00	79,8	0,74	3H 1 B	23/01/1985	1985	37	3.107.977,00	0,00	0,00	3.120.424,40	0,00	0,00
2021	29	124	28/05/2021	2021 2481	1	373.12.8-4.4899	2021 CR RIO ARRIBA EDIF 12 12-23	59.000.000,00	80,44	735.465,94	3H 2B	12/09/1986	1986	36	3.107.977,00	18,98	0,24	3.120.424,40	18,91	0,24
2021	30	125	28/05/2021	2021 2491	1	373.12.8-12.3089	2021 CR EL RODEO V 6 4	58.000.000,00	88	659.090,91	3H 2B	25/02/2006	2006	17	3.107.977,00	18,66	0,21	3.120.424,40	18,59	0,21
2021	31	126	28/05/2021	2021 2496	1	373.12.8-12.2486	2021 CR RIO ARRIBA EDIF 03 05 72	50.000.000,00	80,44	621.581,30	3H 2B	11/07/1985	1985	37	3.107.977,00	16,09	0,20	3.120.424,40	16,02	0,20
2021	32	127	08/06/2021	2021 2505	1	373.12.8-12.3062	2021 CR LUIS FARGIER C 45	59.000.000,00	81	728.395,06	3H 2B	22/11/1990	1990	32	3.212.546,75	18,37	0,23	3.210.864,74	18,38	0,23
2021	33	128	09/06/2021	2021 2610	1	373.12.8-13.4866	2021 CR EL RODEO Q 4 1	58.000.000,00	88	659.090,91	3H 2B	10/08/2005	2005	17	3.212.546,75	18,05	0,21	3.210.864,74	18,06	0,21
2021	34	129	10/06/2021	2021 2517	1	373.12.8-13.4896	2021 CR LOS SAMANES K 3 2	56.000.000,00	79,8	701.754,39	3H 1 B	23/01/1985	1985	37	3.212.546,75	17,43	0,22	3.210.864,74	17,44	0,22
2021	35	130	22/06/2021	2021 2556	1	373.12.8-12.3093	2021 CR RIO ARRIBA EDIF 01 01 72	55.000.000,00	80,44	683.739,45	3H 2B	19/06/1985	1985	37	3.212.546,75	17,12	0,21	3.210.864,74	17,13	0,21
2021	36	131	25/06/2021	2021 2571	1	373.12.8-12.3094	2021 CR STA BARBARA II PB C	59.000.000,00	80	737.500,00	3H 2B	06/04/1984	1984	38	3.212.546,75	18,37	0,23	3.210.864,74	18,38	0,23
2021	37	132	25/06/2021	2021 2584	1	373.12.8-13.4883	2021 CR PARQUE LAS AMERICAS E 3 4	4.300.000,00	73,84	58.234,02	3H 2B	15/04/1985	1985	37	3.212.546,75	1,34	0,02	3.210.864,74	1,34	0,02
2021	38	133	07/07/2021	2021 2589	1	373.12.8-4.4405	2021 CR M CHACON I 4 4	50.000.000,00	81	617.283,95	3H 2B	05/11/1986	1986	36	4.005.606,75	12,48	0,15	4.079.142,07	12,26	0,15
2021	39	134	08/07/2021	2021 2607	1	373.12.8-4.4407	2021 URB A CARN LOS SAUSALES 02 EDIF 1602	55.000.000,00	70,01	785.802,06	3H 1B	08/06/1974	1974	48	4.005.606,75	13,73	0,20	4.079.142,07	13,48	0,19
2021	40	135	09/07/2021	2021 2621	1	373.12.8-13.4887	2021 CR EL RODEO A PH 4	59.000.000,00	87	678.160,92	3H 2B	14/11/2002	2002	20	4.005.606,75	14,73	0,17	4.079.142,07	14,46	0,17
2021	41	136	20/07/2021	2021 2617	1	373.12.8-4.4409	2021 CR STA BARBARA C5	58.000.000,00	86,68	669.127,85	3H 2B	06/04/1984	1984	38	4.005.606,75	14,48	0,17	4.079.142,07	14,22	0,18
2021	42	137	22/07/2021	2021 2620	1	373.12.8-4.4410	2021 CR PARQUE LAS AMERICAS J 6 3	59.000.000,00	73,84	799.024,92	3H 2B	15/04/1985	1985	37	4.005.606,75	14,73	0,20	4.079.142,07	14,46	0,20
2021	43	138	23/07/2021	2021 2646	1	373.12.8-11.3958	2021 CR STA BARBARA D	35.000.000,00	80	437.500,00	3H 2B	06/04/1984	1984	38	4.005.606,75	8,74	0,11	4.079.142,07	8,38	0,11
2021	44	139	24/07/2021	2021 2650	1	373.12.8-11.3899	2021 CR TINAJEROS D 1 A	30.000.000,00	108	277.777,78	3H 2B	23/07/2010	2010	12	4.005.606,75	7,49	0,07	4.079.142,07	7,35	0,07
2021	45	140	06/08/2021	2021 2705	1	373.12.8-4.4424	2021 CR EL RODEO Q 5 3	55,00	88	625.000,00	3H 2B	25/07/2006	2006	16	4,12	13,36	0,15	4.089.958,79	0,00	0,00
2021	46	141	18/08/2021	2021 2717	1	373.12.8-4.4433	2021 RES TERRACOTA 6 2 TORRE B	58,00	80	725.000,00	3H 2B	22/01/2002	2002	20	4,12	14,09	0,18	4.089.958,79	0,00	0,00
2021	47	142	13/10/2021	2020 2664	3	373.12.8-11.3892	2021 CR STA BARBARA EDIF 04 6A	32,00	80	0,40	3H 2B	07/04/1984	1984	38	4,57	7,33	0,06	542.413,00	0,00	0,00
2021	48	145	02/11/2021	2021 2716	2	373.12.8-4.4545	2021 CR EL													

Cuadro 1: Datos de ventas o transacciones registradas en el registro publico del municipio Libertador

Estado Merida, oficina codigo SAREN 373, años 2019, 2020, 2021

Cuadro 2

Data de registro 24 Conjuntos Residenciales (CR).

N° C.R	N°	AÑO	FECHA	UBICACIÓN	AREA m²	TOTAL AREA m²	TOTAL DE UNIDAD APTO	TOTAL EN AREAS m²	TOTAL EN UNIDADES	VALOR TRANSACCION Bs	TOT TRANSACCION BS 2019-2021	PU (Bs/m²)	VALOR TRANSACCION \$ BCV	VALOR TRANSACCION \$ LIBRE	TOTAL VALOR TRANSACCION \$ BCV	TOT VALOR TRANSACCION \$ LIBRE	AÑO
1	1	1919	22/01/2019	CR EL RODEO F84	88					50.000,00		568,18	15,21	14,04			
	2	1919	28/01/2019	CR EL RODEO K71	88					50.000,00		568,18	15,20	14,04			
	3	1919	12/02/2019	CR EL RODEO G61	88					50.000,00		568,18	15,18	13,86			
	4	1919	13/02/2019	CR EL RODEO G61	88					140.000,00		1.590,91	42,50	6,81			
	5	1919	21/03/2019	CR EL RODEO	88					50.000,00		568,18	15,21	13,61			
	6	1919	06/06/2019	CR EL RODEO 0-5-4	88					140.000,00		1.590,91	20,84	17,45			
	7	1919	26/06/2019	CR EL RODEO I6-4	88					40.000,00		454,55	5,96	4,99			
	8	1919	25/07/2019	CR EL RODEO A-7-1	88					145.000,00		1.647,73	12,90	12,08			
	9	1919	29/07/2019	CR EL RODEO C-2-3	88					149.500,00		1.698,66	13,31	12,46			
	10	1919	06/09/2019	CR EL RODEO R-PH2	88					550.000,00		6.250,00	26,58	26,73			
	11	1919	28/10/2019	CR EL RODEO A22	87					300.000,00		3.448,28	12,85	12,30			
	12	1919	05/11/2019	CR EL RODEO R-8-4	88					148.000,00		1.681,82	3,81	3,85			
	13	1919	19/11/2019	CR EL RODEO A22	88	1143	13		13	400.000,00	2.162.500,00	4.545,45	10,29	10,42	209,84	162,64	2019
	14	2020	12/08/2020	CR EL RODEO O PH 3	88					4.000.000,00		45.454,55	12,24	11,71			
	15	2020	23/09/2020	CR EL RODEO T PH 4	88					4.200.000,00		47.727,27	9,64	9,44			
	16	2020	30/12/2020	CR EL RODEO R 1 2	88	264	3		3	4.200.000,00	12.400.000,00	47.727,27	3,80	4,20	25,68	25,36	2020
	17	2021	08/02/2021	CR EL RODEO B PH 3	87					4.400.000,00		50.574,71	2,36	2,32			
	18	2021	10/02/2021	CR EL RODEO C- 5-4	87					4.400.000,00		50.574,71	2,36	2,32			
	19	2021	10/02/2021	CR EL RODEO C- 5-4	87					4.400.000,00		50.574,71	2,36	2,32			
	20	2021	16/03/2021	CR EL RODEO N- 8-3	88					4.400.000,00		50.000,00	2,22	2,12			
	21	2021	16/03/2021	CR EL RODEO O PH 4	88					4.400.000,00		50.000,00	2,22	50,14			
	22	2021	19/03/2021	CR EL RODEO B 7 4	87					4.300.000,00		49.425,29	2,17	2,08			
	23	2021	15/04/2021	CR EL RODEO D 7 3	87					4.400.000,00		50.574,71	1,56	1,59			
	24	2021	28/04/2021	CR EL RODEO P 6 4	88					50.000.000,00		568.181,82	17,76	18,05			
	25	2021	11/05/2021	CR EL RODEO T 7 3	88					59.000.000,00		670.454,55	18,98	18,91			
	26	2021	23/05/2021	CR EL RODEO O PH 5	88					55,00		0,63	0,00	0,00			
	27	2021	28/05/2021	CR EL RODEO V 6 4	88					58.000.000,00		659.090,91	18,66	18,59			
	28	2021	09/06/2021	CR EL RODEO Q 4 1	88					58.000.000,00		659.090,91	18,05	18,06			
	29	2021	09/07/2021	CR EL RODEO APH 4	87					59.000.000,00		678.160,92	14,73	14,46			
	30	2021	06/08/2021	CR EL RODEO Q 5 3	88					55,00		625.000,00	13,36	0,00			
	31	2021	02/11/2021	CR EL RODEO R 1 3	88					4,2		0,05	0,91	0,86			
	32	2021	30/12/2021	CR EL RODEO I 7 1	88	1402	16		16	146,00	310.300.205,20	1,66	31,84	31,60	144,83	183,40	2021
				TOTAL	2.809,00	2.809,00		2.809,00	87,78								

Cuadro 2

Data de registro 24 Conjuntos Residenciales (CR)

N° C.R	N°	AÑO	FECHA	UBICACIÓN	AREA m ²	TOTAL AREA m ²	TOTAL DE UNIDAD APTO	TOTAL EN AREAS m ²	TOTAL EN UNIDADES	VALOR TRANSACIONION B\$	TOT TRAN SACION B \$ 2019-2021	PU (B\$ m ²)	VALOR TRAN SANCION \$ BCV	VALOR TRASANCION \$ LIBRE	TOTAL VALOR TRAN SAN \$ BCV	TOT VALOR TRAN SAN C \$ LIBRE	AÑO
2	1	2019	17/02/2019	CR RIO ARRIBA 0873	80,44					200.000,00		2.486,33	60,72	55,45			
	2	2019	20/02/2019	CR RIO ARRIBA 0851	80,44					50.000,00		621,58	15,21	13,61			
	3	2019	22/05/2019	CR RIO ARRIBA 12-62	80,44					140.000,00		1.740,43	23,84	21,40			
	4	2019	25/09/2019	CR RIO ARRIBA 13-53	80,44	321,76	4		4	145.000,00	535.000,00	1.802,59	21,59	18,07	121,36	108,52	2.019
	5	2020	24/09/2020	CR RIO ARRIBA 0224	80,44					4.000.000,00		49.726,50	9,18	8,99			
	6	2020	22/10/2020	CR RIO ARRIBA 07-52	80,44	160,88	2		2	149.000,00	4.149.000,00	1.852,31	0,29	0,27	9,47	9,27	2.020
	7	2021	14/04/2021	CR RIO ARRIBA EDIF 6 06 34	80,44					3.400.000,00		42.267,53	1,21	1,23			
	8	2021	28/05/2021	CR RIO ARRIBA EDIF 12 12-23	80,44					59.000.000,00		733.465,94	18,98	18,91			
	9	2021	28/05/2021	CR RIO ARRIBA EDIF 03 03 72	80,44					50.000.000,00		621.581,30	16,09	16,02			
	10	2021	22/06/2021	CR RIO ARRIBA EDF 01 0172	80,44	321,76	4		4	55.000.000,00	167.400.000	683.739,43	17,12	17,13	53,40	53,29	2.021
				TOTAL	804,40	804,40	10	804,40	80,44								
3	1	2020	23/10/2020	CR STA BARBARA D6	86,98					4.500.000,00		51.747,93	8,69	8,30			
	2	2020	20/11/2020	CR STA BARBARA EDIF 02 B4	83,68					4.400.000,00		52.581,26	4,20	4,19			
	3	2020	08/12/2020	CR STA BARBARA EDIF 05 4C	80					4.400.000,00		55.000,00	3,98	4,40			
	4	2020	22/12/2020	CR STA BARBARA EDIF 04 6A	80					4.400.000,00		55.000,00	3,98	4,40			
	5	2020	28/12/2020	CR STA BARBARA EDIF 06 1B	80	410,84	5		5	4.370.000,00	22.070.000,00	54.625,00	3,96	4,37	24,81	25,67	2.020
	6	2021	19/03/2021	CR STA BARBARA 8A	80					4.000.000,00		50.000,00	2,02	1,93			
	7	2021	25/08/2021	CR STA BARBARA II PB C	80					59.000.000,00		737.500,00	18,37	18,38			
	8	2021	20/07/2021	CR S BARBARA C 5	86,68					58.000.000,00		669.127,83	14,48	14,22			
	9	2021	23/07/2021	CR S BARBARA 6 D	80					35.000.000,00		437.500,00	8,74	8,58			
	10	2021	13/10/2021	CR STA BARBARA EDIF 04 6A	80	406,68	5		5	32,00	156.000.032,00	0,40	7,33	0,00	50,93	43,10	2.021
				TOTAL	817,32	817,32	10	817,32	81,732								
4	1	2019	28/09/2019	CR LOS NEVADOS	80					1.360.000,00		17.000,00	202,49	169,51			
	2	2019	24/09/2019	CR LOS NEVADOS A 3B	83					1.245.000,00		15.000,00	60,16	60,52			
	3	2019	25/09/2019	CR LOS NEVADOS B 4A	80					5.000.000,00		62.500,00	241,61	243,04			
	4	2019	30/09/2019	CR LOS NEVADOS A 4C	83					12,45		0,15	0,00	0,00			
	5	2019	18/12/2019	CR LOS NEVADOS A 1A	80					600.000,00		7.500,00	12,90	10,69			
	6	2019	18/12/2019	CR LOS NEVADOS A 5A	80					6,00		0,08	0,00	0,00			
	7	2019	27/12/2019	CR LOS NEVADOS A 5A	80					1.000.000,00		12.500,00	21,50	17,82			
	8	2019	28/12/2020	CR LOS NEVADOS A 5A	80					4.000.000,00		50.000,00	88,01	71,27			
	9	2019	04/03/2022	CR LOS NEVADOS B 4A	80					59,00		0,74	0,00	0,02			
	10	2019	22/12/2020	CR LOS NEVADOS A 2 D	83	809	5		5	4.000.000,00	17.205.077,45	48.192,77	3,62	4,00	628,30	576,87	2.019
	11	2020	21/01/2021	CR LOS NEVADOS TORRE A	80	80	1		1	4.000.000,00	4.000.000,00	50.000,00	2,20	1.597,44	2,20	1.597,44	2.020
	12	2021	12/04/2021	CR LOS NEVADOS TORRE A PB A	80					4.400.000,00		55.000,00	1,56	1,59			
	13	2021	16/04/2021	CR LOS NEVADOS TORRE A PH AB 2 NIV	165					4.400.000,00		26.666,67	1,56	1,59			
	14	2021	14/05/2021	CR LOS NEVADOS A PH C	165	410	3		3	8.000.000,00	16.800.000,00	48.484,85	2,57	2,56	5,70	5,74	2.021
				TOTAL	1.299,00	1.299,00	9	1.299,00	92,79								
5	1	2019	06/05/2019	CR INDEPENDENCIA TORRE 10 5-1	73,84					50.000,00		677,14	8,51	7,64			
	2	2019	01/10/2019	CR INDEPENDENCIA TORRE 8 5-2	73,84	147,68	2		2	15.000.000,00	15.050.000,00	203.141,93	642,55	614,76	651,07	622,40	2.019
	3	2020	07/01/2020	CR INDEPENDENCIA TORRE 1 7-1	76					149.000,00		1.960,53	2,01	2,03			
	4	2020	16/01/2020	CR INDEPENDENCIA TORRE 4 5-3	76					149.000,00		1.960,53	2,01	2,03			
	5	2020	22/01/2020	CR INDEPENDENCIA TORRE 4 2-4	76					149.000,00		1.960,53	2,01	2,03			
	6	2020	11/02/2020	CR INDEPENDENCIA TORRE 7 7-3	73,84					56,00		0,76	0,00	0,00			
	7	2020	03/12/2020	CR INDEPENDENCIA TORRE 7 2-1	73,84	375,68	5		5	4.500.000,00	4.947.056,00	60.942,58	4,07	4,50	10,11	10,60	2.020
	8	2021	05/12/2021	CR INDEPENDENCIA TORRE 3 6-3	76					4,40		0,06	0,96	0,96			
	9	2021	29/12/2021	CR INDEPENDENCIA TORRE 8 5-2	73,84	149,84	2		2	59,00	63,40	0,80	12,87	12,77	17,90	18,23	2.021
				TOTAL	673,20	673,20	9	673,20	74,80								

Cuadro 2
Data de registro 24 Conjuntos Residenciales (CR)

N° C.R	N°	AÑO	FECHA	UBICACIÓN	AREA m ²	TOTAL AREA m ²	TOTAL DE UNIDAD APTO	TOTAL EN AREAS m ²	TOTAL EN UNIDADES	VALOR TRANSANCION B\$	TOT TRANSANCION B\$ 2019-2021	PU (B\$ m ²)	VALOR TRANSANCION \$BCV	VALOR TRANSANCION \$LIBRE	TOTAL VALOR TRANSANCION \$BCV	TOT VALOR TRANSANCION \$LIBRE	AÑO
6	1	2019	14/02/2019	URB HUMBOLDT 6-0203	78,83					48.000,00		626,39	14,67	13,31			
	2	2019	19/02/2019	URB A CARNEVALI LOS SAUSALES 01B03EDIF04	70,1					50.000,00		713,27	15,21	13,61			
	3	2019	16/03/2019	URB HUMBOLDT 4 02 03	78,83					50.000,00		662,49	15,21	13,61			
	4	2019	10/09/2019	URB HUMBOLDT 4	57,87					145.000,00	293.000,00	2.505,62	7,01	7,05	52,01	47,57	2 019
	5	2019	31/01/2020	URB HUMBOLDT 4	57,87	339,1	5		5	146.000,00		2.522,90	1,97	58,31			
	6	2020	22/09/2020	URB A CARNEVALI LOS SAUSALES 21B01EDIF	70,01					500.000,00		7.141,84	1,15	1,12			
	7	2020	05/11/2020	URB HUMBOLDT BLOQUE 07 0203	66,41					4.000.000,00		61.162,73	3,82	3,81			
	8	2020	19/11/2020	URB HUMBOLDT BLOQUE 08 0304	66,41	200,83	3		3	4.400.000,00	9.046.000,00	67.268,00	4,20	58,45	9,16	63,38	2 020
	9	2021	08/07/2021	URB A CARNEVALI LOS SAUSALES 02 EDIFO1B02	70,01	70,01	1		1	55.000.000,00	55.000.000,00	785.602,06	13,73	13,48	13,73	13,48	2 021
				TOTAL	609,94	609,94	9	609,94	67,77								
7	1	2019	11/04/2019	CR PARQUE LAS AMERICAS	73,84					5.000.000,00		67.713,98	963,40	791,77			
	2	2019	28/04/2019	CR PARQUE LAS AMERICAS I B-3	73,84					100.000,00		1.354,28	19,27	15,84			
	3	2019	12/07/2019	CR PARQUE LAS AMERICAS B-2-3	73,84					130.000,00		1.760,56	11,57	10,83			
	4	2019	11/10/2021	CR PARQUE LAS AMERICAS B-2-3	73,84	295,36	4		4	59,00	5.230.059,00	0,80	0,00	0,00	994,24	818,44	2 019
	5	2020	22/12/2020	CR PARQUE LAS AMERICAS	73,84	73,84	1		1	4.000.000,00	4.000.000,00	54.171,18	3,62	4,00	3,62	4,00	2 020
	6	2021	11/02/2021	CR PARQUE ALBARREGAS J 4 3	73,84					4.300.000,00		58.234,02	2,31	2,26			
	7	2021	02/03/2021	CR PARQUE LAS AMERICAS B PB 4	73,84					4.400.000,00		59.588,30	2,22	2,12			
	8	2021	25/06/2021	CR PARQUE LAS AMERICAS E 3 4	73,84					4.300.000,00		58.234,02	1,34	1,34			
	9	2021	22/07/2021	CR P LAS AMERICAS J 6 3	73,84	295,36	4		4	59.000.000,00	72.000.000,00	799.024,82	14,73	14,46	20,60	20,19	2 021
				TOTAL	664,66	664,66	9	664,66	73,84								
8	1	2019	15/02/2019	CR MCHACON H11	81					1.000.000,00		12.345,68	303,58	277,24			
	2	2019	16/02/2019	CR MCHACON DPH1	87					50.000,00		574,71	15,18	13,86			
	3	2019	10/07/2019	CR MCHACON F2-4	81					140.000,00		1.728,40	12,46	11,67			
	4	2019	03/10/2019	CR MCHACON E 6 3	81					10.000.000,00		123.456,79	428,37	409,84			
	5	2019	19/11/2020	CR MCHACON F2-4	81	411	5	405	5	4.400.000,00	15.590.000,00	54.320,99	113,16	114,60	872,75	827,20	2 019
	6	2020	03/01/2020	CR MCHACON D 4 2	81	81	1		1	20.000.000,00	20.000.000,00	246.913,58	270,17	272,84	272,84	272,84	2 020
	7	2021	18/02/2021	C.R MCHACON G 5 3	81					4.400.000,00		54.320,99	2,36	2,32			
	8	2021	07/07/2021	CR MCHACON I 4 4	81	162	2		2	50.000.000,00	54.400.000,00	617.283,95	12,48	12,26	14,85	14,57	2 021
				TOTAL	654,00	654,00	8	654,00	81,75								
9	1	2019	04/10/2019	RESD TERRACOTA 2 3	80					120.000.000,00		1.500.000,00	5.140,42	4.918,08			
	2	2019	29/11/2019	RES TERRACOTA 7 3	80	160	2		2	140.000,00	120.140.000,00	1.750,00	3,60	3,65	5.144,02	4.921,73	2 019
	3	2021	04/03/2021	RESD TERRACOTA TORRE A 1 1	80					4.300.000,00		53.750,00	2,17	2,08			
	4	2021	19/03/2021	RESD TERRACOTA 5 4 B	80					4.200.000,00		52.500,00	2,12	2,03			
	5	2021	18/08/2021	RESD TERRACOTA 6 2 TORRE B	80	240	3		3	58,00	8.500.058,00	0,73	14,09	0,00	18,38	4,10	2 021
				TOTAL	400,00	400,00	5	400,00	80,00								

Cuadro 2
Data de registro 24 Conjuntos Residenciales (CR)

N° C.R	N°	AÑO	FECHA	UBICACIÓN	AREA m ²	TOTAL AREA m ²	TOTAL DE UNIDAD APTO	TOTAL EN AREAS m ²	TOTAL EN UNIDADES	VALOR TRANSACION Bs	TOT TRANSACION Bs 2019-2021	PU (Bs m ²)	VALOR TRANSACION \$ BCV	VALOR TRASANCION \$ LIBRE	TOTAL VALOR TRANSAN \$ BCV	TOT VALOR TRANSAN \$ LIBRE	AÑO	
10	1	2019	26/04/2019	CR LOS SAMANES L-6-2	79,8	79,8	1		1	48.000,00	48.000,00	601,50	9,25	7,80		7,80	2.019	
	2	2020	28/02/2020	CR LOS SAMANES I-6-4	79,8					74.750,00		936,72	1,01	0,99				
	3	2020	07/12/2020	CR LOS SAMANES F 6-4	79,8	159,6	2		2	4.350.000,00	4.424.750,00	54.511,28	3,94	4,35	4,95	5,35	2.020	
	4	2021	23/05/2021	CR LOS SAMANES K 3 3	79,8					59,00		0,74	0,00	0,00				
	5	2021	10/06/2021	CR LOS SAMANES K 3 2	79,8	159,6	2		2	56.000.000,00	56.000.059,00	701.754,39	17,43	17,44	17,43	17,44	2.021	
				TOTAL	399	399	5	399	79,8									
11	1	2019	18/02/2019	GAVIDIA P RESIDENCIAL	83,35					47.000,00		563,89	14,30	12,79				
	2	2019	04/11/2019	GAVIDIA P RESIDENCIAL 3-D	83,35					450.000,00		5.398,92	11,57	11,72				
	3	2019	27/11/2019	GAVIDIA P RESIDENCIAL 7-A	83,35	250,05	3		3	149.000,00	646.000,00	1.787,64	3,93	3,98	29,71	28,39	2.019	
	4	2021	13/05/2021	GAVIDEA P RESD 8 B	83,35	83,35	1		1	58.000.000,00	58.000.000,00	696.860,83	18,66	18,59	18,66	18,59	2.021	
				TOTAL	333,4	333,4	4	333,4	83,35									
12	1	2019	29/08/2019	RES SECUOYA 2-1	68					149.000,00		2.191,18	6,73	6,05				
	2	2019	15/11/2019	RES SECUOYA 1-1	68	136	2		2	553,59	149.553,59	8,14	0,01	0,01	6,75	6,08	2.019	
	3	2020	05/10/2020	RES SECUOYA 2-6	68	68	1		1	150.000,00	150.000,00	2.205,88	0,29	0,28	0,29	0,28	2.020	
	4	2021	19/02/2021	RES SECUOYA	68	68	1		1	4.500.000,00	4.500.000,00	66.176,47	2,42	2,37	2,42	2,37	2.021	
				TOTAL	272	272	4	272	68									
13	1	2019	02/10/2019	GIRASOLES CR 6A	74,5					140.000,00		1.879,19	6,00	5,74				
	2	2019	11/10/2019	GIRASOLES CR 3D	80,5					149.000,00		1.850,99	6,38	6,11				
	3	2019	18/11/2020	GIRASOLES CR 6A	74,5	229,5	3		3	4.400.000,00	4.689.000,00	69.060,40	113,16	114,80	125,54	126,44	2.019	
	4	2020	09/12/2020	GIRASOLES CR 2C	80,5	80,5	1		1	4.350.000,00	4.350.000,00	54.037,27	3,94	4,35	3,94	4,35	2.020	
				TOTAL	310,00	310,00	4	310,00	77,50									
14	1	2019	15/05/2019	CR LUJIS FARGIER S C-13	81					148.000,00		1.827,16	25,20	22,62				
	2	2019	22/08/2019	CR LUJIS FARGIER S D-12	81					150.000,00		1.851,85	6,78	6,09				
	3	2019	03/09/2019	CR LUJIS FARGIER S D-12	80,44	242,44	3		3	145.000,00	443.000,00	1.802,59	7,01	7,05	38,98	35,78	2.019	
	4	2020	28/12/2020	CR LUJIS FARGIER S C-32	81	81	1		1	4.400.000,00	4.400.000,00	54.320,99	3,98	4,40	3,98	4,40	2.020	
	5	2021	26/01/2021	CR LUJIS FARGIER S B-53	81					4.400.000,00		54.320,99	2,42	2,49				
	6	2021	08/06/2021	CR LUJIS FARGIER C 43	81	162	2		2	59.000.000,00	63.400.000,00	728.395,06	18,37	18,38	20,79	20,87	2.021	
				TOTAL	485,44	485,44	6	485,44	80,91									
15	1	2019	24/09/2020	RES MUSSAENDA 2 7 C	84,18					284.000.000,00		3.373.722,97	13.723,44	163,99				
	2	2019	27/09/2019	RES MUSSAENDA 2 7 C	84,18	168,36	2		2	1.000.000,00	285.000.000,00	11.879,31	48,32	0,58	13,77	1,76	164,57	2.019
	3	2020	04/10/2019	RES MUSSAENDA 2 7 C	84,18	84,18	1		1	140.000,00	140.000,00	1.663,10	6,00	0,07	6,00	0,07	2.020	
				TOTAL	252,54	252,54	3	252,54	84,18									

Cuadro 2

Data de registro 24 Conjuntos Residenciales (CR)

N° C.R	N°	AÑO	FECHA	UBICACIÓN	AREA m ²	TOTAL AREA m ²	TOTAL DE UNIDAD APTO	TOTAL EN AREAS m ²	TOTAL EN UNIDADES	VALOR TRANSANCION Bs	TOT TRANSANCION Bs 2019-2021	PU (Bs /m ²)	VALOR TRANSANCION \$ BCV	VALOR TRASNANCION \$ LIBRE	TOTAL VALOR TRANSANCION \$ BCV	TOT VALOR TRANSANCION \$ LIBRE	AÑO
16	1	2019	12/02/2021	RESD LA ESTANCIA A8-1	82					4.000.000,00		48.780,48	1.214,34	1.108,96			
	2	2019	25/07/2019	RESD LA ESTANCIA A8-1	82					149.000,00		1.817,07	13,28	12,42			
	3	2019	05/08/2021	RESD LA ESTANCIA A8-1	82	246	3		3	45.000,00	4.194.000,00	548,78	2,03	1,83	1.229,83	1.123,20	2.019
				TOTAL	246,00	246,00		246,00	82,00								
17	1	2019	18/11/2019	RESD EL ROSARIO G2	90	90	1		1	148.000,00	148.000,00	1.644,44	3,81	3,85	3,81	3,85	2.019
	2	2021	28/01/2021	RESD EL ROSARIO F8	90	90	1		1	4.400.000,00	4.400.000,00	48.888,89	2,42	2,49	2,42	2,49	2.021
				TOTAL	180,00	180,00	2	180,00	90,00								
18	1	2021	19/03/2021	RES OLGA PH A	65					4.200.000,00		64.615,38	2,12	2,03			
	2	2021	30/04/2021	RES OLGA PH A	65	130				55.000.000,00	59.200.000,00	846.153,85	19,53	19,85	21,65	21,88	2.021
				TOTAL	130	130	2	130	65								
19	1	2019	25/11/2019	RESD LAS CALAS 7 A URB EL ROSARIO	99,22					100.000.000,00		1.007.861,32	2.571,79	2.604,46			
	2	2019	12/02/2020	RESD LAS CALAS 7 A URB EL ROSARIO	99,22	198,44			2	140.000,00	100.140.000,00	1.411,01	1,89	38,81	2.573,69	2.643,27	2.019
				TOTAL	198,44	198,44	2	198,44	99,22								
20	1	2019	17/06/2019	RESID MAGDALENA 2-2	98,00	98,00	1	98,00	1	149.500,00	149.500,00	1.525,51	6.716,45	18,63	28,60	0,03	2.019
21	1	2020	20/01/2020	CR AGUA SANTA 5 B	98,00	98,00	1	98,00	1	125.000,00	125.000,00	1.275,51	1,69	1,71	1,69	1,71	2.020
22	1	2020	12/03/2020	CR LOS BUCARES A PB 4	79,80	79,80	1	79,80	1	140.000,00	140.000,00	1.754,39	1,73	1,60	25,02	0,04	2.020
23	1	2020	13/03/2020	RESD BARILOCHE PH-1	122,92	112,92	1	112,92	1	140.000,00	140.000,00	1.138,96	1,73	1,60	38,55	1,60	2.020
24	1	2021	24/07/2021	CR TINAJEROS D 4 A	108,00	108,00	1	108,00	1	30.000.000,00	30.000.000,00	277.777,78	7,49	7,36	7,49	7,36	2.021

Cuadro 3

24 de CR: Areas Unidades vendidas - Valor Transaccion - Precio Unitario a \$ BCV - Valor Transaccion Precio Unitario a \$ Libre

N°	CONJUNTOS RESIDENCIALES UBICACIÓN	AREAS - UNIDADES VENDIDAS 2019 2020 2021										VALOR TRANSACCION PRECIO UNITARIO a \$ BCV						VALOR TRANSACCION PRECIO UNITARIO a \$ LIBRE						
		AREAS VENDIDAS 2019	UNIDADAS VENDIDAS 2019	AREAS VENDIDAS 2020	UNIDADAS VENDIDAS 2020	AREAS VENDIDAS 2021	UNIDADAS VENDIDAS 2021	TOTAL AREAS VENDIDAS 2019-2021	TOTAL UNIDADAS VENDIDAS 2019-2021	% AREAS VENDIDAS	% UNIDADAS VENDIDAS	VALOR TRANSACCION \$ BCV 2019	VALOR TRANSACCION \$ BCV 2020	VALOR TRANSACCION \$ BCV 2021	PU=\$/m² BCV 2019	PU=\$/m² BCV 2020	PU=\$/m² BCV 2021	VALOR TRANSACCION \$ LIBRE 2019	VALOR TRANSACCION \$ LIBRE 2020	VALOR TRANSACCION \$ LIBRE 2021	PU=\$/m² \$ LIBRE 2019	PU=\$/m² \$ LIBRE 2020	PU=\$/m² \$ LIBRE 2021	
1	CR EL RODEO F84	1143	13	254	3	1402	16	2.809,00	32	280.900,00	29,83	209,84	25,68	144,83	0,18	0,10	0,10	182,84	25,36	183,40	0,14	0,10	0,13	
2	CR RIO ARRIBA	321,76	4	180,88	2	321,76	4	804,40	10	80.440,00	9,26	121,36	9,47	53,40	0,38	0,08	0,17	108,52	9,27	53,29	0,34	0,08	0,17	
3	CR STA BARBARA			410,64	5	408,68	5	817,32	10	81.732,00	9,26	-	24,81	50,93	#DIV/0!	0,08	0,13		25,87	43,10	#DIV/0!	0,08	0,11	
4	CR LOS NEVADOS	809	5	80	1	410	3	1.299,00	9	129.900,00	8,33	628,30	2,20	5,70	0,78	0,03	0,01	576,87	1597,44	5,74	0,71	19,97	0,01	
5	CR INDEPENDENCIA	147,88	2	375,88	5	149,84	2	673,20	9	67.320,00	8,33	651,07	10,11	17,90	4,41	0,03	0,12	622,40	10,80	18,23	4,21	0,03	0,12	
6	URB HUMBOLDT UB SAUSALES	339,1	5	200,83	3	70,01	1	609,94	9	60.994,00	8,33	52,01	9,16	13,73	0,15	0,05	0,20	47,57	63,38	13,48	0,14	0,32	0,19	
7	CR PARQUE LAS AMERICAS	295,36	4	73,84	1	295,36	4	664,56	9	66.456,00	8,33	994,24	3,82	20,60	3,37	0,05	0,07	818,44	4,00	20,19	2,77	0,05	0,07	
8	CR M CHACON	411	5	81	1	162	2	654,00	8	65.400,00	7,41	872,75	272,84	14,85	2,12	3,37	0,09	827,20	272,84	14,87	2,01	3,37	0,09	
9	RESD TERRACOTA	180	2	240	3	400,00	5	400,00	5	40.000,00	4,83	5.144,02	18,38	32,15	#DIV/0!	0,08	0,08	4921,73	4,10	30,76	#DIV/0!	0,08	0,08	
10	CR LOS SAMANES	79,8	1	159,6	2	159,6	2	399,00	5	39.900,00	4,83	9,25	4,95	17,43	0,12	0,03	0,11	7,60	5,35	17,44	0,10	0,03	0,11	
11	GAVIDIA P RESIDENCIAL	250,05	3			83,35	1	333,40	4	33.340,00	3,70	29,71	18,88	0,12	#DIV/0!	0,22	0,28	28,39		18,59	0,11	#DIV/0!	0,22	
12	RES SECUOYA	138	2	68	1	68	1	272,00	4	27.200,00	3,70	6,75	0,29	2,42	0,05	0,00	0,04	6,06	0,28	2,37	0,04	0,00	0,03	
13	GIRASOLES CR 6A	229,5	3	80,5	1			310,00	4	31.000,00	3,70	125,54	3,94	3,42	0,55	0,05	#DIV/0!	126,44	4,35		0,55	0,05	#DIV/0!	
14	CR LUIS FARGIER S	242,44	3	81	1	162	2	485,44	6	48.544,00	5,56	38,98	3,98	20,79	0,16	0,05	0,13	35,76	4,40	20,87	0,15	0,05	0,13	
15	RES MUSSAENDA	168,36	2	84,18	1			252,54	3	25.254,00	2,78	13.771,76	6,00		81,80	0,07	#DIV/0!	164,57	0,07		0,98	0,00	#DIV/0!	
16	RESD LA ESTANCIA	246	3					246,00	3	24.600,00	2,78	1.229,83			5,00	#DIV/0!	#DIV/0!	1123,20			4,57	#DIV/0!	#DIV/0!	
17	RESD EL ROSARIO	90	1			90	1	180,00	2	18.000,00	1,85	3,81		2,42	0,04	#DIV/0!	0,03	3,85		2,49	0,04	#DIV/0!	0,03	
18	RES OLGA					130	2	130,00	2	13.000,00	1,85			21,55	#DIV/0!	#DIV/0!	0,17		21,88	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	0,17	
19	RESD LAS CALAS URB EL ROSARIO	198,44	2			198,44	2	198,44	2	19.844,00	1,85	2.673,69		12,97	#DIV/0!	#DIV/0!		2643,27			13,32	#DIV/0!	#DIV/0!	
20	RESD MAGDALENA	98	1			98,00	1	98,00	1	9.800,00	0,93	28,80		0,29	#DIV/0!	#DIV/0!	0,03				0,00357	#DIV/0!	#DIV/0!	
21	CR AGUA SANTA 5 B			98	1			98,00	1	9.800,00	0,93		1,69		#DIV/0!	0,02	#DIV/0!		1,71		#DIV/0!	0,02	#DIV/0!	
22	CR LOS BUCARES A PB 4			79,8	1			79,80	1	7.980,00	0,93		25,02		#DIV/0!	0,31	#DIV/0!		0,04		#DIV/0!	0,00050	#DIV/0!	
23	RESD BARILOCHE PH-1			112,92	1			112,92	1	11.292,00	0,93		38,55		#DIV/0!	0,34	#DIV/0!		1,60		#DIV/0!	0,01413	#DIV/0!	
24	CR TINAJEROS D 4 A					108	1	108,00	1	10.800,00	0,93		7,49		#DIV/0!	#DIV/0!	0,07		7,35		#DIV/0!	#DIV/0!	0,07	
	Total	5.365,49	61	2.410,87	30	4.258,60	50	12.034,96	141	1.203.496,00	130,556													
	Promedio de area vendida	87,96		80,36		85,17																		
	Total de areas vendidas	12.034,96						12.034,96																
	Total de unidades vendidas	141,00	61		30		50		141															

Cuadro 3: Los veinte cuatro CR, se totalizo las areas y unidades vendidas, el valor de la transaccion, precio unitario a dólar BCV y al dólar libre para los años 2019, 2020, 2021

Cuadro 4

Seis Conjuntos Residenciales Mas Vendidos en Areas y Unidades

N°	UBICACIÓN	Areas m2 Vendidas 2019	Unidades Vendidas 2019	Areas m2 Vendidas 2020	Unidades Vendidas 2020	Areas m2 Vendidas 2021	Unidades Vendidas 2021	Total areas m2 vendidas 2019-2021	Total unidades vendidas 2019-2021	% Total Areas m2 Vendida	% Total Unidades Vendida
1	CR EL RODEO F84	1143	13	264	3	1402	16	2.809,00	32	40	41
2	CR RIO ARRIBA	321,76	4	160,88	2	321,76	4	804,40	10	11	13
3	CR STA BARBARA			410,64	5	406,68	5	817,32	10	12	13
4	CR LOS NEVADOS	809	5	80	1	410	3	1.299,00	9	18	11
5	CR INDEPENDENCIA	147,68	2	375,68	5	149,84	2	673,20	9	10	11
6	CR PARQUE LAS AMERICAS	295,36	4	73,84	1	295,36	4	664,56	9	9	11
7	Total	2716,8	28	1365,04	17	2985,64	34	7.067,48	79	100	100

Cuadro 5

Data de Ofertas Ventas de Apartamentos de inmobiliaria 2019-2021

N°	FECHA	UBICACIÓN	AMBIENTES	VALOR DE LA VENTAS	VALOR DE VENTA EN \$	AREA m²	PU (\$/m²)	EDAD EDIF ANOS	PU (B\$/m²)	PUBLICADO
1	2021 AGO 5	AV LAS AMERICAS LA GRANFLORIDA SUIT	3H 2B 2EST	518.007,00	85.000,00	125,00	680,00	15	414,056	DELUXE REAL ESTATE GROUP C.A 04147575343 04127645343
2	jun-21	AV LAS AMERICAS RESD TINAJEROS URB ROSARIO	3H 3B 3EST	359.558,00	59.000,00	108,00	546,30	10	3329,240741	DELUXE REAL ESTATE GROUP C.A 04147575343 04127645344
3	may-19	AV LAS AMERICAS RESD MUSSAENDA URB ROSARIO	3H 2B	396.123,00	65.000,00	84,00	773,81	6	47 15,75	DELUXE REAL ESTATE GROUP C.A 04147575343 04127645345
4	jun-21	AV LAS AMERICAS RESD STA BARBARA	3H 2B	164.543,00	27.000,00	84,00	321,43	12	1958,845238	DELUXE REAL ESTATE GROUP C.A 04147575343 04127645346
5	abr-21	AV LAS AMERICAS MONSERRAT GARDEN	3H 3B	518.007,00	85.000,00	127,00	669,29	12	4078,795276	DELUXE REAL ESTATE GROUP C.A 04147575343 04127645347
6	ene-20	AV LAS AMERICAS CR LOS SAMANES	3H 2B	121.884,00	20.000,00	84,00	238,10	20	1451	VENDEDOR 04121234567
7	feb-21	AV LAS AMERICAS RESD STA BARBARA	3H 2B	201.109,00	33.000,00	80,00	412,50	11	2513,8625	DELUXE REAL ESTATE GROUP C.A 04147575343 04127645347
8	jul-21	AV LAS AMERICAS CR EL RODEO	3H 2B	243.768,00	40.000,00	88,00	454,55	18	2770,090909	0412 5320838 04120607606
9	dic-21	AV LAS AMERICAS CR EL RODEO	3H 2B	195.014,00	32.000,00	88,00	363,64	25	2216,068182	JJOSE ORTEGA O2742621737 0414 7476008
10	may-20	AV LAS AMERICAS URB ROSARIO	3H 4 B2E	475.348,00	78.000,00	164,00	475,61	10	2898,463415	0412 1234567
11	EN 2019	AV LAS AMERICAS RES BONANZA	2H 2B	225.485,00	37.000,00	63,00	587,30	8	3579,126984	SOLUINCA SI INMOBILIARIA 0412 1234567
12	nov-20	AV LAS AMERICAS RESD LOS NEVADOS URB ROSARIO	3H 4 B 3E	914.130,00	150.000,00	165,00	909,09	8	5540,181818	SOLUINCA SI INMOBILIARIA 0412 1234567
13	dic-21	AV LAS AMERICAS CR EL RODEO	3H 2B	213.297,00	35.000,00	88,00	397,73	15	2423,829545	AME B RAICES CA 0414 7460640
14	AGOT 2021	AV LAS AMERICAS LA GRANFLORIDA SUIT	3H 2B 2EST	670.362,00	110.000,00	125,00	880,00	10	5362,896	SOLUINCA SI INMOBILIARIA 0412 1234567
15	ag-o-22	AV LAS AMERICAS RESD P DE HIERRO URB ROSARIO	4H 5B	1.401.666,00	230.000,00	288,00	798,61	20	4866,895833	0412 1234567
16	jul-21	AV LAS AMERICAS RESD LOS NEVADOS URB ROSARIO	3H 2 B 1E	304.710,00	50.000,00	92,00	543,48	8	3312,065217	SOLUINCA SI INMOBILIARIA 0412 1234567
17	nov-21	AV LAS AMERICAS CR L FARGIER	3H 2B	121.884,00	20.000,00	84,00	238,10	10	1451	COSTRUANDES MUNDO INMOBILIARIO CA 04147026960
18	nov-20	AV LAS AMERICAS RESD LAS TERRAZAS URB ROSARIO	3H 2B	231.580,00	38.000,00	95,00	400,00	10	2437,684211	COSTRUANDES MUNDO INMOBILIARIO CA 04147026960
19	may-21	AV LAS AMERICAS CR RIO ARRIBA	3H 2B	134.072,00	22.000,00	84,00	261,90	30	1596,095238	COSTRUANDES MUNDO INMOBILIARIO CA 04147026960
20	dic-21	RESID LOS NEVADOS URB ROSARIO	3H 2B		45.000,00	80,00	562,50	8		0 ANTONIO SUAREZ B RAICES 04143747922
21	nov-21	RESD DON JOSE AV LAS AMERICAS/VIAD SUCRE	3H 2B		38.000,00	94,00	404,26	35		0 RENT A HOUSE 041447130076
22	oct-21	AV LAS AMERICAS MONSERRAT GARDEN	3H 4B		133.000,00	145,00	917,24	12		0 RENT A HOUSE 041447130076
23	may-19	CR PARQUE LAS AMERICAS	3H 2B		19.000,00	76,00	250,00	37		0 INMOBILIARIA TU CASA 04122787760
24	ag-o-21	RESID LOS NEVADOS URB ROSARIO	3H 2B		40.000,00	80,00	500,00	8		0 ADMINISTRADO RA TREBOL 0414 7466574
25	sep-21	RESID LOS NEVADOS URB ROSARIO DUPLEX	3H 4B		65.000,00	165,00	393,94	8		0 ANTONIO SUAREZ B RAICES 04143747922
26	oct-21	RESD STA BARBARA	3H 2B		70.000,00	110,00	636,36	38		0 SOLUINCA SI INMOBILIARIA 0412 1234567
27	dic-20	RESD MUSSAENDA URB EL ROSARIO	3H 2B		65.000,00	84,00	773,81	1		0 DELUXE REAL ESTATE GROUP C.A 04147575343 04127645347
28	mar-19	CR EL RODEO	3H 2B		28.000,00	88,00	318,18	18		0 BEATRIZ SALAS 04243349808
29	ene-21	RESD SECUEYA SECTOR HUMBO LDT	2H 2B		30.000,00	60,00	500,00	5		0 ANTONIO SUAREZ B RAICES 04143747922
30	feb-21	AV LAS AMERICAS MONSERRAT GARDEN	3H 3B		85.000,00	130,00	653,85	12		0 SOLUINCA SI INMOBILIARIA 0412 1234567
31	mar-21	AV LAS AMERICAS MONSERRAT GARDEN	3H 3B		85.000,00	127,00	669,29	12		0 SOLUINCA SI INMOBILIARIA 0412 1234567
32	ABRIL 2019	CR PARQUE LAS AMERICAS	3H 2B		21.000,00	74,00	283,78	37		0 TORESS DEL SOL 04247139688
33	ABRIL 2020	CR PARQUE LAS AMERICAS	3H 2B		18.000,00	73,00	246,58	37		0 KATTY MORENO 04149776054
34	nov-19	CR PARQUE LAS AMERICAS	3H 2B		17.000,00	73,00	232,88	37		0 LEONARDO RANGEL 04126441538
35	mar-19	URB LOS SAUZALES	3H 1B		14.000,00	75,00	186,67	48		0 COSTRUANDES MUNDO INMOBILIARIO CA
36	ag-o-19	URB LOS SAUZALES	2H 1B		12.500,00	62,00	201,61	48		0 CO RPORACION VIGUI CA 04143741928
37	abr-20	RESD BONANZA AV LAS AMERICAS	2H 1B		40.000,00	70,00	571,43	10		0 CO RPORACION VIGUI CA 04143741929
38	jun-19	URB LOS SAUZALES	3H 1B		12.697,00	72,00	176,35	48		0 GRUPO MG
39	sep-19	CR PARQUE LAS AMERICAS	3H 2B		17.000,00	73,84	230,23	37		0 RENT A HOUSE 041447130076
40	ag-o-21	URB LA HUMBOLDT	3H 1B		13.000,00	76,00	171,05	47		0 INMOBILIARIA PLAZA LAS AMERICAS CON LA LLAVE
41	jul-21	RESD EDILIA URB EL ROSARIO	3H 2B		35.000,00	118,16	296,21	15		0 JUAN JOSE ORTEGA INMOBILIARIO 04147344900
42	dic-21	RESID LOS NEVADOS URB ROSARIO	3H 2B		45.000,00	80,00	562,50	8		0 ANTONIO SUAREZ B RAICES 04143747922

Cuadro 5: Data de ventas de apartamentos de inmobiliarias, con 42 ofertas para el tramo en estudio

Cuadro 6

Data de ofertas inmobiliarias ventas de apartamentos ordenado 2019-2021

N°	AÑO	FECHA	UBICACIÓN	AMBIENTES	VALOR DE VENTA EN \$	AREA m²	PU (\$/m²)	EDAD EDIF ANOS	PU (Bsm²)	PU (\$/m²)	PUBLICADO
1	2019	ene-19	AV LAS AMERICAS RES BONANZA	2H 2B	37.000,00	63,00	587,30	8	3579,13	587,30	SOLUINCAS INMOBILIARIA 0412 1234567
2	2	mar-19	URB LOS SAUZALES	3H 1B	14.000,00	75,00	186,67	48	0,00	186,67	CONSTRUANDES MUNDO INMOBILIARIO CA
3	3	mar-19	CR EL RODEO	3H 2B	28.000,00	88,00	318,18	18	0,00	318,18	BEATRIZ SALAS 04243349808
4	4	abr-19	CR PARQUE LAS AMERICAS	3H 2B	21.000,00	74,00	283,78	37	0,00	283,78	TORRES DEL SOL 04247139688
5	5	may-19	AV LAS AMERICAS RESD MUSSAENDA URB ROSARIO	3H 2B	65.000,00	84,00	773,81	6	4715,75	773,81	DELUXE REAL ESTATE GROUP C.A 04147575343 04127645345
6	6	may-19	CR PARQUE LAS AMERICAS	3H 2B	19.000,00	76,00	250,00	37	0,00	250,00	INMOBILIARIA TU CASA 04122787760
7	7	jun-19	URB LOS SAUZALES	3H 1B	12.697,00	72,00	176,35	48	0,00	176,35	GRUPO MG
8	8	jun-19	AV LAS AMERICAS RESD STA BARBARA	3H 2B	27.000,00	84,00	321,43	12	1958,85	321,43	DELUXE REAL ESTATE GROUP C.A 04147575343 04127645346
9	9	jul-19	RES D E DILIA URB EL ROSARIO	3H 2B	35.000,00	118,16	296,21	15	0,00	296,21	JUAN JOSE ORTEGA INMOBILIARIO 04147344900
10	10	ago-19	AV LAS AMERICAS LA GRANFLORIDA SUIT	3H 2B 2EST	110.000,00	125,00	880,00	10	5362,90	880,00	SOLUINCAS INMOBILIARIA 0412 1234567
11	11	ago-19	URB LOS SAUZALES	2H 1B	12.500,00	62,00	201,61	48	0,00	201,61	CORPORACION VIGUI CA 04143741928
12	12	ago-19	AV LAS AMERICAS RESD P DE HIERRO URB ROSARIO	4H 5B	230.000,00	288,00	798,61	20	4866,90	798,61	0412 1234567
13	13	sep-19	CR PARQUE LAS AMERICAS	3H 2B	17.000,00	73,84	230,23	37	0,00	230,23	RENT A HOUSE 041447130076
14	14	nov-19	CR PARQUE LAS AMERICAS	3H 2B	17.000,00	73,00	232,88	37	0,00	232,88	LEONARDO RANGEL 04126441538
15	2020	ene-20	AV LAS AMERICAS CR LOS SAMANES	3H 2B	20.000,00	84,00	238,10	20	1451,00	238,10	VENDEDOR 04121234567
16	2	mar-20	AV LAS AMERICAS MONSERRAT GARDEN	3H 3B	85.000,00	127,00	669,29	12	0,00	669,29	SOLUINCAS INMOBILIARIA 0412 1234567
17	3	mar-20	AV LAS AMERICAS MONSERRAT GARDEN	3H 3B	85.000,00	127,00	669,29	12	4078,80	669,29	DELUXE REAL ESTATE GROUP C.A 04147575343 04127645347
18	4	abr-20	CR PARQUE LAS AMERICAS	3H 2B	18.000,00	73,00	246,58	37	0,00	246,58	KATTY MORENO 04149776054
19	5	abr-20	RES D BONANZA AV LAS AMERICAS	2H 1B	40.000,00	70,00	571,43	10	0,00	571,43	CORPORACION VIGUI CA 04143741929
20	6	may-20	AV LAS AMERICAS CR RIO ARRIBA	3H 2B	22.000,00	84,00	261,90	30	1596,10	261,90	COSTRUANDES MUNDO INMOBILIARIO CA 04147026960
21	7	may-20	AV LAS AMERICAS URB ROSARIO	3H 4 B2E	78.000,00	164,00	475,61	10	2898,46	475,61	0412 1234567
22	8	jun-20	AV LAS AMERICAS RESD TINAJEROS URB ROSARIO	3H 3B 3EST	59.000,00	108,00	546,30	10	3329,24	546,30	DELUXE REAL ESTATE GROUP C.A 04147575343 04127645344
23	9	jul-20	AV LAS AMERICAS CR EL RODEO	3H 2B	40.000,00	88,00	454,55	18	2770,09	454,55	0412 5320838 04120607606
24	10	ago-20	URB LA HUMBOLDT	3H 1B	13.000,00	76,00	171,05	47	0,00	171,05	INMOBILIARIA PLAZA LAS AMERICAS CON LA LLAVE
25	11	nov-20	AV LAS AMERICAS RESD LAS TERRAZAS URB ROSARIO	3H 2B	38.000,00	95,00	400,00	10	2437,68	400,00	COSTRUANDES MUNDO INMOBILIARIO CA 04147026960
26	12	nov-20	AV LAS AMERICAS RESD LOS NEVADOS URB ROSARIO	3H 4 B 3E	150.000,00	165,00	909,09	8	5540,18	909,09	SOLUINCAS INMOBILIARIA 0412 1234567
27	13	dic-20	RES D MUSSAENDA URB EL ROSARIO	3H 2B	65.000,00	84,00	773,81	1	0,00	773,81	DELUXE REAL ESTATE GROUP C.A 04147575343 04127645347
28	2021	ene-21	RES D SEC UOYA SECTOR HUMBOLDT	2H 2B	30.000,00	60,00	500,00	5	0,00	500,00	ANTONIO SUAREZ B RAICES 04143747922
29	2	feb-21	AV LAS AMERICAS RESD STA BARBARA	3H 2B	33.000,00	80,00	412,50	11	2513,86	412,50	DELUXE REAL ESTATE GROUP C.A 04147575343 04127645347
30	3	feb-21	AV LAS AMERICAS MONSERRAT GARDEN	3H 3B	85.000,00	130,00	653,85	12	0,00	653,85	SOLUINCAS INMOBILIARIA 0412 1234567
31	4	jul-21	AV LAS AMERICAS RESD LOS NEVADOS URB ROSARIO	3H 2 B 1E	50.000,00	92,00	543,48	8	3312,07	543,48	SOLUINCAS INMOBILIARIA 0412 1234567
32	5	ago-21	AV LAS AMERICAS LA GRANFLORIDA SUIT	3H 2B 2EST	85.000,00	125,00	680,00	15	4144,06	680,00	DELUXE REAL ESTATE GROUP C.A 04147575343 04127645343
33	6	ago-21	URB LA HUMBOLDT	3H 1B	13.000,00	76,00	171,05	47	0,00	171,05	INMOBILIARIA PLAZA LAS AMERICAS CON LA LLAVE
34	7	ago-21	RESID LOS NEVADOS URB ROSARIO	3H 2B	40.000,00	80,00	500,00	8	0,00	500,00	ADMINISTRADORA TRES BOL 0414 7466574
35	8	sep-21	RESID LOS NEVADOS URB ROSARIO DUPLEX	3H 4B	65.000,00	165,00	393,94	8	0,00	393,94	ANTONIO SUAREZ B RAICES 04143747922
36	9	oct-21	AV LAS AMERICAS MONSERRAT GARDEN	3H 4B	133.000,00	145,00	917,24	12	0,00	917,24	RENT A HOUSE 041447130076
37	10	oct-21	RES D STA BARBARA	3H 3B	70.000,00	110,00	636,36	38	0,00	636,36	SOLUINCAS INMOBILIARIA 0412 1234567
38	11	nov-21	AV LAS AMERICAS CR L FARGIE R	3H 2B	20.000,00	84,00	238,10	10	1451,00	238,10	COSTRUANDES MUNDO INMOBILIARIO CA 04147026960
39	12	nov-21	RES D DON JOSE AV LAS AMERICAS/VIAD SUCRE	3H 2B	38.000,00	94,00	404,26	35	0,00	404,26	RENT A HOUSE 041447130076
40	13	dic-21	AV LAS AMERICAS CR EL RODEO	3H 2B	32.000,00	88,00	363,64	25	2216,07	363,64	J JOSE ORTEGA 02742621737 0414 7476008
41	14	dic-21	AV LAS AMERICAS CR EL RODEO	3H 2B	35.000,00	88,00	397,73	15	2423,83	397,73	AME B RAICES CA 0414 7460640
42	15	dic-21	RESID LOS NEVADOS URB ROSARIO	3H 2B	45.000,00	80,00	562,50	8	0,00	562,50	ANTONIO SUAREZ B RAICES 04143747922
			TOTAL			4.198,00					

Cuadro 7

Data de oferta agrupados en 19 Conjuntos Residenciales (CR). Areas - Unidades vendidas 2019-2021

N°	UBICACIÓN	AREA VENDIDA 2019	UNIDADES VENDIDAS 2019	AREA VENDIDA 2020	UNIDADES VENDIDAS 2020	AREA VENDIDA 2021	UNIDADES VENDIDAS 2021	VALOR DE VENTA EN \$ 2019	VALOR DE VENTA EN \$ 2020	VALOR DE VENTA EN \$ 2021
1	CR EL RODEO	88	1	88	1	176	2	28.000,00	40.000,00	33.500,00
2	CR RIO ARRIBA			84	1				22.000,00	
3	CR STA BARBARA	84	1			190	2	27.000,00		51.500,00
4	CR LOS NEVADOS URB ROS			165	1	417	4		150.000,00	50.000,00
5	URB HUMBOLDT-LOS SAUSALES	209	3	76	1	76	1	13.065,67	13.000,00	13.000,00
6	RES LAS TERRAZAS URB EL ROSARIO			95	1				38.000,00	
7	CR LOS SAMANES			84	1				20.000,00	
8	RES D BONANZA URB ROS	63	1	70	1			37000	40.000,00	
9	AV LAS AMERICAS URB EL ROSARIO			164	1				78.000,00	
10	CR LUIS FARGIER					84	1			20.000,00
11	RESD LA GRAN FLORIDA	125	1			125	1	110.000,00		85.000,00
12	RESD MONSERRAT GARDEN URB ROS			254	2	275	2		85.000,00	109.000,00
13	RESD MUSSAENDA URB ROS	84	1	84	1			65.000,00	65.000,00	
14	RESD PUERTA DE HIERRO URB ROS	288	1					230.000,00		
15	RESD TINAJERO URB ROS			108	1				59.000,00	
16	CR PARQUE LAS AMERICAS	296,84	4	73	1			18.500,00	18.000,00	
17	RED DON JOSE					94,00	1			38.000,00
18	RESD EDILIA URB EL ROSARIO	118,16	1					35.000,00		
19	RESD SECUOYA SECTOR HUMBOLDT					60	1			30.000,00
	TOTAL	1.356,00	14	1.345,00	13	1.497,00	15	563.565,67	628.000,00	430.000,00

Cuadro 8

Data de Ofertas Valor Trasancion \$ para 19 Conj Residenciales 2019-2020 (\$ tasa libre)

Nº	AÑO	FECHA	UBICACIÓN	AREA m ²	TOTAL AREA m ²	TOTAL DE UNIDADES	TOTAL AREA	TOTAL UNIDADES	VALOR TRANSACION \$	TOTAL TRANSAC Bs 2019-2021	AÑO
1	2019	mar-19	CR EL RODEO	88,00	88	1	88	1	28.000,00	28.000,00	2.019
2	2020	jul-20	CR EL RODEO	88,00	88	1	88	1	40.000,00	40.000,00	2.020
3	2021	dic-21	CR EL RODEO	88,00		2		2	32.000,00		
4	2021	dic-21	CR EL RODEO	88,00	176,00	4	176,00	4	35.000,00	67.000,00	2.021
5	2020	may-20	CR RIO ARRIBA	84	84	1	84	1	22.000,00	22.000,00	2.020
6	2019	jun-19	CR STA BARBARA	84,00	84	1	84		27.000,00	27.000,00	2.019
7	2021	feb-21	CR STA BARBARA	80,00			84		33.000,00		
8	2021	oct-21	CR STA BARBARA	110,00	190,00	2	190	4	70.000,00	103.000,00	2.021
9	2020	nov-20	CR LOS NEVADOS URB ROS	165,00	165	1	165		150.000,00	150.000,00	2.020
10	2021	jul-21	CR LOS NEVADOS URB ROS	92,00					50.000,00		
11	2021	ago-21	CR LOS NEVADOS URB ROS	80,00					40.000,00		
12	2021	sep-21	CR LOS NEVADOS URB ROS	165,00					65.000,00		
13	2021	dic-21	CR LOS NEVADOS URB ROS	80,00	417,00	4	417,00	4	45.000,00	200.000,00	2.021
14	2019	mar-19	URB LOS SAUZALES	75,00					14.000,00		
15	2019	jun-19	URB LOS SAUZALES	72,00					12.697,00		
16	2019	ago-19	URB LOS SAUZALES	62,00	209,00	3		3	12.000,00	39.197,00	2.019
17	2020	ago-20	URB LA HUMBOLDT	76,00	76,00	1		1	13.000,00	13.000,00	2.020
18	2021	ago-21	URB LA HUMBOLDT	76,00	76,00	1		1	13.000,00	13.000,00	2.021
19	2020	nov-20	RES LAS TERRAZAS URB EL ROSARIO	95	95	1	95	1	38.000,00	38.000,00	2.020
20	2020	ene-20	CR LOS SAMANES	84	84	1	84	1	20.000,00	20.000,00	2.020
21	2019	ene-19	RES D BONANZA URB ROS	63,00	63,00	1	63	1	37.000,00	37.000,00	2.019
22	2020	may-20	AV LAS AMERICAS URB EL ROSARIO	164	164	1	164	1	78.000,00	78.000,00	2.020
23	2021	nov-21	CR LUIS FARGIER	84	84	1	84	1	20.000,00	20.000,00	2.021
24	2021	ago-21	RES LA GRAN FLORIDA	125					85.000,00		
25	2021	agost	RES LA GRAN FLORIDA	125	250	2	250	2	110.000,00	195.000,00	2.021
26	2020	mar-20	RESD MONSERRAT GARDEN URB ROS	127,00					85.000,00		
27	2020	mar-20	RESD MONSERRAT GARDEN URB ROS	127,00	254,00	2	254,00	2	133.000,00	218.000,00	2.020
28	2021	feb-21	RESD MONSERRAT GARDEN URB ROS	130,00					85.000,00		
29	2021	oct-21	RESD MONSERRAT GARDEN URB ROS	145,00	275,00	2	275	2	85.000,00	170.000,00	2.021
30	2019	may-19	RESD MUSSAENDA URB ROS	84,00	84,00	1	84	1	65.000,00	65.000,00	2.019
31	2020	dic-20	RESD MUSSAENDA URB ROS	84,00	84,00	1	84	1	65.000,00	65.000,00	2.020
32	2019	ago-19	RESD PUERTA DE HIERRO URB ROS	288	288	1	288	1	230.000,00	230.000,00	2.019
33	2020	jun-20	RESD TINAJERO URB ROS	108,00	108,00	1	108	1	59.000,00	59.000,00	2.020
34	2019	abr-19	CR PAQUELAS AMERICAS	74,00					21.000,00		
35	2019	may-19	CR PAQUELAS AMERICAS	76,00					19.000,00		
36	2019	sep-19	CR PAQUELAS AMERICAS	73,84					17.000,00		
37	2019	nov-19	CR PAQUELAS AMERICAS	73,00	296,84	4	296,84	4	17.000,00	74.000,00	2.019
38	2020	abr-20	CR PAQUELAS AMERICAS	73,00	73,00	1	73,00	1	18.000,00	18.000,00	2.020
39	2021	nov-21	RED DON JOSE	94,00	94,00	1	94	1	38.000,00	38.000,00	2.021
40	2019	jul-19	RESD EDILIA URB EL ROSARIO	118,16	118,16	1	118,16	1	35.000,00	35.000,00	2.019
41	2021	ene-21	RESD SECUEY A SECTOR HUMBOLDT	60,00	60,00	1	60,00	1	30.000,00	60,00	2.021
			TOTAL	4128,00					2.092.197,00		

Cuadro 9

Siete Bloques o Clusters Con los Conj Residenciales que los agrupa

N°	DESCRIPCION	CONJUNTOS RESIDENCIALES O RESIDENCIAS
1	CR EL RODEO	CR EL RODEO
2	TRES CONJ RESIDENCALES	CR RIO ARRIBA CR MONSEÑOR CHACON CR STA BARBARA
3	CR INDEPENDENCIA CR PARUE LAS AMERICAS	CR INDEPENDENCIA CR P LAS AMERICAS
4	URB HUMBOLDT URB A CARNEVALI LOS SAUSALES	URB HUMBOLDT URB A CARNEVALI (LOS SAUSALES)
5	CR LOS SAMANES CR L FARGIER CR LOS BUCARES	CR LOS SAMANES CR LUIS FARGIER CR LOS BUCARES
6	URB EL ROSARIO	RESD LOS NEVADOS RESD TERRACOTA RESD MUSSAENDA RESD LA ESTANCIA RESD LAS CALAS RESD AGUA SANTA RESD TINAJERO
7	SIETE RESIDENCIAS AISLADAS	GAVIDEA RESD RESD SECUOYA LOS GIRASOLES CONJ RESD RESD OLGA RESD EL ROSARIO RESD MAGDALENA RESD BARILOCHE

Cuadro 9: Los veinte cuatro (24) Conjuntos residencial de registro, se agruparon en siete (7) Clusters, por reunir características de ubicación, tipología de construcción, nivel social, área de superficie de apartamentos, similares

Cuadro 10
Siete Clusters de Data de Registro PU = Bs/m2

N°	DESCRIPCION	Áreas Vendidas 2019	Unidades Vendidas 2019	Áreas Vendidas 2020	Unidades Vendidas 2020	Áreas Vendidas 2021	Unidades Vendidas 2021	Total Áreas Vendidas 2019-2021	Total Unidades Vendidas 2019-2021	VALOR DE LA TRANSACION Bs			PU (Bs/m²)		
										VALOR TRANS Bs 2019	VALOR TRANS Bs 2020	VALOR TRANS Bs 2021	PU (Bs/m²) 2019	PU (Bs/m²) 2020	PU (Bs/m²) 2021
1	CR EL RODEO	1143	13	264	3	1402	16	2.809,00	32	2.162.500,00	12.400.000,00	310300209,2	1.891,95	46.969,70	221.326,82
2	TRES CONJ RESIDENCIALES/RA	732,76	9	652,52	8	890,44	11	2.275,72	28	16.125.000,00	46.219.000,00	46219000	22.005,84	70.831,55	51.905,80
3	CR INDEPENDENCIA CR P AM	443,04	6	449,52	6	445,2	6	1.337,76	6	20.280.059,00	8.947.056,00	72000063,4	45.774,78	19.903,58	161.725,21
4	URHUMBOLDT URB SAUSAL	339,1	5	200,83	3	70,01	1	609,94	9	293.000,00	9.046.000,00	55000000	864,05	49.043,07	785.602,06
5	LOS SAMANES, L FAR, LOS BU	322,24	4	320,4	4	321,6	4	964,24	12	491.000,00	8.964.750,00	119400059	1.523,71	27.979,87	371.268,84
6	URB EL ROSARIO	1581,8	14	262,18	3	758	7	2.601,98	24	526.679.077,45	4.265.000,00	55300058	332.961,86	16.267,45	72.955,22
7	SIETE RESIDENCIAS AISLADA	803,55	10	261,42	3	371,35	5	1.436,32	18	5.782.059,59	4.640.000,00	126100000	7.195,64	17.749,22	339.571,83
	Total	5365,49	61	2410,87	30	4258,6	50	12.034,96	141	571.812.690,04	94.481.806,00	784319385,6			

Cuadro 11
Los Siete Cluster de Registro Valor de Trasacion en \$ al BCV

N°	DESCRIPCION	Áreas Vend 2019	Unid Vend 2019	Áreas Vend 2020	Unid Vend 2020	Áreas Vend 2021	Unid Vend 2021	Total Áreas Vendidas 2019-2021	Total Unidades Vendidas 2019-2021	VALOR DE LA TRANSACION \$ BCV			PU (\$/m²) BCV		
										VALOR TRANS \$ 2019	VALOR TRANS \$ 2020	VALOR TRANS \$ 2021	PU (\$/ m²) 2019	PU (\$/ m²) 2020	PU (\$/ m²) 2021
1	CR EL RODEO	1143	13	264	3	1402	16	2.809,00	32	209,84	25,68	144,83	0,18	0,10	0,10
2	TRES CONJ RESIDENCIALES/RA	732,76	9	652,52	8	890,44	11	2.275,72	28	994,11	307,12	119,17	1,36	0,47	0,13
3	CR INDEPENDENCIA CR P AM	443,04	6	449,52	6	445,2	6	1.337,76	6	1.645,31	13,74	38,50	3,71	0,03	0,09
4	URHUMBOLDT URB SAUSAL	339,1	5	200,83	3	70,01	1	609,94	9	52,01	9,16	13,73	0,15	0,05	0,20
5	LOS SAMANES, L FAR, LOS BU	322,24	4	320,4	4	321,6	4	964,24	12	48,23	33,96	38,22	0,15	0,11	0,12
6	URB EL ROSARIO	1581,8	14	262,18	3	758	7	2.601,98	24	23.354,89	9,89	24,08	14,76	0,04	0,08
7	SIETE RESIDENCIAS AISLADA	803,55	10	261,42	3	371,35	5	1.436,32	18	194,40	42,78	45,15	0,24	0,16	0,12
	Total	5365,49	61	2410,87	30	4258,6	50	12.034,96	141	26.498,79	442,32	423,68			

Cuadro 12
Los Siete Cluster de Registro Valor de Trasacion en \$ Libre

N°	DESCRIPCION	Áreas Vend 2019	Unid Vend 2019	Áreas Vend 2020	Unid Vend 2020	Áreas Vend 2021	Unid Vend 2021	Total Áreas Vendidas 2019-2021	Total Unidades Vendidas 2019-2021	VALOR DE LA TRANSACION \$ (LIBRE)			PU (\$/m²) (LIBRE)		
										VALOR TRANS \$ 2019	VALOR TRANS \$ 2020	VALOR TRANS \$ 2021	PU (\$/m²) 2019	PU (\$/m²) 2020	PU (\$/m²) 2021
1	CR EL RODEO	1143	13	264	3	1402	16	2.809,00	32	108,52	9,27	53,29	0,09	0,04	0,04
2	TRES CONJ RESIDENCIALES/RA	732,76	9	652,52	8	890,44	11	2.275,72	28	935,73	307,77	110,97	1,28	0,47	0,12
3	CR INDEPENDENCIA CR P AM	443,04	6	449,52	6	445,2	6	1.337,76	6	1.440,84	14,61	38,42	3,25	0,03	0,09
4	URHUMBOLDT URB SAUSAL	339,1	5	200,83	3	70,01	1	609,94	9	47,57	63,38	13,48	0,14	0,32	0,19
5	LOS SAMANES, L FAR, LOS BU	322,24	4	320,4	4	321,6	4	964,24	12	43,36	9,79	26,22	0,13	0,03	0,08
6	URB EL ROSARIO	1581,8	14	262,18	3	758	7	2.601,98	24	9.437,00	1.599,22	9,84	5,97	6,10	0,01
7	SIETE RESIDENCIAS AISLADA	803,55	10	261,42	3	371,35	5	1.436,32	18	164,78	6,22	45,33	0,21	0,02	0,12
	Total	5365,49	61	2410,87	30	4258,6	50	12.034,96	141	12.177,79	2.010,26	297,54			

Cuadro 13

Cuadro resumen Siete clusters: Valor de transacion de Registro y Oferta (Dólar libre) - Log - %

		transacion de registro			transacion de oferta			PORCENTAJE %					
		VALOR DE LA TRASANCION \$ LIBRE (Log)			VALOR DE OFERTA EN \$ LIBRE (Log)			transacion de registro			transacion de oferta		
N°	DESCRIPCION	VALOR REG \$ (Log)2019	VALOR REG \$ (Log)2020	VALOR REG \$ (Log)2021	VALOR OFERTA \$ (Log)2019	VALOR OFERTA \$ (Log)2020	VALOR OFERTA \$ (Log)2021	% VALOR REG \$ (Log)2019	% VALOR REG \$ (Log)2020	% VALOR REG \$ (Log)2021	% VALOR OFERTA \$ (Log)2019	% VALOR OFERTA \$ (Log)2020	% VALOR OFERTA \$ (Log)2021
1	CR EL RODEO	2,04	0,97	1,73	4,45	4,60	4,83	50	29	70	78	79	81
2	TRES CONJ RESIDE (RA,MCh,SB)	2,97	2,49	2,05	4,43	4,34	5,01	73	75	83	77	74	85
3	CR INDEPENDENCIA CR.PAMERICAS	3,16	1,16	1,58	4,87	4,26	#NUM!	77	35	64	85	73	#NUM!
4	URBHUMBOLDT URB SAUSALES	1,68	1,80	1,13	4,59	4,11	4,11	41	55	46	80	70	69
5	LOS SAMANES, L FAR, LOS BUCARES	1,64	0,99	1,42		4,30	4,30	40	30	57	0	73	73
6	URB EL ROSARIO	3,97	3,20	0,99	5,56	5,78	5,57	97	97	40	97	99	94
7	SIETE RESIDENCIAS AISLADAS	2,22	0,79	1,66			5,42	54	24	67	0	0	92
	Total	4,09	3,30	2,47	5,73	5,86	5,92	100	100	100	100	100	100

www.bdigital.ula.ve

EXPEDIENTE FOTOGRAFICO



CONJUNTO RESIDENCIALES: EL RODEO,
P LAS AMERICAS LOS SAMANES, LUIS FARGIER



CONJUNTO RESIDENCIAL EL RODEO



URBANIZACION LOS SAUZALES



CONJUNTO RESIDENCIAL INDEPENDENCIA

URBANIZACION LA HUMBOLDT



CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE LAS AMERICAS



CONJUNTO RESIDENCIAL LUIS FARGIER



CONJUNTO RESIDENCIAL RIO ARRIBA



CONJUNTO RESIDENCIAL LOS BUCARES



CONJUNTO RESIDENCIAL MONSEÑOR CHACON



CONJUNTO RESIDENCIAL LOS SAMANES ROSARIO



CONJUNTOS RESIDENCIAL TINAJERO



RESIDENCIAS LOS NEVADO – URB EL

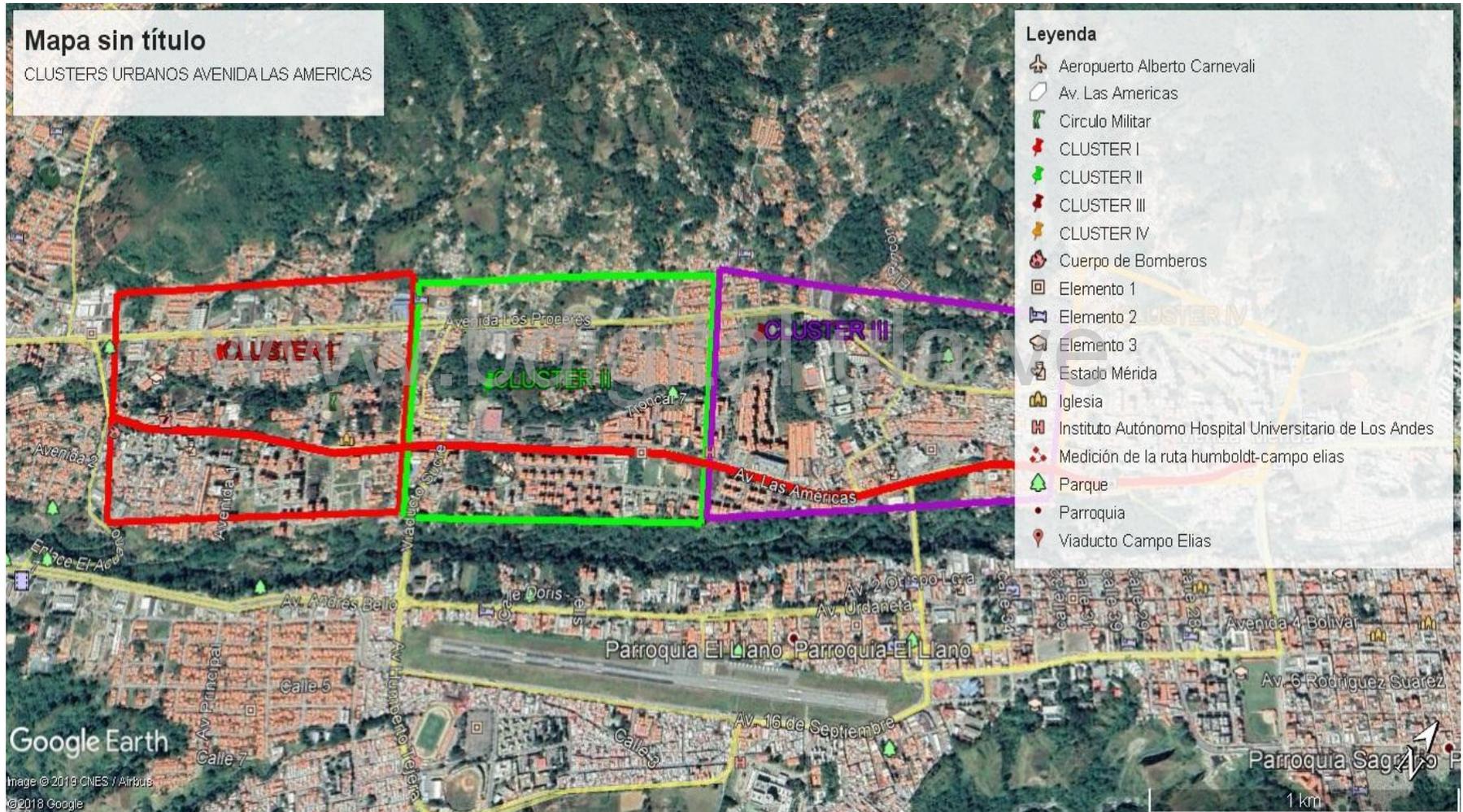


RESIDENCIAS SANTA BARBARA



RESID LA FLORIDA (GRAN FLORIDA RESIDENCIAS) RESIDENCIAS LAS CALAS (URB EL ROSARIO)

Mapa de tramo viaducto Miranda a intersección cuerpo de bomberos con los clusters I-II-III



Plano tramo en estudio clusters I-II-III con los conjuntos residenciales

