

DETERMINACION DEL COMPORTAMIENTO DE LA
VARIABLE MACROECONOMICA INFLACION
ENTRE LOS INDICES DE PRECIOS AL
CONSUMIDOR Y LOS DATOS DEL REGISTRO
INMOBILIARIO



UNIVERSIDAD DE CARABOBO
ÁREA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
FACULTAD DE INGENIERÍA
MAESTRÍA DE GERENCIA DE CONSTRUCCIÓN



DETERMINACION DEL COMPORTAMIENTO DE LA VARIABLE
MACROECONOMICA INFLACION ENTRE LOS INDICES DE
PRECIOS AL CONSUMIDOR Y LOS DATOS DEL REGISTRO
INMOBILIARIO

Autor: Estrada Andreina Vanessa
Tutor: Msc. Villalta Maritza

Valencia, Noviembre 2014



UNIVERSIDAD DE CARABOBO
ÁREA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
FACULTAD DE INGENIERÍA
MAESTRÍA DE GERENCIA DE CONSTRUCCIÓN



DETERMINACION DEL COMPORTAMIENTO DE LA VARIABLE
MACROECONOMICA INFLACION ENTRE LOS INDICES DE
PRECIOS AL CONSUMIDOR Y LOS DATOS DEL REGISTRO
INMOBILIARIO

Línea de Investigación: **Sistema de planificación y control de proyectos y obras de ingeniería**

Autor: Estrada Andreina Vanessa
C.I: V-16.154.442
Teléfono: 0414-424.66.14

Valencia, Noviembre 2014



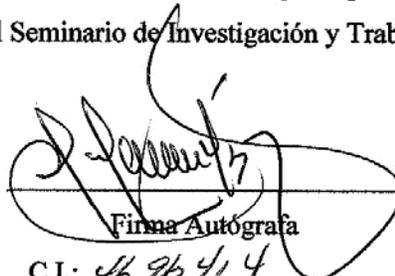
UNIVERSIDAD DE CARABOBO
ÁREA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
FACULTAD DE INGENIERÍA
MAESTRÍA EN GERENCIA DE CONSTRUCCIÓN



CONSTANCIA DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR Y APROBACIÓN DEL
PROFESOR DE SEMINARIO

**Determinación del comportamiento de la variable macroeconómica
inflación entre los índices de precios al consumidor y los datos del
registro inmobiliario**

Aprobada en el Área de Estudios de Postgrado por Marleni González
Profesor del Seminario de Investigación y Trabajo de Grado


Firma Autógrafa
C.I.: 46 96 41 4

Acepto la tutoría del presente Trabajo según las condiciones del Área de Estudios
de Postgrado de la Universidad de Carabobo

Tutor: Maritza Villalta


Firma Autógrafa
C.I.: 5.225.508

Valencia, Abril de 2013



Maritza Villalta
30-04-2013



UNIVERSIDAD DE CARABOBO
FACULTAD DE INGENIERÍA
DIRECCIÓN DE POSTGRADO
CONSEJO DE POSTGRADO



ACTA DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE TRABAJO DE GRADO

Por medio de la presente hacemos constar que el Proyecto de Trabajo de Grado titulado: “**DETERMINACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LA VARIABLE MACROECONOMICA INFLACIÓN ENTRE LOS INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR Y LOS DATOS DEL REGISTRO INMOBILIARIO**”, presentado por la ciudadana: **Andreina Vanessa Estrada**, alumna regular del Programa de Maestría en **GERENCIA DE CONSTRUCCIÓN**, reúne los requisitos exigidos para la inscripción.

MSc. Maritza Villalta, aceptó la tutoría de este Trabajo, según Constancia anexa.

En Valencia, a los veinticinco días del mes de julio del año Dos mil Trece.

Por la Comisión Coordinadora:

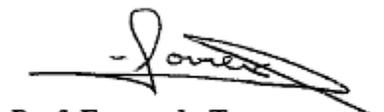

Prof. Sandra Lugo
Coordinador del Programa


Prof. Gabriela Prado
Miembro




Prof. Fernando Villalobos
Miembro


Prof. Gomez Arnoldo
Miembro


Prof. Fernando Torres
Miembro

UNIVERSIDAD DE CARABOBO / DIRECCIÓN DE POSTGRADO

FACULTAD DE INGENIERIA NAGUANAGUA SECTOR BARBULA - Teléfonos Director: (0241) 8672829 / 8674268-8678685 EXT 102. FAX - (0241) 8671655 <http://postgrado.ing.uc.edu.ve>



UNIVERSIDAD DE CARABOBO
ÁREA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
FACULTAD DE INGENIERÍA
MAESTRÍA EN GERENCIA DE CONSTRUCCIÓN



VEREDICTO

Nosotros, Miembros del Jurado designado para la evaluación del Trabajo de Grado titulado: **DETERMINACION DEL COMPORTAMIENTO DE LA VARIABLE MACROECONOMICA INFLACION ENTRE LOS INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR Y LOS DATOS DEL REGISTRO INMOBILIARIO**, presentado por Andreina Vanessa Estrada, C.I. N° V-16.154.442; para optar al título de Magister en Gerencia de Construcción, estimamos que el mismo reúne los requisitos académicos para ser considerado como APROBADO.

Prof. Alexander Cabrera
C.I. N° V- 11115055

Prof. Fernando Torres
C.I. N° V- 4.487.346

Prof. Pedro Estrada
C.I. N° V- 4249726

Valencia, Noviembre 2014

DEDICATORIA

A Dios y a la Virgen que son la guía que ilumina mi camino
A mi madre y abuela por su apoyo incondicional en todas mis decisiones
A mi esposo que con su amor lo hace todo más fácil

AGRADECIMIENTOS

A Dios y a la Virgen por aumentar cada día más mi Fe que es el combustible que impulsa mi vida.

A mis familiares en especial a mi Madre y Abuela por su apoyo y amor incondicional a lo largo de mi vida.

A mi Tutora Maritza Villalta y a mi querida profesora Marleni González, por su colaboración y ayuda desinteresada e incondicional, así como sus invaluable enseñanzas y consejos.

Al profesor Manuel Faría por sus orientaciones, sugerencias y recomendaciones oportunas.

A todos los profesores que compartieron sus conocimientos durante mi formación académica en especial a: Francisco Cisneros, Edgar Redondo, Inocencio Sanchez, Alexander Cabrera, Ana Luz Rey y Jaime Rodríguez.

Al personal que labora en la Universidad de Carabobo, Registro Inmobiliario Primer Circuito del Municipio Valencia y Grupo ConValor por su colaboración en todo momento.

A todos mis amigos y compañeros en especial a Carmín Monsalve y Fatima Da Costa que con su colaboración, ayuda, tolerancia y paciencia permitieron que lo que un día fue un sueño hoy es una realidad.

ÍNDICE GENERAL

	pp.
LISTA DE CUADROS	xi
LISTA DE GRÁFICOS.....	xiii
RESUMEN	xiv
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO	
I EL PROBLEMA	3
Planteamiento del Problema	3
Objetivos de la Investigación.....	5
Objetivo General	5
Objetivos Específicos.....	6
Justificación	6
Delimitaciones	7
II MARCO TEÓRICO	8
Antecedentes de la Investigación.....	8
Bases Teóricas	10
Bienes Inmuebles.....	10
Mercado Inmobiliario.....	10
Valoración o Tasación de Inmuebles	11
Tasador o Perito Avaluador	12
Avalúo	12
Informe de Avalúo	12
Métodos para la Valoración de Inmuebles.....	14
SOITAVE.....	17

Micro y Macroeconomía	17
Inflación	18
Inflación Interanual	19
Inflación Acumulada.....	19
Tasa de Inflación	19
Precio	20
Índice.....	20
Índice de Precios al Consumidor (IPC).....	20
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)	22
Índice de Precios del Sector Construcción (ISC).....	23
Conceptos Básicos de Muestreo.....	23
III MARCO METODOLÓGICO	25
Tipo de Investigación	25
Diseño de la Investigación.....	25
Población y Muestra.....	26
Técnicas e instrumentos de recolección de datos	27
Técnicas de Análisis de Datos	28
Procedimiento Metodológico Utilizado.....	28
IV ANÁLISIS, INTERPRETACIÓN Y PRESENTACIÓN DE RESULTADOS.....	31
V CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES.....	53
Conclusión	53
Recomendaciones	55
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	56
ANEXOS	59

LISTA DE CUADROS

CUADRO	pp.
1. Transacciones compra-venta o referenciales.....	31
2. Precios unitarios promedios (Bs/m ²).....	32
3. Inflación interanual e inflación acumulada de inmuebles en la Urb. La Trigaleña.....	34
4. Índice nacional de precios al consumidor (INPC).....	36
5. Inflación interanual e inflación acumulada en base al INPC.....	37
6. Índice nacional de precios al consumidor por dominio (Valencia).....	38
7. Inflación interanual e inflación acumulada en base al INPC por dominio (Valencia).....	39
8. Índice de precios de insumos de la construcción (ISC).....	40
9. Inflación interanual e inflación acumulada en base al ISC.....	40
10. Comparativo de la inflación interanual calculada según los datos del registro inmobiliario y el INPC.....	42
11. Comparativo de la inflación interanual calculada según los datos del registro inmobiliario y el INPC por dominio (Valencia).....	42
12. Comparativo de la inflación interanual calculada según los datos del registro inmobiliario y el ISC.....	43
13. Comparativo de la inflación acumulada calculada según los datos del registro inmobiliario y el INPC.....	45
14. Comparativo de la inflación acumulada calculada según los datos del registro inmobiliario y el INPC por dominio (Valencia).....	45
15. Comparativo de la inflación acumulada calculada según los datos del registro inmobiliario y el ISC.....	45
16. Comparativo de P.U (Bs/m ²) calculados según los datos del registro inmobiliario y a partir del INPC.....	47

LISTA DE CUADROS

CUADRO	pp.
17. Comparativo de P.U (Bs/m ²) calculados según los datos del registro inmobiliario y a partir del INPC por dominio (Valencia).....	47
18. Comparativo de P.U (Bs/m ²) calculados según los datos del registro inmobiliario y a partir del ISC.....	48

LISTA DE GRAFICOS

GRAFICO	pp.
1. Precios unitarios (Bs/m ²) obtenidos en base a los datos del registro inmobiliario del Municipio Valencia.....	32
2. Precios unitarios promedios por metro cuadrado (Bs/m ²) obtenidos en base a los datos del registro inmobiliario del Municipio Valencia.....	33
3. Curva de inflación interanual para apartamentos entre 80 m ² y 100m ² obtenida en base a los datos del registro inmobiliario del Municipio Valencia.....	34
4. Curva de inflación acumulada para apartamentos entre 80 m ² y 100m ² obtenida en base a los datos del registro inmobiliario del Municipio Valencia.....	35
5. Índice nacional de precios al consumidor (INPC) obtenidos en base a los datos del Banco Central de Venezuela.....	37
6. Inflación interanual e inflación acumulada en base a los índices del Banco Central de Venezuela.....	41
7. Inflación interanual en base a los índices del Banco Central de Venezuela y los datos del registro inmobiliario.....	44
8. Inflación Acumulada en base a los índices del Banco Central de Venezuela y los datos del registro inmobiliario.....	46
9. Precios Unitarios (Bs/m ²) referenciales en la Urb. La Trigaleña para apartamentos entre 80m ² y 100m ² del Registro Inmobiliario y el BCV.....	49
10. Relación entre periodo (años) y precio unitario (Bs/m ²).....	51
11. Relación entre INPC y precio unitario (Bs/m ²).....	51
12. Relación entre INPC por dominio (Valencia) y precio unitario (Bs/m ²)....	52



UNIVERSIDAD DE CARABOBO
ÁREA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
FACULTAD DE INGENIERÍA
MAESTRÍA DE GERENCIA DE CONSTRUCCIÓN



**DETERMINACION DEL COMPORTAMIENTO DE LA VARIABLE
MACROECONOMICA INFLACION ENTRE LOS INDICES DE PRECIOS
AL CONSUMIDOR Y LOS DATOS DEL REGISTRO INMOBILIARIO**

RESUMEN

Autor: Estrada Andreina Vanessa

Tutor: Msc. Villalta Maritza

Fecha: Noviembre 2014

El objetivo general de la presente investigación fue determinar el comportamiento de la variable macroeconómica inflación a través de los índices de precios del Banco Central de Venezuela y el uso del método de mercado en las transacciones realizadas en el registro inmobiliario, específicamente para inmuebles netamente residenciales de área entre 80 y 100 m² en la Urbanización La Trigaleña, Parroquia San José, Municipio Valencia, Estado Carabobo, durante los años 2008 hasta 2012. La investigación desarrollada fue de tipo descriptiva y el diseño de la misma fue no experimental basada en una investigación mixta (documental y de campo). La población corresponde a las transacciones compra-venta de inmuebles con características seleccionadas. Los datos fueron tomados del registro inmobiliario correspondiente y los índices de precios de acuerdo a las publicaciones del BCV. Se calcularon las inflaciones interanuales y acumuladas referidas a las operaciones de compra-venta de inmuebles del tipo seleccionado. Posteriormente se calcularon las inflaciones a partir de los índices de precios del BCV que más se adaptaron a la investigación (Índice Nacional de Precios al Consumidor, Índice Nacional de Precios al Consumidor por dominio (Valencia) e Índice de Precios de Insumos de la Construcción). Se realizó una comparación entre el comportamiento de las inflaciones. Concluyendo que no es conveniente utilizar la inflación derivada de los índices del BCV, para estimar el valor de inmuebles de la zona en estudio debido a que presentan comportamientos distintos.

Palabras Clave: Registro inmobiliario, operaciones de compra-venta (referenciales), apartamentos, índices de precios, método de mercado, inflación interanual, inflación acumulada.

INTRODUCCION

La inflación en Venezuela está determinada por diversos factores entre los más relevantes se encuentran: la estructura de los mercados en la oferta y demanda de los bienes y servicios; políticas de gasto y déficit fiscal; la política cambiaria y las devaluaciones de la moneda; la política monetaria, que corresponde al nivel de liquidez monetaria, tasa de interés, estructura de costos y los márgenes de ganancias; y en los últimos años se ha agudizado otro factor que es la escasez de los productos de primera necesidad. La inflación es medida por los índices de precios registrado por el Banco Central de Venezuela.

La inflación es conocida como la relación del aumento continuo y generalizado de los precios de los bienes y servicios transados en una economía, en dos periodos distintos. Es una de las variables macroeconómicas más importantes que garantiza la competitividad de los productos en el mercado nacional e internacional.

La valoración de bienes inmuebles es la determinación de un valor de mercado o de un derecho sobre él, una de las metodologías universales de gran importancia, aplicación y ayuda para la fijación del valor es el método de mercado. Este método se aplica mediante la comparación del precio de un inmueble con otras propiedades, obtenidos de las transacciones de compra-venta en las oficinas del registro inmobiliario. La variable macroeconómica inflación es una de las razones por la que la valoración de inmuebles varía al transcurrir el tiempo. Por esta razón se torna interesante determinar el comportamiento de dicha variable en el sector inmobiliario a través de los índices de precios del Banco Central de Venezuela y el uso del método de mercado en las transacciones realizadas en el registro inmobiliario.

Para poder cumplir con dicha meta se desarrolla un proyecto de investigación en el campo inmobiliario específicamente para apartamentos de área entre 80 m² y 100 m² en la Urbanización La Trigaleña, Parroquia San José, Municipio Valencia, Estado Carabobo, durante los años 2008 hasta 2012. La investigación se realiza con el propósito de conocer si los índices del BCV se adaptan para la determinación del precio o valor actual de los inmuebles de la zona seleccionada.

La presente investigación se conforma de la siguiente manera: En el capítulo I, se realiza el planteamiento del problema, plantean el objetivo general y los objetivos específicos, se justifica el estudio y se muestran los alcances y delimitaciones. En el capítulo II, se elabora un marco teórico, donde se muestran los antecedentes y las bases teóricas de la investigación. Por otra parte el capítulo III contiene el marco metodológico donde se establece el tipo y diseño de la investigación, población y muestra, técnicas e instrumentos de recolección de datos y describe el procedimiento metodológico del estudio. Posteriormente en el capítulo IV se detalla el análisis, interpretación y presentación de resultados. Finalmente en el capítulo V se exponen las conclusiones y recomendaciones.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

Planteamiento del Problema

La valoración ó tasación de bienes inmuebles es la determinación técnica de un valor de mercado o de un derecho sobre él. Stumpf (2006) define valor de mercado como una transacción entre un comprador deseoso de comprar y un vendedor deseoso de vender, teniendo ambos plenos conocimientos de la operación de compra – venta, sabiendo que ni el comprador ni el vendedor están forzados a realizar la operación. La valoración de bienes inmuebles tiene diversas aplicaciones, dentro y fuera del ámbito judicial entre las que se encuentran la realización de avalúos para compra – venta de bienes inmuebles, expropiaciones, garantía para préstamos hipotecarios, inventarios, determinar el justo valor de un alquiler, estudios de inversión, entre otras. El perito evaluador o tasador es la persona encargada de emitir un valor justo e imparcial del inmueble en estudio.

En Venezuela, para el año 1965 se crea la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela (SOITAVE), siendo una sociedad civil sin fines de lucro que agrupa a los profesionales con experticia en la valoración de bienes inmuebles en el país.

Existen diversas metodologías para la valoración de bienes inmuebles, las cuales son divididas en dos grandes grupos: métodos directos y métodos indirectos, siendo el mejor camino la comparación de precios de inmuebles de características similares, a través de transacciones de compra – venta del registro inmobiliario de la zona

correspondiente. Esta metodología es conocida como método de mercado o comparativo de datos de mercado perteneciente a uno de los métodos directos (Stumpf, 2006).

Es importante destacar que la valoración de un inmueble varía al transcurrir el tiempo debido a diversas causas, entre las que se encuentran, mejoras o deterioro del inmueble, mejoras o deterioros en las zonas aledañas al inmueble, inflación, deflación, devaluación e inseguridad entre otras.

La variable macroeconómica inflación como ya se indicó anteriormente es una de las razones por la que la valoración de bienes inmuebles no es constante en el tiempo. La inflación de acuerdo al Banco Central de Venezuela (BCV) es “un proceso de aumento continuo y generalizado de los precios de los bienes y servicios que se comercializan en la economía”, como resultado se reduce el valor del dinero y, por tanto, el poder adquisitivo de las personas. La inflación es un indicador de gran importancia para medir la economía de un país ya que la estabilidad de precios constituye uno de los objetivos fundamentales de las políticas económicas, para conseguir un comportamiento equilibrado de la economía; este indicador produce efectos sobre la eficiencia de la economía, sobre la producción y el empleo y sobre el comercio internacional. Esta variable afecta negativamente a la tasa de crecimiento de la economía.

La teoría económica indica que la inflación, produce incertidumbre sobre los precios futuros, lo que afecta las decisiones de gasto, ahorro e inversión, ocasionando una asignación probablemente deficiente de recursos y, por tanto dificultad del crecimiento económico.

En Venezuela la inflación es medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) e igualmente el BCV lo define como “un indicador estadístico que mide el cambio promedio registrado en un determinado periodo, de los precios en el ámbito del consumidor (precios al por menor), de una lista de bienes y servicios del consumo familiar (canasta familiar), con respecto al nivel de precios vigente para un año escogido como base.”

Igualmente, el BCV determina mensualmente los Índices de Precios del Sector Construcción (ISC) definiéndolo como “un indicador estadístico que mide la variación promedio del precio de una canasta representativa de los insumos, maquinaria y equipos utilizados en la construcción de obras, durante un determinado periodo”. El BCV toma en cuenta 46 tipologías de obras tanto del sector público como del sector privado, para conformar la canasta de insumos, maquinarias y equipos, realizando un estudio representativo de establecimientos comerciales e industrias manufactureras con oficina principal en 6 estados conformados por: Aragua, Carabobo, Distrito Capital, Lara, Miranda y Zulia. “La canasta está conformada por 1395 productos específicos, para los cuales se investiga los precios a través de una muestra de 185 establecimientos productores y 278 comercios mayoristas.” (BCV, 2013)

En el caso de la valoración de viviendas multifamiliares, específicamente apartamentos, surge la siguiente interrogante: ¿Qué diferencia existe entre la inflación registrada por los Índices de Precios al Consumidor del BCV y la inflación calculada de acuerdo a los datos de las transacciones históricas registrada en operaciones de compra - venta para apartamentos en la Urbanización La Trigaleña, Parroquia San José, Municipio Valencia, Estado Carabobo?

Objetivos de la Investigación

Objetivo General

Determinar el comportamiento de la variable macroeconómica inflación a través de los índices de precios del BCV y el uso del método de mercado en las transacciones realizadas en el registro inmobiliario.

Objetivos Específicos

1. Analizar el precio unitario promedio, la inflación interanual y la inflación acumulada a través de las transacciones de compra-venta de inmuebles netamente residenciales de área entre 80 y 100 m² en la Urbanización La Trigaleña, Parroquia San José, Municipio Valencia, Estado Carabobo realizadas en el registro inmobiliario del Primer Circuito del Municipio Valencia (Periodo 2008-2012).
2. Analizar la inflación interanual y acumulada a través del índice nacional de precios al consumidor (INPC), índice nacional de precios al consumidor por dominio (Valencia) e índice de precios de insumos de la construcción (ISC) (Periodo 2008-2012).
3. Realizar una comparación entre la variable macroeconómica inflación calculada en base a los índices de precios del BCV y la inflación calculada en base a las transacciones de compra-venta realizadas en el registro inmobiliario del Primer Circuito del Municipio Valencia para inmuebles ubicados en la Urbanización La Trigaleña, Parroquia San José, Municipio Valencia, Estado Carabobo (Periodo 2008-2012).

Justificación

En la búsqueda por comprender el comportamiento de la variable macroeconómica inflación en el mercado inmobiliario del Estado Carabobo, se hace necesario conocer si los índices del BCV se adaptan para la determinación del precio o valor actual de un inmueble en la Urbanización La Trigaleña, Parroquia San José, Municipio Valencia, Estado Carabobo.

La investigación es de relevancia para el sector inmobiliario, peritos evaluadores o tasadores ya que se conocerá si la variación de los precios de los inmuebles se da en la misma proporción de los índices del BCV o se hace necesario determinar en otra investigación un nuevo índice. Por lo que es una herramienta práctica, que permitirá

la toma de decisiones gerenciales y financieras en la ejecución de proyectos y en el mercado secundario del sector inmobiliario.

Por otra parte, desde el punto de vista teórico el desarrollo de la presente investigación es de importancia al servir como base y/o antecedente para nuevas investigaciones en el área de la valoración de inmuebles.

Delimitaciones

El presente estudio se realiza en la zona Norte de Valencia específicamente, en la Urbanización La Trigaleña, Parroquia San José, Municipio Valencia, Estado Carabobo, para inmuebles netamente residenciales específicamente apartamentos entre 80 y 100 m² (ver Anexo A).

Para el estudio de mercado, se selecciona el periodo que va desde el año 2008 al 2012 se hace necesario determinar las transacciones compra - venta del registro inmobiliario del Primer Circuito del Municipio Valencia, Edo. Carabobo, ubicado en la calle 105 callejón Mujica, Nro. 127-19, Sector Agua Blanca, Valencia, utilizando el método de mercado o comparativo de datos de mercado. Analizar el comportamiento de la variación de precios de las transacciones del registro, determinar la inflación en base a los índices de precios del BCV, para posteriormente determinar el comportamiento de la inflación entre los índices de precios y los datos históricos del registro inmobiliario de la zona en estudio.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

Antecedentes de la Investigación

A continuación se presentan los principales antecedentes relacionados con la investigación, que sirven como base para el desarrollo del presente Trabajo Especial de Grado:

Desormeaux, N. (2012), desarrollo un Trabajo Especial de Grado, en la Pontificia Universidad Católica de Chile, titulado “¿Existe relación de largo plazo entre el precio de las viviendas con sus variables fundamentales?” el propósito fue responder a la interrogante planteada en el título, estudiando si existe cointegración entre el precio de las viviendas con sus variables fundamentales tales como arrendamientos, tasas de interés, crecimiento de la población, actividad económica y costos de construcción. Los datos utilizados proviene de los registro de ventas de viviendas nuevas de las inmobiliarias recopiladas mensualmente por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) para un total de 135.898 registros. Se concluye que no existe una relación a largo plazo para el índice de precios de vivienda con sus variables fundamentales. El aporte de esta investigación al trabajo a desarrollar es el de conocer los índices de precios de viviendas comúnmente usados en Chile.

Por otro lado Rodríguez, B. (2010), desarrollo un Trabajo Especial de Grado, en la Maestría de Gerencia de la Construcción de la Universidad de Carabobo titulado “Determinación del comportamiento de la inflación de los inmuebles de característica similares. En particular, para un apartamento tipo de 80 m² de 3 habitaciones, dos

baños y un puesto de estacionamiento, ubicado en la Urbanización Los Mangos, Parroquia San José, Municipio Valencia, Estado Carabobo durante los años 2003 hasta 2007”, teniendo como propósito, el estudio comparativo entre la inflación calculada en base a las operaciones realizadas en el registro inmobiliario y la inflación registrada en los Índices de Precios al Consumidor del BCV. Los datos fueron tomados del Registro Inmobiliario y los Índices publicados por el BCV. Se concluye que la inflación registrada de acuerdo al BCV no puede ser utilizada para estimar los precios de los apartamentos de la Urbanización Los Mangos, Valencia Edo. Carabobo. El estudio supone una estrecha guía para la presente investigación.

Asimismo Crisostomo, J. y Pérez, M. (2010), desarrollo un Trabajo Especial de Grado, en la Universidad Católica Andrés Bello, titulado “Efectos de la variación del tipo de cambio sobre el comportamiento de los precios de las viviendas por estratos de ingresos en Caracas, Venezuela”, el propósito de la investigación es estimar el efecto de la variación del tipo de cambio sobre el comportamiento de los precios de las viviendas, concluyendo que las variables macroeconómicas analizadas como lo son las reservas internacionales, el producto interno no petrolero y el agregado monetario M1 sobre el comportamiento del índice general de precios de viviendas no tiene ningún efecto estadísticamente significativo sobre el precio de dicha vivienda. El aporte a la presente investigación es conocer el comportamiento de otras variables macroeconómica en el precio de las viviendas en Venezuela.

En el mismo orden de ideas Méndez, A. y Escalona, D. (2009), desarrollo un Trabajo Especial de Grado, en la Universidad Católica Andrés Bello, titulado “Análisis de algunos determinantes económicos de la oferta de nuevas viviendas formales en Venezuela 1998-2008”, el propósito de la investigación es describir el comportamiento de las variables económicas que han afectado el volumen de recursos invertidos en la construcción de viviendas durante los años 1998 - 2008. Se desarrolló un modelo econométrico con las variables: inversión en viviendas, producto interno bruto, índices de precio de las viviendas, índice de precio de los insumos, remuneración a los asalariados y créditos hipotecarios con el fin de determinar las variables económicas que explican la variación de la inversión en viviendas en

Venezuela y que a su vez determinan el comportamiento de la oferta de las viviendas, concluyendo que el producto interno bruto, los créditos hipotecarios, el índice del sector construcción y las remuneraciones a los asalariados han tenido una evolución de la inversión en la viviendas. El aporte a la investigación es conocer el comportamiento de variables económicas en la oferta de viviendas en Venezuela.

Bases Teóricas

Bienes Inmuebles

Son todos aquellos bienes que están unidos de un modo inseparable al suelo, es decir son imposible de trasladar sin ocasionar daños entre los cuales se encuentran: fincas, casas, apartamentos, centros comerciales, parcelas, entre otras.

Mercado Inmobiliario

Es el conjunto de operaciones de compra-venta y de arrendamientos de bienes inmuebles (definidos principalmente por la oferta y la demanda), así como los estudios necesarios para poder analizar sus evoluciones y posibles predicciones, el mercado inmobiliario tiene un comportamiento muy diferente a los mercados de otros bienes.

Stumpf, (2006). Señala que los inmuebles son considerados “bienes compuestos”, debido a que existe múltiples causas que impide la comparación directa de las unidades, entre las más importante se encuentran: la vida útil, la ubicación espacial, el alto costo de las unidades, la influencia gubernamental. La mezcla de estos elementos explican en gran parte las fluctuaciones de los precios.

Valoración o Tasación de Inmuebles

Es la determinación técnica de un valor de mercado en un determinado momento, siendo utilizadas en una variedad de situaciones, dentro y fuera del ámbito judicial. (Stumpf, 2006).

La Suprema Corte del Estado de California, EUA (citado por Abunahman, 2005), define valor de mercado como el mayor precio en términos de dinero que un inmueble puede tener una vez puesto a la venta, para encontrar un comprador con la capacidad de disponer del inmueble teniendo conocimiento de todos los usos, finalidades y utilidades del mismo.

En el mismo sentido (Abunahman, 2005), define como valor de mercado el precio que pagaría un comprador deseoso de comprar a un vendedor deseoso de vender, conociendo ambos la utilidad de la propiedad negociada.

El Ingeniero Enrique Lira Montes De Oca (citado por Abunahman, 2005), define valor de mercado como el precio que un vendedor está dispuesto a aceptar y un comprador a pagar, ambos bien informados dentro de circunstancias normales acerca de la propiedad negociada.

Otra interpretación de valor de mercado según Moreira (citado por Stumpf, 2006), es el precio más probable, en dinero, que un bien alcanza expuesto a la venta en un mercado competitivo con todas las condiciones necesarias para venta justa, en la cual el comprador y el vendedor tiene los conocimientos indispensables de la propiedad.

De acuerdo a lo señalado por (Abunahman, 2005). Existen diversas necesidades para la valoración o tasación de bienes inmuebles entre las que se encuentra:

- 1. Transferencia de Propiedad:** Ayudar a los compradores y vendedores a decidir un precio de oferta o precios de venta respectivamente, por otra parte ayuda a establecer base de permuta de propiedades.
- 2. Financiamiento y Crédito:** Garantía para préstamos a través de hipotecas, proporcionar bases sólidas a los inversionistas para decidir sobre la compra de inmuebles hipotecados.

- 3. Justa Indemnización en Casos de Expropiación:** Estimar el valor de mercado de la propiedad antes de la expropiación.
- 4. Toma de Decisiones sobre Bienes Inmuebles:** Analizar y comparar alternativas de inversión en bienes inmuebles, decidir la viabilidad de cumplir metas propuestas para inversiones.
- 5. Bases Impositivas:** Diferenciar valores de bienes depreciables como edificios y no depreciables como terrenos, y calcular los índices de depreciación aplicables.
- 6. Aplicación de Seguros:** Establecer la prima correspondiente en mutuo acuerdo entre la aseguradora y el cliente.
- 7. Justo Valor de Arrendamiento:** Determinar el justo valor de alquiler de inmuebles.

Tasador o Perito Avaluador

Es el profesional encargado de determinar el justo valor de un inmueble basado en una opinión sustentable, pasado por encima de cualquier sentimiento personal y/o subjetivo del tasador.

Avalúo

Es un informe técnico en el que se indica el valor de un artículo a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado, el cual es determinado por un tasador o perito avaluador.

Informe de Avalúo

La preparación del informe escrito es un aspecto esencial de la tasación o valoración de inmuebles, por cuanto de nada sirve hacer una buena inspección de campo y una buena investigación de valores, si lo que se plasma en el documento

carece de elementos técnicos y justificantes de la apreciación; es decir, este informe debe incluir todos los aspectos valorizantes y desvalorizantes, tanto de la zona como del inmueble en sí. (Rodríguez, 2010).

Debe ser redactado en una forma muy descriptiva, por cuanto va dirigido a funcionarios o personas que no conocen de tasación, de tal manera que su simple lectura presente una idea cabal de lo que se está valorando. Por minuciosa que haya sido la labor de campo, perderá importancia si el perito no alcanza a transmitir sus impresiones y juicios en un informe pericial exacto, lógico y convincente. (Rodríguez, 2010).

(Borrero, 2008) indica una opción susceptible de modificar, en otras palabras solo una propuesta para la presentación de informe de avalúo urbano, la cual puede perfectamente ser modificada de acuerdo a la circunstancia de cada avalúo

Ciudad y Fecha:

Solicitante del Estudio:

1. Memoria Descriptiva:

Dirección

Propietario

Clase de Inmueble

Localización (geográfica) (urbanización, barrio, entre otras)

Vía de acceso del sector

Transporte

Servicios públicos

2. Aspecto Jurídicos

Titulación

– Folio de matrícula inmobiliaria

– Cedula catastral

Normas Urbanas

Usos y alturas permitidas

3. Determinación física del bien avaluado

- Topografía
 - Cuadro de áreas
 - Detalle de Construcción (tipo, acabados, vida técnica aplicada, métodos de depreciación, estado de conservación, número de pisos, número de niveles, materiales, además de detalles o tipo de: cubierta, fachada, tipo de estructura, entresijos, paredes, pisos, puertas, ventanas, escaleras, tanque de agua, closets, divisiones interiores, cocinas, baños, entre otras.)
4. Descripción de la construcción
 5. Aspectos Económicos
 - Utilización económica actual del inmueble
 - Actualidad edificadora de la zona
 - Comportamiento de oferta y demanda del tipo de inmuebles en la zona
 6. Métodos aplicados para obtener las conclusiones
 7. Consideraciones específicas para definir el avalúo
 8. Cuadro de valores
 - Nombre, firma y número de matrícula del perito evaluador
 - Anexos: planos, estudio fotográfico, entre otras.

Métodos para la Valoración de Inmuebles

Son los métodos comúnmente utilizados para determinar el valor de un inmueble, los cuales están divididos en dos grandes grupos: métodos directos y métodos indirectos. Los métodos directos se basan en la comparación de las transacciones similares en el mercado o en la determinación del costo de reproducción del inmueble, mientras que los métodos indirectos se basan en las rentas que el inmueble puede proporcionar o en su capacidad de aprovechamiento.

Los métodos directos se clasifican en:

1. Método Comparativo (comparación de ventas o datos del mercado)

Este método es ampliamente usado y consiste en hacer una comparación de los precios pagados de inmuebles similares. Frecuente es usado para los inmuebles residenciales en los que normalmente existe una similitud. La dificultad del método es la obtención de datos pagados por propiedades similares ya que influyen varios factores entre los que se encuentran ubicación, área construida, acabado, estado de conservación, entre otros. Los datos se obtienen a partir de las transacciones de compra de inmuebles similares en un tiempo determinado ya que los precios varían considerablemente en periodos de tiempo cortos.

Luego de obtenida la muestra de mercado se pueden adoptar cuatro procedimientos: (a) comparación simplificada (intuitiva), (b) homogeneización por factores, (c) modelos basados en inferencia estadística, y (d) aplicación de técnicas de inteligencia artificial. La primera es muy utilizada en condiciones de mercado donde hay inmuebles similares y es necesario el empleo de un toque de subjetividad por parte del tasador. El segundo es un procedimiento muy antiguo pero aun utilizado especialmente en pequeñas ciudades donde la cantidad de transacciones de compra-venta son pocas en este método es necesario que el tasador adopte factores arbitrarios, basados en su experiencia, en este sentido (Stumpf, 2006) indica que siempre que sea posible, este procedimiento debe ser evitado debido a la subjetividad de la técnica.

Por otra parte la inferencia estadística es un procedimiento científico y objetivo que permite determinar parámetros para la ponderación de las diferencias. Por último, la inteligencia artificial utiliza la ciencia e ingenio para aplicar diversas técnicas en el área, especialmente a través de programas de cómputos inteligentes

2. Método del Costo Reproducción (evolutivo)

El método se basa en que el valor del inmueble es igual al costo de ejecución (construcción) más el costo del terreno. Este método es usado generalmente cuando existe poca o ninguna evidencia de transacciones de compra – venta como es el caso de hospitales, escuelas, edificios comerciales e industriales.

La técnica considera una estimación del valor imperfecta ya que el valor de un inmueble normalmente depende del mercado de oferta y demanda y no por el costo de construcción, adicionalmente el costo de construcción es similar en un lugar u otro mientras que el precio del mercado evidentemente varía de un lugar a otro.

Los métodos indirectos se clasifican en:

1. Método de Capitalización (renta)

La base del método consiste en calcular el valor del inmueble en función de la capitalización de su renta real o prevista. El método es usado cuando el valor depende de la capacidad de generar ganancia como es el caso de los hoteles, moteles, teatros, cines, estacionamiento, estaciones de servicios, entre otros.

El método de la renta definido por la Norma Brasileña de Tasación de Inmuebles Urbanos (citado por Abunahman, 2005), indica que:

Aquel que estima del inmueble o de sus partes constitutivas, con base en la capitalización presente de su renta neta real o prevista. Los aspectos fundamentales del método son la determinación del periodo de capitalización y la tasa de descuento a ser utilizada, que deben ser expresamente justificados, ya que el inmueble se enmarca en las tasaciones especiales. (p. 137).

2. Método Residual o del Máximo Aprovechamiento Eficiente (Involutivo)

El método consiste en identificar los mejores usos viables, legal y económicamente, en cantidad y calidad, es por ello que el perito evaluador o tasador debe investigar todos los usos permitidos de acuerdo al plan de ordenamiento urbanístico correspondiente. El tasador debe realizar un anteproyecto de acuerdo a los usos permitidos y a la demanda reciente de la zona para posteriormente continuar realizando un presupuesto verificando la viabilidad, los ingresos y egresos esperados.

Este es usado en el caso de lotes de terrenos y en la evaluación de inmuebles no concluidos (inmuebles abandonados).

SOITAVE

Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela - SOITAVE, es una sociedad civil sin fines de lucro que agrupa a los ingenieros, arquitectos y profesiones afines en materia de valoración de bienes inmuebles.

Micro y Macroeconomía

La economía puede dividirse en dos grandes ramas que comprenden la microeconomía y la macroeconomía.

La microeconomía cubre el funcionamiento de mercados individuales de bienes y servicios ya sean zapatos, alimentos o seguros, en los tres roles básicos: empresas, empleados y consumidores. Igualmente explica cómo están organizados esos mercados y como se determinan los costos de producción y los precios de mercado.

Por otra parte la macroeconomía se centra en los movimientos del ciclo económico y las implicaciones de dichos movimientos para el crecimiento económico, producción, desempleo, recesión, inflación, el valor de la moneda, entre otros. (Navarro, 2010).

Según (Navarro, 2010), existe diferencia fundamental entre la micro y macroeconomía ya que en microeconomía el supuesto de la mayoría de los economistas es que el mercado de la oferta y la demanda elimina cualquier escasez o excedente en el mercado, por lo que cualquier intervención del gobierno en el mercado probablemente será tanto innecesaria como no deseable. Los mercados competitivos individuales de bienes y servicios individuales tenderán a proporcionar la asignación más eficiente de los recursos de la sociedad.

Por otra parte los macroeconomistas, creen que la macroeconomía no siempre corrige sus propios errores por lo que se hace necesario la intervención del gobierno para que estimule la economía y de esa manera salir de una recesión, que la frene para contener la inflación. Esto es posible mediante la aplicación de herramientas de política fiscal, financiera y cambiaria. (Navarro, 2010).

Inflación

El BCV define la inflación como “Un proceso continuo y generalizado de los precios de los bienes y servicios que se comercializan en la economía.” (Sanabria y Ojeda, 2002, p.2).

Igualmente el BCV define inflación de costo como “Alza de los precios causada por un aumento en los componentes del costo de producción, tales como salarios, impuestos, beneficios, intereses y devaluación de la moneda, provocados por perturbaciones en la oferta agregada” e inflación de demanda como “Alza de los precios de los bienes y servicios ocasionada por una expansión del nivel del gasto interno de la economía, principalmente del consumo de las familias y del gasto del gobierno” en otras palabras la inflación de costo tiene lugar cuando factores como los rápidos aumentos del precio de las materias prima, la productividad decreciente y subida de sueldos elevan los costos de producción mientras que la inflación de demanda es demasiado dinero para bienes escasos.

La inflación en Venezuela es provocada generalmente por un exceso de dinero en circulación. Cuando la cantidad de dinero en manos del público es superior a la

requerida para realizar las operaciones de compra y venta de bienes y servicios, se puede generar una presión de demanda sobre la oferta y por ende, un desequilibrio que induzca al alza de los precios. (Sanabria y Ojeda, 2002, p.3). En Venezuela así como en muchos países del mundo, la inflación se mide y se analiza en la fase del consumidor final; de allí que se utilicen los resultados del Índice de Precios al Consumidor (IPC), más adelante se definirá este término.

Inflación Interanual

Variación del índice de precios o inflación experimentada entre un mes determinado del año y el mismo mes del año próximo siguiente.

$$\text{Inflación Interanual (\%)} = \frac{\text{Índice (t)}}{\text{Índice (t - a)}} \times 100 - 100$$

Donde:

Índice (t): Índice de precio de un mes

Índice (t - a): Índice de precio del mismo mes del año anterior

Inflación Acumulada

Variación del índice de precios o inflación experimentada en periodos mayores a un mes.

$$\text{Inflación Acumulada (\%)} = \frac{\text{Precio Final} - \text{Precio Inicial}}{\text{Precio Inicial}} \times 100$$

Tasa de Inflación

Variación porcentual que se obtiene al comparar entre períodos los resultados del índice utilizado para medir la inflación. En Venezuela, al igual que en muchos países, suele utilizarse el Índice de Precios al Consumidor para medir la tasa de inflación.

Precio

Dado que la inflación se debe al alza de los precios, se define precio como el valor de un bien o servicio expresado en unidad monetaria o en otro instrumento de cambio. Si el precio es fijado por el mercado se dice que este responde al libre juego de la oferta y la demanda, por otra parte cuando el precio lo fija el gobierno, se dice que está controlado o regulado.

Índice

Medida de una o grupo de variables cuya base es igual a 100. La inflación se calcula mediante índice que en otras palabras es un indicador que refleja el comportamiento de ciertas variables en el tiempo.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Indicador estadístico que mide la evolución de los precios de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo familiar durante un período determinado. Para el cálculo del IPC se adopta un año de referencia, llamado año base, cuyo nivel inicial es 100, y se selecciona una lista representativa de los bienes y servicios que consumen los hogares (la canasta). Se determina la importancia relativa que tiene cada rubro en el gasto de consumo familiar, proporción que en términos técnicos se denomina estructura de ponderaciones del IPC. (BCV, 2013).

El Índice de Precios al Consumidor (IPC) en Venezuela es elaborado por el BCV basado en el área metropolitana de Caracas.

Componentes del IPC:

1. Encuesta de presupuestos familiares (EPF)

Es una investigación realizada por muestreo dirigida a los hogares, con el objeto de recolectar la información sobre sus ingresos, egresos, características

de las viviendas que habitan, composición entre otras variables económicas y sociales de sus miembros. El objetivo de la EPF es obtener la canasta de bienes y servicios y las ponderaciones. (BCV, 2013).

2. Encuestas de Precios (EP)

Es una investigación que tiene por objeto recolectar los precios de los productos contenidos en la canasta de bienes y servicios, principalmente en una muestra de los establecimientos que los comercializan. (BCV, 2013).

Elaboración del Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Para la elaboración del IPC se requiere la siguiente información:

1. Configuración de una canasta de bienes y servicios que habitualmente usan las familias.
2. Definición de importancia relativa es decir una ponderación de cada uno de los bienes y servicios incluidos en la canasta en relación al costo total de la misma a través de la EPF.
3. Precios de los bienes y servicios que conforman la canasta, tanto para el periodo de referencia del índice, como para el año de comparación (base de índice) tomados de la EP.
4. Selección de un año base de comparación o referencia.
5. La selección del tipo de índice y su fórmula de cálculo. Existe diversas fórmulas matemáticas para el cálculo del IPC entre las que destacan: Paasche, Fischer y Laspeyres, siendo esta ultima la más utilizada. La fórmula de Laspeyres se basa en el valor de la canasta, calculado según el precio del periodo considerado, y el valor de esa misma canasta según el precio del año base; lo que implica que las cantidades de los rubros en la canasta permanecen fijas en el tiempo, mientras que los precios cambian constantemente.

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

A partir de la primera quincena del mes de abril de 2008 se comenzó a divulgar mensualmente los resultados del índice nacional de precios al consumidor (INPC).

Este nuevo instrumento estadístico representa una importante mejora respecto al sistema anterior (IPC) de información sobre precios, principalmente en dos aspectos: primero, se actualiza a diciembre de 2007 la base del indicador (antes era 1997) y, segundo, abarca todo el territorio nacional, a diferencia del anterior cuya cobertura era Caracas y Maracaibo.

En efecto, uno de los principales beneficios de este indicador consiste en la posibilidad de observar el comportamiento de los precios, no sólo a nivel nacional sino también para las más importantes ciudades del país, a saber, Caracas, Maracaibo, Maracay, Barquisimeto, Valencia, Mérida, San Cristóbal, Ciudad Guayana, Puerto La Cruz–Barcelona y Maturín, además de una muestra representativa conformada por localidades medianas, pequeñas y áreas rurales (INPC por dominio).

El indicador se desagrega en 13 agrupaciones: (a) alimentos y bebidas no alcohólicas, (b) bebidas alcohólicas y tabaco, (c) vestido y calzado, (d) alquiler de vivienda, (e) servicios de la vivienda, (f) equipamiento del hogar, (g) salud, (h) transporte, (i) comunicaciones, (j) esparcimiento y cultura, (k) servicios de educación, (l) restaurantes y hoteles, y (m) bienes y servicios diversos.

Fórmula de cálculo

Clásico:

$$I_n = \frac{\sum P_n Q_o}{\sum P_o Q_o} \times 100$$

Donde:

P_o: Precios de la base

P_n: Precios en el periodo n

Q_o: Cantidades en el período base

Índice de Precios del Sector Construcción (ISC)

También conocido como índice de precios de insumos, maquinarias y equipos de construcción, es definido por el BCV como “un indicador estadístico que mide la variación promedio del precio de una canasta representativa de los insumos, maquinaria y equipos utilizados en la construcción de obras, durante un tiempo determinado”.

Para la determinación de este índice de precio el BCV desagrega la línea de insumos en: (a) productos de acero; (b) cementos, cales y otros; (c) agregados para concreto; (d) madera para encofrados; (e) productos de concretos; (f) productos de arcilla; (g) recubrimiento para pisos; (h) paredes y techos, (i) productos asfálticos; (j) carpintería, cerrajería y accesorios; (k) materiales de plomería; (l) Artefactos sanitarios y accesorios; (m) materiales y accesorios eléctricos; (n) herrería; (o) vidrio; (p) pinturas; (q) jardinería; (r) equipos de alarma y detección de incendio; (s) sistema hidroneumático; (t) sistema de ventilación forzada; (u) ascensores; (v) combustibles y lubricantes. Y desagrega la línea de maquinaria y equipos en: (w) maquinaria y equipos de la construcción; (x) motores generadores y transformadores eléctricos, y (y) vehículos automotores y remolques.

Los resultados de estos índices son publicados por el BCV con una periodicidad mensual y de acuerdo al nivel de comercialización en: productor, comercio mayorista, con y sin IVA.

Conceptos Básicos de Muestreo:

Población

La población o universo, es un conjunto de elementos con características comunes para las cuales serán extensivas las conclusiones de la investigación. Esta queda delimitada por el problema y objetivos del tema en estudio. (Arias, 2012).

Muestra

La muestra es un subgrupo representativo y finito de la población accesible. Los tipos de muestras pueden ser probabilístico o no probabilístico, el muestreo probabilístico es un proceso en el que se conoce la probabilidad de cada elemento de ser elegido, mientras que el muestreo no probabilístico se desconoce la probabilidad que tiene cada elemento de la población para integrar la muestra. (Arias, 2012).

Si la población resulta accesible en su totalidad, no es necesario obtener una muestra, por lo que se pueden obtener los datos e investigar sobre toda la población objetivo (Arias, 2012).

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

Tipo de Investigación

La investigación científica para (Arias, 2012) “es un proceso metódico y sistemático dirigido a la solución de problemas o preguntas científicas, mediante la producción de nuevos conocimientos, los cuales constituyen la solución o respuestas a tales interrogantes.” (p.22).

La investigación es de tipo descriptiva, puesto que consiste en la caracterización de un hecho con el fin de establecer su comportamiento.

Según (Arias, 2012) define la investigación de tipo descriptiva como:

Consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno, individuo o grupo, con el fin de establecer su estructura o comportamiento. Los resultados de este tipo de investigación se ubican en un nivel intermedio en cuanto a la profundidad de los conocimientos se refiere. (p.24).

Diseño de la Investigación

En función de las características que presenta esta investigación y en atención a los objetivos definidos, la misma se considera como un Diseño No Experimental basado en una investigación Mixta (Documental y de Campo).

Para Hernández, Fernandez y Baptista (2010), un Diseño No Experimental es aquel “que se realiza sin la manipulación deliberada de variables y en los que sólo se observan los fenómenos en su ambiente natural para después analizarlos.” (p. 149).

De acuerdo a la definición anterior, se puede afirmar que la presente investigación está ubicada dentro de este diseño, ya que no se manipulo ninguna variable, sino simplemente se estudió tal y como se presentan en el contexto real.

Según (Arias, 2012) define la investigación documental como:

Un proceso basado en la búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de datos secundarios, es decir, los obtenidos y registrados por otros investigadores en fuentes documentales: impresas, audiovisuales o electrónicas. Como en toda investigación, el propósito de este diseño es el aporte de nuevos conocimientos. (p.27).

Esta investigación es de carácter documental, puesto que se apoyó en trabajos previos y en información de medios impresos relacionados con el tema en estudio.

Por otra parte, Arias (2012), manifiesta que la investigación de campo como:

Consiste en la recolección de datos directamente de los sujetos investigados, o de la realidad donde ocurren los hechos, sin manipular o controlar variable alguna, es decir, el investigador obtiene la información pero no altera las condiciones existentes. De allí su carácter de investigación no experimental. (p.31).

En este sentido la información necesaria para llevar a cabo el presente estudio, fue obtenida de forma directa, a través de la recolección de datos históricos de registro inmobiliario correspondiente.

Población y Muestra

La población esta referida en esta investigación a todas las transacciones de compra-venta de inmuebles netamente residenciales específicamente apartamentos entre 80 y 100 m² en la Urbanización La Trigaleña, Parroquia San José, Municipio Valencia, Estado Carabobo realizadas en el registro inmobiliario del Primer Circuito del Municipio Valencia para los años 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012.

Debido a que resulto accesible obtener la totalidad de las transacciones compra-venta (809 transacciones o referenciales), no se hizo necesario extraer una muestra, por lo que se obtuvieron los datos de toda la población objetivo.

Técnicas e instrumentos de recolección de datos

La información de los índices de precios se obtuvo a través de fuentes electrónicas y los datos históricos de las transacciones de compra-venta de apartamentos se obtuvieron a través de una revisión y selección en los libros diarios de las operaciones del registro inmobiliario del Primer Circuito del Municipio Valencia, Edo. Carabobo.

Para obtener los datos históricos del registro inmobiliario se aplicó la técnica de la observación estructurada definida por (Arias, 2012), como “aquella que además de realizarse en correspondencia con unos objetivos, utiliza una guía diseñada previamente, en la que se especifican los elementos que serán observados”. Igualmente el instrumento de recolección de datos se realizó a través de planilla tabulada previamente diseñada para cada año (5 años, desde el año 2008 al año 2012) donde se indicó la siguiente información:

1. Ubicación del inmueble
2. Precio de venta (Bs.)
3. Área de construcción (m²)
4. Precio unitario (Bs./m²)
5. Fecha de operación o registro (día/mes/año)
6. Datos del comprador
7. Datos del vendedor
8. Datos del libro del registro (N° de documento)
9. Datos del libro del registro (tomo/matricula)

En el Anexo B se muestra la planilla donde se realizó la recolección de datos.

Técnicas de Análisis de Datos

El análisis de los datos cuantitativos se realizó a través de matrices de datos depurado de errores utilizando un programa computacional, para dicho análisis se empleó la estadística descriptiva, los resultados se presentan a través de distribución de frecuencia porcentual, graficas, histogramas, entre otros. La medida de tendencia central más utilizada en el análisis fue la media o promedio aritmético.

Procedimiento Metodológico Utilizado

El procedimiento metodológico se estructuró en 4 fases, previo a una fase preliminar donde se procedió a la búsqueda de toda la información necesaria para realizar una investigación científica a través de diversos medios entre los cuales destacan: libros, revistas, páginas web, libros web, bibliotecas entre otros. Se establecieron objetivo general y objetivos específicos conforme al problema planteado.

Igualmente durante la fase preliminar se recopiló la información necesaria para sustentar la información a través de bases teóricas y antecedentes.

Por otra parte se realizó una investigación documental para ubicar la información dentro del tipo y diseño de la investigación correspondiente.

Fase I. Analizar el precio unitario promedio, la inflación interanual y acumulada de los datos históricos del registro inmobiliario

Durante esta fase se obtuvo la información necesaria de las transacciones de compra – venta de inmuebles con características similares de la Urbanización La Trigaleña Parroquia San José, Municipio Valencia, Estado Carabobo realizadas en el registro inmobiliario del Primer Circuito del Municipio Valencia (Periodo 2008-

2012). Se aplicó la técnica de la observación estructurada a través de una planilla tabulada previamente diseñada para cada año desde el año 2008 al año 2012 (5 años) (ver Anexo B).

Una vez obtenidos los datos del registro inmobiliario se procedió a calcular a través de estadística descriptiva y aplicando el método de mercado comparativo (comparativo de ventas o datos del mercado) de ingeniería de valuaciones el precio promedio por metro cuadrado (Bs./m²) del inmueble para cada año de estudio. Para luego determinar la inflación interanual y la inflación acumulada.

Fase II. Analizar la inflación interanual y acumulada según el BCV

Se realizó una revisión de las publicaciones del BCV entre el año 2008 al año 2012, se seleccionaron los indicadores que se adaptaban a la investigación y se elaboraron matrices donde se reflejan los valores del índice nacional de precios al consumidor (INPC), INPC por dominio seleccionando la ciudad de Valencia y matrices para los índices de precios del sector construcción (ISC) según nivel de productor sin incluir el impuesto al valor agregado (IVA). Posteriormente se calculó la inflación interanual y la inflación acumulada para cada uno de los indicadores.

Fase III. Realizar comparación entre la variable macroeconómica inflación calculada por los índices del BCV y los datos del registro inmobiliario

Tomando como base el precio promedio por metro cuadrado (Bs./m²) referencial del inmueble para el año 2008 y las variaciones porcentuales anuales del BCV y del registro inmobiliario se calcularon los nuevos precios por metro cuadrado para los años 2009 al año 2012.

Fase IV. Presentación y análisis de resultados

Durante esta fase se realizó la presentación y análisis de los resultados a través de distribución de frecuencia porcentual, graficas, histogramas, entre otros. La medida de tendencia central más utilizada en el análisis fue la media o promedio aritmético.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS, INTERPRETACIÓN Y PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

Para el análisis del precio unitario promedio, la inflación interanual y la inflación acumulada a través de las transacciones de compra-venta de inmuebles netamente residenciales específicamente apartamentos de área entre 80 y 100 m² en la Urbanización La Trigaleña, Parroquia San José, Municipio Valencia, Estado Carabobo realizadas en el registro inmobiliario del Primer Circuito del Municipio Valencia (Periodo 2008-2012).

Se recopiló la información (ver Anexo C), obtenida en el registro inmobiliario ubicado en la Urb. Santa Cecilia de la ciudad de Valencia, se depuraron y se ordenaron los datos según la fecha de registro de forma descendiente, para un total de 809 transacciones compra-venta o referenciales distribuidos de la siguiente manera:

Cuadro 1
Transacciones compra-venta o referenciales

Año	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Referenciales	176	179	261	117	76	809

Nota. Cálculos determinados, por Estrada 2013

En el Grafico 1 se reflejan los precios unitarios vs la fecha de registro de los inmuebles y se observa que la línea de tendencia de la gráfica tiene una pendiente positiva, lo que indica que los precios de los apartamentos aumentan a medida que transcurre el tiempo. Igualmente resalta la menor concentración de transacciones en el año 2012.

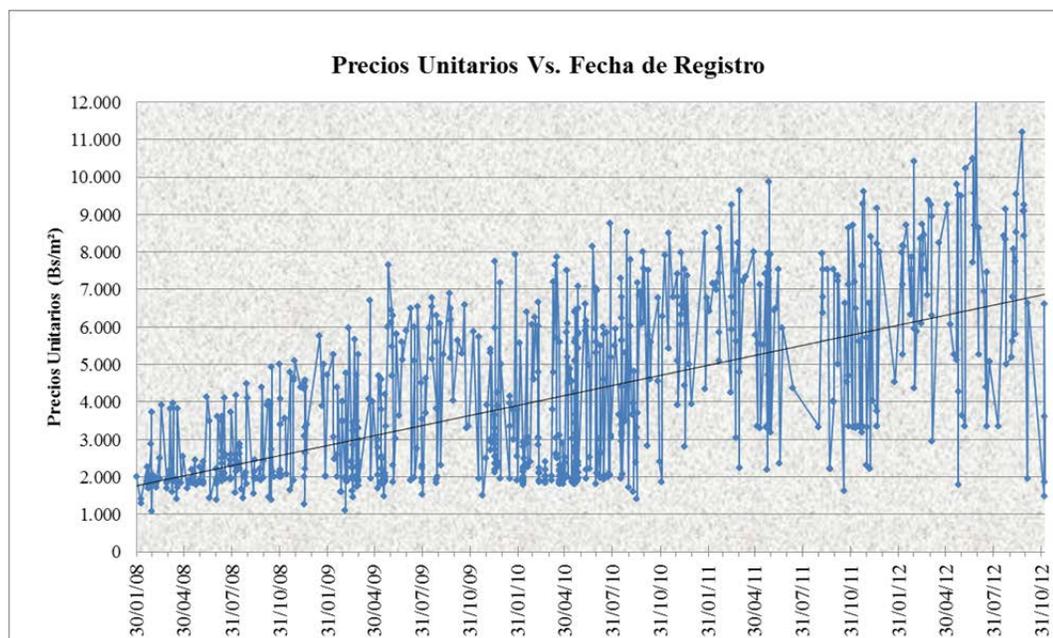


Gráfico 1. Precios unitarios (Bs/m²) obtenidos en base a los datos del registro inmobiliario del Municipio Valencia. Cálculos determinados, por Estrada 2013

Posteriormente fueron calculados los precios unitarios promedio (Bs/m²) por año para los inmuebles netamente residenciales de la Urb. La Trigaleña en función de los datos del registro inmobiliario. (Ver Cuadro 2)

**Cuadro 2
Precios unitarios promedios (Bs/m²)**

Año	2008	2009	2010	2011	2012
P.U (Bs/m ²) promedio	2.426,92	3.528,58	3.788,68	5.576,69	6.980,16

Nota. Cálculos determinados, por Estrada 2013

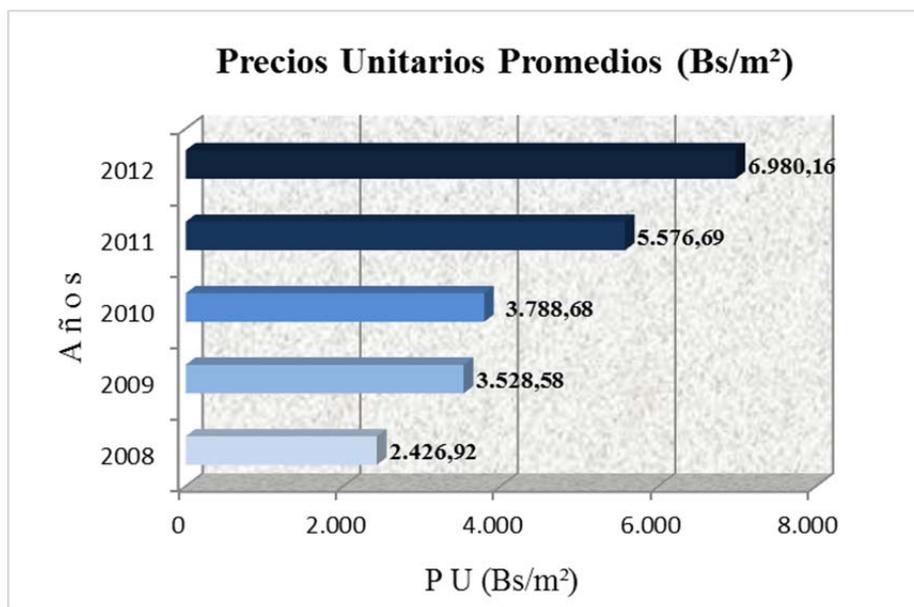


Grafico 2. Precios unitarios promedios por metro cuadrado (Bs/m²) obtenidos en base a los datos del registro inmobiliario del Municipio Valencia. Cálculos determinados, por Estrada 2013

En el Cuadro 2 y Grafico 2 se reflejan los precios unitarios promedios por metro cuadrado (Bs/m²) para inmuebles netamente residenciales específicamente apartamentos, ubicados en la Urbanización La Trigaleña de área entre 80 y 100 m² en base a los datos del registro inmobiliario, los precios unitarios mostraron un incremento al transcurrir los años, como por ejemplo para el año 2012 el precio unitario fue 2,88 veces mayor que para el año 2008, se observa el incremento más significativo entre el año 2010 y 2011 donde el precio unitario para el año 2011 fue de 1,47 veces mayor que para el año 2010, por otra parte el incremento menos significativo se observa entre los años 2009 y 2010 donde el precio unitario para el año 2010 fue 1,07 veces mayor que para el año 2009.

Una vez obtenidos los precios unitarios promedios por metro cuadrado (Bs/m²) de la zona residencial seleccionada, en el Cuadro 3 se evidencia el cálculo de la inflación interanual y la inflación acumulada de los inmuebles en estudio.

Cuadro 3

Inflación interanual e inflación acumulada de inmuebles en la Urb. La Trigaleña

Año	2008	2009	2010	2011	2012
P.U (Bs/m²) promedio	2.426,92	3.528,58	3.788,68	5.576,69	6.980,16
Inflación Interanual	0,00%	45,39%	7,37%	47,19%	25,17%
Inflación Acumulada	0,00%	45,39%	56,11%	129,78%	187,61%

Nota. Cálculos determinados, por Estrada 2013

Del mismo modo se realizaron las curvas, Grafico 3 y Grafico 4 que reflejan el comportamiento de la inflación interanual e inflación acumulada

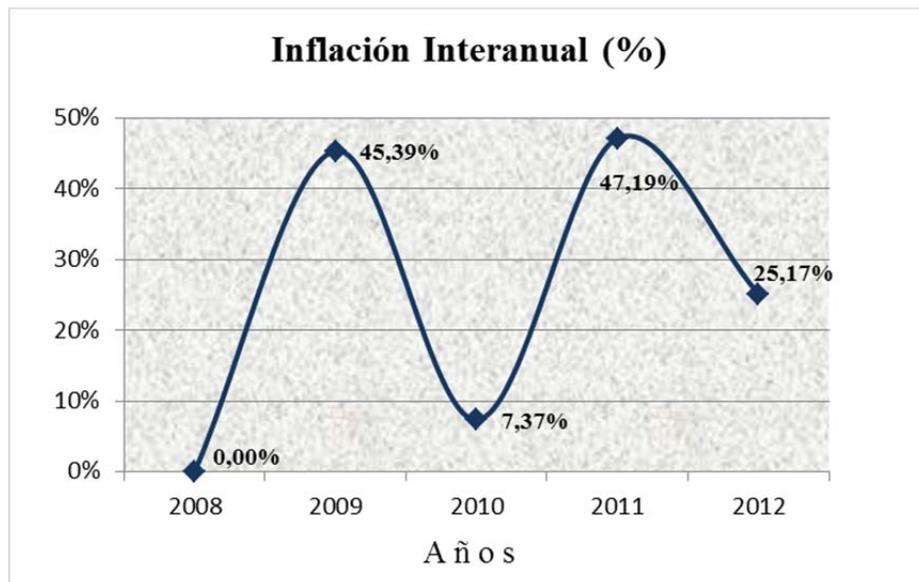


Grafico 3. Curva de inflación interanual para apartamentos entre 80 m² y 100m² obtenida en base a los datos del registro inmobiliario del Municipio Valencia.

Cálculos determinados, por Estrada 2013

En el Cuadro 3 y Grafico 3 se muestran los resultados obtenidos referentes a la inflación interanual en base a los precios unitarios promedios por metro cuadrado (Bs/m²) de apartamentos ubicados en la zona residencial seleccionada de acuerdo a los datos obtenidos en el registro inmobiliario del Municipio Valencia. De acuerdo al análisis realizado se puede observar que los años donde se refleja la mayor inflación interanual es en el periodo 2009 y 2011 con valores de 45,39% y 47,19%

respectivamente, por otra parte para los años 2010 y 2012 se observa un descenso en la inflación interanual respecto a los años anteriores con valores de 7,37% y 25,17% respectivamente. Igualmente se observa que para el periodo en estudio 2008-2012 la inflación interanual más elevada es de 47,19% (2011) y la menor inflación es de 7,37% (2010) con una diferencia aproximada de 40%.



Grafico 4. Curva de inflación acumulada para apartamentos entre 80 m² y 100m² obtenida en base a los datos del registro inmobiliario del Municipio Valencia. Cálculos determinados, por Estrada 2013

Los resultados del acumulado de la variable macroeconómica inflación se representan en el Grafico 4 donde la curva mostro una tendencia al alza a medida que transcurre el tiempo, resultando una inflación acumulada de 187,61% durante los cinco años de estudio.

Para el análisis de la inflación interanual y acumulada a través de los índices precios del Banco Central de Venezuela en el periodo 2008 – 2012, se seleccionaron los 3 indicadores que mejor se adaptaban al alcance de la investigación:

Índice nacional de precios al consumidor (INPC)

Índice nacional de precios al consumidor por dominio (Valencia)

Índice de precios de insumos de la construcción (ISC)

Índice nacional de precios al consumidor (INPC)

Se ha obtenido el índice nacional de precios al consumidor (INPC) a través de las publicaciones del Banco Central de Venezuela (BCV), (ver Anexo D), en el Cuadro 4 se encuentran tabulados dichos índice para los 5 años de estudio y en el Grafico 5 se realizó la representación gráfica.

Cuadro 4

Índice nacional de precios al consumidor (INPC)

Año	2008	2009	2010	2011	2012
INPC	116,13	147,58	189,18	238,54	288,80

Nota. Datos obtenidos en el Banco Central de Venezuela, por Estrada 2013

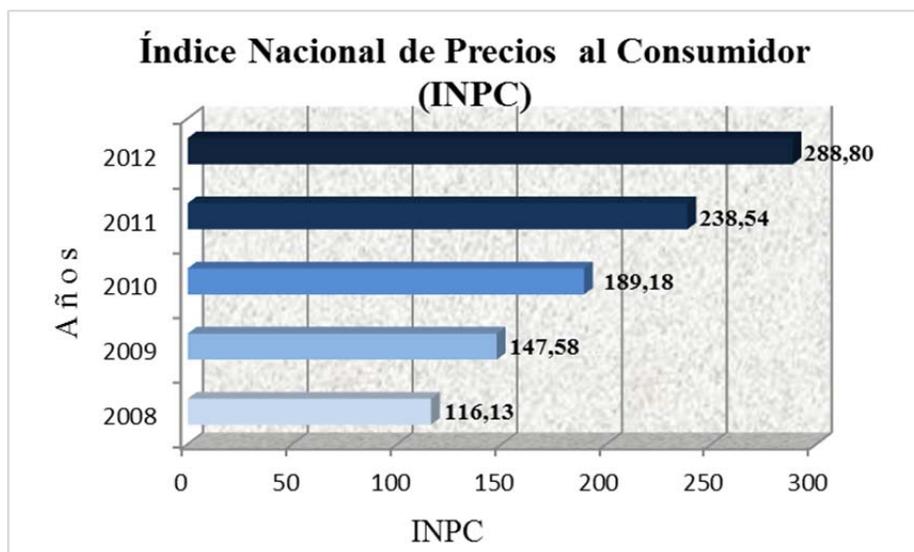


Grafico 5. Índice nacional de precios al consumidor (INPC) obtenidos en base a los datos del Banco Central de Venezuela, por Estrada 2013.

En el Cuadro 4 y Grafico 5, se puede observar claramente que hubo un incremento significativo al transcurrir los años, por ejemplo en el año 2012 el índice es 2,49 veces mayor al del año 2008. Del mismo modo se refleja la mayor alza de los índices entre los años 2009 y 2010, indicando el índice del año 2010 un valor de 1,28 veces mayor que el del año 2009. Por otra parte el periodo con menos variación estuvo entre los años 2011 y 2012 con una relación de 1,21 veces mayor para el año 2012.

Partiendo de los INPC se calculó la inflación interanual e inflación acumulada, en el Cuadro 5 se indican los resultados.

Cuadro 5

Inflación interanual e inflación acumulada en base al INPC

Año	2008	2009	2010	2011	2012
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)	116,13	147,58	189,18	238,54	288,80
Inflación Interanual	0,00%	27,08%	28,19%	26,09%	21,07%
Inflación Acumulada	0,00%	27,08%	62,90%	105,41%	148,69%

Nota. Cálculos determinados, por Estrada 2013

De acuerdo al análisis realizado con los datos del INPC, se puede observar en el Cuadro 5, que la inflación interanual varía entre aproximadamente 26% y 28% por año, entre los años 2009 y 2011, de la misma manera se observa el periodo con menor inflación el año 2012 con un valor de 21,07%.

Igualmente en el Cuadro 5, se muestran los valores de la inflación acumulada, la cual fue calculada partiendo como base el índice del año 2008, el valor acumulado durante los 5 años de estudio es de 148,69%

Índice nacional de precios al consumidor (INPC) por dominio (Valencia)

Similar al análisis anteriormente realizado en función de los INPC se desarrolló el análisis de los índices por dominio seleccionando la ciudad de Valencia, (ver Anexo E) en el Cuadro 6, se indican los valores de los mismos para cada año respectivamente.

Cuadro 6

Índice nacional de precios al consumidor por dominio (Valencia)

Año	2008	2009	2010	2011	2012
INPC por dominio (Valencia)	116,10	147,60	191,52	241,67	294,35

Nota. Datos obtenidos en el Banco Central de Venezuela, por Estrada 2013

Se observa una conducta similar entre INPC y el índice por dominio para la ciudad de Valencia, los mismos mantienen un comportamiento creciente al transcurrir el tiempo, se observa que para el año 2012 el índice por dominio para la ciudad de Valencia es 2,54 veces mayor que para el año 2008.

Obtenidos los INPC por dominio (Valencia), se calculó la inflación interanual e inflación acumulada, en el Cuadro 7 se indican los resultados.

Cuadro 7

Inflación interanual e inflación acumulada en base al INPC por dominio (Valencia)

Año	2008	2009	2010	2011	2012
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) por Dominio (Valencia)	116,10	147,60	191,52	241,67	294,35
Inflación Interanual	0,00%	27,13%	29,75%	26,19%	21,80%
Inflación Acumulada	0,00%	27,13%	64,96%	108,15%	153,53%

Nota. Cálculos determinados, por Estrada 2013

El Cuadro 7 indica una inflación interanual que varía entre 21,80% y 29,75% observándose un similar comportamiento a la inflación obtenida de acuerdo al INPC, la menor inflación en el año 2012 y la mayor inflación en el año 2010 con una variación entre ambos años de 8% aproximadamente. Igualmente se observa una inflación acumulada de 153,53%, siendo esta superior a la obtenida de acuerdo al INPC la cual fue de 148,69%.

Índice de precios de insumos de la construcción (ISC)

Como parte de los objetivos del programa de actualización de las estimaciones macroeconómicas (PRACEM), desarrollado por el BCV, se elabora y diseña el indicador ISC para los precios de insumos, maquinarias y equipos de construcción, el cual contempla un conjunto de 46 tipologías de obras tanto del sector público como del sector privado que incluye viviendas unifamiliares razón principal por la que se seleccionó dicho indicador dentro del análisis de la presente investigación.

El año base del ISC es el año 1997 a diferencia del INPC e INPC por dominio donde el año base es 2007. En el Cuadro 8, se muestran los índices de precios al consumidor de la construcción (ISC), (ver Anexo F).

Cuadro 8

Índice de precios de insumos de la construcción (ISC)

Año	2008	2009	2010	2011	2012
ISC	982,65	1.150,00	1.397,73	1.604,48	1.882,31

Nota. Datos obtenidos en el Banco Central de Venezuela, por Estrada 2013

Claramente se observa en el Cuadro 8, un incremento del indicador al transcurrir los años. Por su parte el índice para el año 2012 es 1,92 veces mayor que para el año 2008, se observa el incremento más significativo entre el año 2009 y 2010 donde el índice para el año 2010 fue de 1,22 veces mayor que para el año 2009, por otra parte se refleja el menor incremento entre el año 2010 y 2011 con un incremento de 1,15.

Conocidos los ISC se calculó la inflación interanual e inflación acumulada, en el Cuadro 9 se indican los resultados.

Cuadro 9

Inflación interanual e inflación acumulada en base al ISC

Año	2008	2009	2010	2011	2012
Índice de Precios de Insumos de la Construcción (ISC)	982,65	1.150,00	1.397,73	1.604,48	1.882,31
Inflación Interanual	0,00%	17,03%	21,54%	14,79%	17,32%
Inflación Acumulada	0,00%	17,03%	42,24%	63,28%	91,55%

Nota. Datos obtenidos en el Banco Central de Venezuela, por Estrada 2013

En el Cuadro 9, se aprecia un comportamiento acelerado de la inflación interanual durante los años 2008 - 2010 presentando el mayor resultado de 21,54% para el año 2010. Posteriormente se observa un comportamiento desacelerado en el año 2011 de 14,79% y luego en el último año acelera situándose en un 17,32%.

Por otra parte la inflación acumulada refleja ascenso hasta situarse en 91,55% en el año 2012.

En el Grafico 6, se observa el reflejo de la inflación interanual e inflación acumulada de los indicadores seleccionados para desarrollar la investigación los cuales son el INPC, INPC por dominio (Valencia) y el ISC.

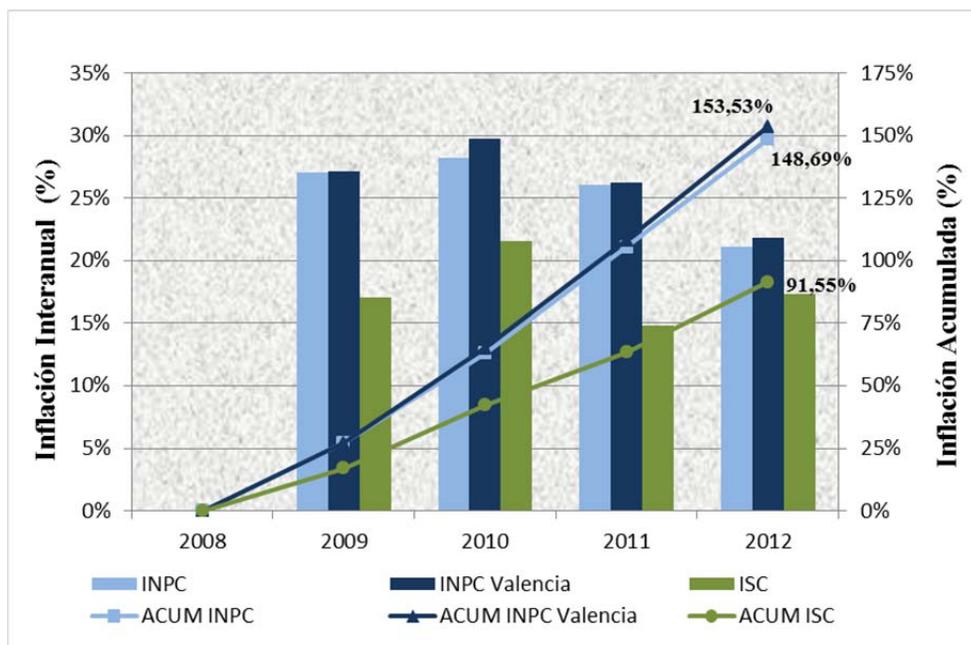


Grafico 6. Inflación interanual e inflación acumulada en base a los índices del Banco Central de Venezuela. Cálculos determinados, por Estrada 2013

Los 3 indicadores seleccionados mostraron un comportamiento similar referente a los valores máximos de inflación interanual la cual se presentó en el año 2010 con valores que oscilaban entre 29,75% y 21,54%, mientras los valores mínimos variaron de acuerdo a los indicadores para el año 2012 según los INPC (21,07% INPC y 21,80% INPC por dominio) y durante el año 2011 según el ISC con un valor de 14,79%. Durante los 5 años de estudio los resultados de inflación interanual mayores fueron los registrados de acuerdo a los INPC por dominio para la ciudad de Valencia y la menor la arrojada según los ISC. Al analizar el comportamiento de la inflación acumulada siempre se registró en alza respecto al año anterior, la misma cerro para el año 2012 en 153,53% de acuerdo al INPC por dominio para la ciudad de Valencia, 148,69% según el INPC contra una disminución significativa de 91,55% para los insumos máquinas y equipos de la construcción. Según esto, la ciudad de Valencia

mantiene los precios al consumidor más costoso comparado con el índice que abarca el territorio nacional (INPC) y a su vez los insumos de la construcción son los menos costos durante el periodo en estudio.

Se procedió a realizar la comparación de la variable macroeconómica inflación una vez obtenido el análisis de dicha variable calculada en base a los índices de precios del BCV y la calculada en base a los datos del registro inmobiliario de la zona seleccionada (Periodo 2008-2012).

Se calcularon las diferencias entre las inflaciones interanuales según los datos del registro inmobiliario y los índices del BCV (INPC, INPC por dominio (Valencia) y ISC).

Cuadro 10

Cuadro comparativo de la inflación interanual calculada según los datos del registro inmobiliario y el INPC

Año	2008	2009	2010	2011	2012
Inflación Interanual según Datos Registro Inmobiliario	0,00%	45,39%	7,37%	47,19%	25,17%
Inflación Interanual según INPC	0,00%	27,08%	28,19%	26,09%	21,07%
Diferencia	0,00%	18,31%	-20,82%	21,10%	4,10%

Nota. Cálculos determinados, por Estrada 2013

Cuadro 11

Cuadro comparativo de la inflación interanual calculada según los datos del registro inmobiliario y el INPC por dominio (Valencia)

Año	2008	2009	2010	2011	2012
Inflación Interanual según Datos Registro Inmobiliario	0,00%	45,39%	7,37%	47,19%	25,17%
Inflación Interanual según INPC por Dominio (Valencia)	0,00%	27,13%	29,75%	26,19%	21,80%
Diferencia	0,00%	18,26%	-22,38%	21,00%	3,37%

Nota. Cálculos determinados, por Estrada 2013

Cuadro 12

Cuadro comparativo de la inflación interanual calculada según los datos del registro inmobiliario y el ISC

Año	2008	2009	2010	2011	2012
Inflación Interanual según Datos Registro Inmobiliario	0,00%	45,39%	7,37%	47,19%	25,17%
Inflación Interanual según ISC	0,00%	17,03%	21,54%	14,79%	17,32%
Diferencia	0,00%	28,36%	-14,17%	32,40%	7,85%

Nota. Cálculos determinados, por Estrada 2013

Los Cuadros 10, 11 y 12 reflejan las diferencias de la inflación interanual según los datos del registro inmobiliario y los índices del BCV. En dichos cuadros se observa una diferencia negativa de inflación interanual durante el año 2010, el resto de los años indican diferencia de inflación positiva, dicho en otras palabras, con la excepción del año 2010 la inflación interanual siempre es mayor según los datos del registro inmobiliario que la calculada en base a los indicadores del BCV. Las cifras indican la tasa más alta de crecimiento diferencial en el año 2011 ocupando el primer lugar la calculada en base a los ISC con 32,40% y la menor la calculada en base a los INPC por dominio con -22,38% para el año 2010.

Se hace necesario destacar, que en el último trimestre del año 2009 entro en vigencia la Gaceta Oficial N° 39.197 de La República Bolivariana de Venezuela y en su resolución N° 110 del Ministerio de Obras Públicas y Vivienda indica, que los contratos para la adquisición de viviendas por construirse, en construcción o ya construidos se prohíbe el cobro de cuotas y/o alícuotas, basados en la aplicación del IPC o cualquier otro mecanismos para al ajuste por inflación.

Lo anterior debido a que una de las razones por la que se observa la desaceleración de la inflación en el año 2010 según los datos del registro inmobiliario se considera, es por la entrada en vigencia de la Gaceta N°39.197 ya que esta medida forzó a los constructores a incluir anticipadamente en los precios de pre-venta de los inmuebles los ajuste por inflación, considerando ajuste insuficientes lo que conllevó a una inflación para ese año (2010) menor que la registrada por los indicadores del BCV.

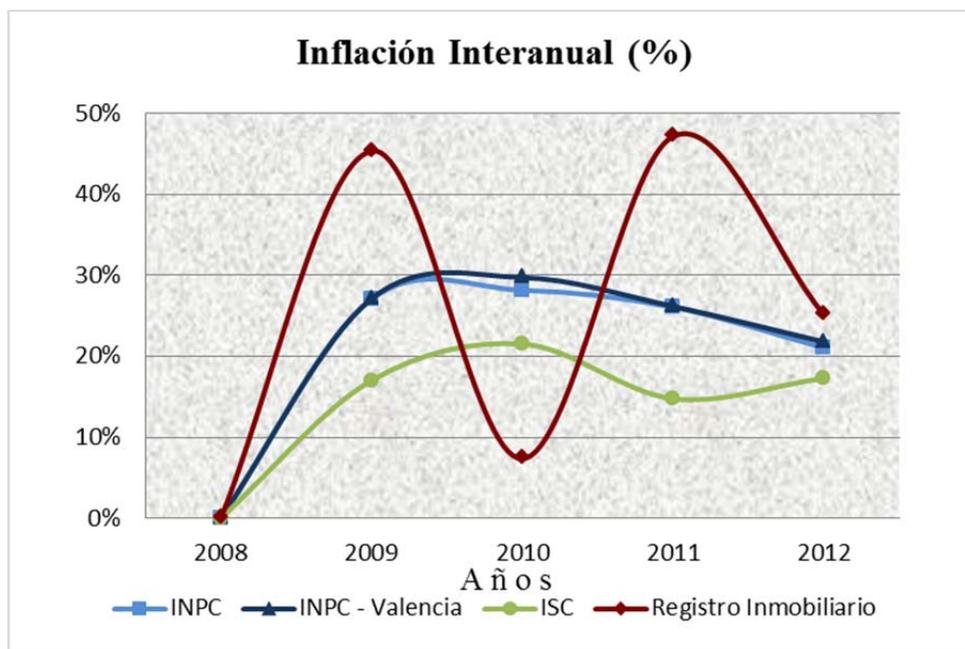


Grafico 7. Inflación interanual en base a los índices del Banco Central de Venezuela y los datos del registro inmobiliario. Cálculos determinados, por Estrada 2013

Posteriormente se procedió a realizar el Grafico 7, que representa las curvas de inflaciones interanuales para ejecutar el análisis comparativo. Se observa para el primer año, las cuatro curvas con un comportamiento ascendente, el mayor crecimiento durante el primer año fue para los datos del registro y el menor para los insumos de la construcción, del mismo modo se observa que las curvas que representan la inflación según el INPC y el INPC por dominio (Valencia) mantuvieron el mismo comportamiento, por otra parte quien mantuvo el menor crecimiento fueron los insumos de la construcción (ISC). Luego en el segundo año de estudio se refleja un gran descenso de la inflación según los datos del registro, mientras que las curvas según los indicadores del BCV mantuvieron un ligero crecimiento respecto al primer año. Durante el tercer año se observa un gran alza en la inflación según los datos del registro siendo la más alta del estudio con 47,19%, mientras que las curvas de los indicadores del BCV tuvieron un ligero descenso respecto al año anterior. Para finalizar en el año 2012 las cuatro curvas se aproximan hasta casi encontrarse con diferencia de hasta 7,85%.

Similar al análisis de inflaciones interanuales se calcularon las diferencias entre las inflaciones acumuladas según los datos del registro inmobiliario y los índices del BCV (INPC, INPC por dominio (Valencia) y ISC).

Cuadro 13

Cuadro comparativo de la inflación acumulada calculada según los datos del registro inmobiliario y el INPC

Año	2008	2009	2010	2011	2012
Inflación Acumulada según Datos Registro Inmobiliario	0,00%	45,39%	56,11%	129,78%	187,61%
Inflación Acumulada según INPC	0,00%	27,08%	62,90%	105,41%	148,69%
Diferencia	0,00%	18,31%	-6,79%	24,37%	38,92%

Nota. Cálculos determinados, por Estrada 2013

Cuadro 14

Cuadro comparativo de la inflación acumulada calculada según los datos del registro inmobiliario y el INPC por dominio (Valencia)

Año	2008	2009	2010	2011	2012
Inflación Acumulada según Datos Registro Inmobiliario	0,00%	45,39%	56,11%	129,78%	187,61%
Inflación Acumulada según INPC por Dominio (Valencia)	0,00%	27,13%	64,96%	108,15%	153,53%
Diferencia	0,00%	18,26%	-8,85%	21,63%	34,08%

Nota. Cálculos determinados, por Estrada 2013

Cuadro 15

Cuadro comparativo de la inflación acumulada calculada según los datos del registro inmobiliario y el ISC

Año	2008	2009	2010	2011	2012
Inflación Acumulada según Datos Registro Inmobiliario	0,00%	45,39%	56,11%	129,78%	187,61%
Inflación Acumulada según ISC	0,00%	17,03%	42,24%	63,28%	91,55%
Diferencia	0,00%	28,36%	13,87%	66,50%	96,06%

Nota. Cálculos determinados, por Estrada 2013

Los Cuadros 13, 14 y 15 indican las diferencias de la inflación acumulada según los datos del registro inmobiliario y los índices del BCV. Observándose una diferencia negativa durante el año 2010 en los Cuadros 13 y 14, el resto de los años indican diferencia de inflación positiva, siendo la mayor la comparada con los insumos de la construcción con valor de 96,06%.

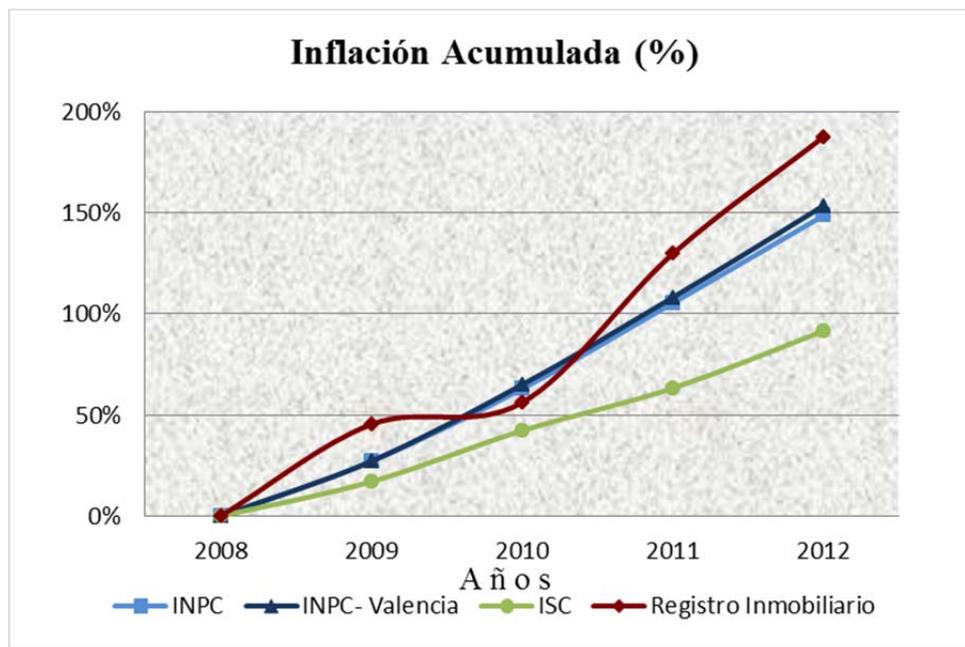


Grafico 8. Inflación Acumulada en base a los índices del Banco Central de Venezuela y los datos del registro inmobiliario. Cálculos determinados, por Estrada 2013

En el Grafico 8, se refleja el comportamiento de las curvas, con la excepción del año 2010, la inflación acumulada según los datos del registro fue la de mayor crecimiento, cerrando el año 2012 con una diferencia de 96,06% respecto a los ISC. Durante el año 2010 las inflaciones acumuladas de los INPC e INPC por dominio sobrepasaron la calculada con los datos del registro con diferenciales de -6,79% y -8,85% respectivamente. Las curvas de INPC e INPC por dominio (Valencia) se observan con un comportamiento similar, mientras que la curva de ISC representa la menor inflación acumulada del estudio.

Finalmente se procedió a calcular los nuevos precios unitarios para los años 2009, 2010, 2011 y 2012, tomando como base el valor referencial del precio promedio (Bs/m²) correspondiente al año 2008 y la inflación interanual calculada a partir de los índices del BCV como los son el INPC, INPC por dominio (Valencia) y el ISC.

Cuadro 16

Cuadro comparativo de P.U (Bs/m²) calculados según los datos del registro inmobiliario y a partir del INPC

Año	2008	2009	2010	2011	2012
P.U (Bs/m ²) promedio	2.426,92	3.528,58	3.788,68	5.576,69	6.980,16
Inflación Interanual según INPC	0,00%	27,08%	28,19%	26,09%	21,07%
P.U (Bs/m ²) según inflación INPC	2.426,92	3.084,13	3.953,55	4.985,03	6.035,37
Diferencia en P.U (Bs/m ²)	0,00	444,45	-164,87	591,66	944,79

Nota. Cálculos determinados, por Estrada 2013

Cuadro 17

Cuadro comparativo de P.U (Bs/m²) calculados según los datos del registro inmobiliario y a partir del INPC por dominio (Valencia)

Año	2008	2009	2010	2011	2012
P.U (Bs/m ²) promedio	2.426,92	3.528,58	3.788,68	5.576,69	6.980,16
Inflación Interanual según INPC por Dominio (Valencia)	0,00%	27,13%	29,75%	26,19%	21,80%
P.U (Bs/m ²) según inflación INPC por Dominio (Valencia)	2.426,92	3.085,34	4.003,23	5.051,68	6.152,95
Diferencia en P.U (Bs/m ²)	0,00	443,24	-214,55	525,01	827,21

Nota. Cálculos determinados, por Estrada 2013

Cuadro 18

Cuadro comparativo de P.U (Bs/m²) calculados según los datos del registro inmobiliario y a partir del ISC

Año	2008	2009	2010	2011	2012
P.U (Bs/m ²) promedio	2.426,92	3.528,58	3.788,68	5.576,69	6.980,16
Inflación Interanual según ISC	0,00%	17,03%	21,54%	14,79%	17,32%
P.U (Bs/m ²) según inflación ISC	2.426,92	2.840,22	3.452,01	3.962,56	4.648,88
Diferencia en P.U (Bs/m ²)	0,00	688,36	336,67	1.614,13	2.331,28

Nota. Cálculos determinados, por Estrada 2013

Los Cuadros 16, 17 y 18 se realizaron con el fin de observar la diferencia del precio unitario (Bs/m²) de los apartamentos de la zona seleccionada de los datos del registro y los indicadores del BCV. Los Cuadros indican valores de diferencia en precios por metro cuadrado en aumento, con la excepción del año 2010 donde se observa un diferencial en descenso respecto al año anterior, posteriormente en el año 2011 y 2012 se refleja un diferencial en crecimiento.

Los Cuadros reflejan que un apartamento que costaba en el año 2012, 6.980,16 Bs/m² de acuerdo al método del mercado, costaría 6.035,37 Bs/m² estimando el precio de acuerdo a la inflación registrada por el INPC, 6.152,95 Bs/m² por el INPC por dominio para la ciudad de Valencia y 4.648,88 Bs/m² por ISC, es decir que en los tres casos (INPC, INPC por dominio, ISC) siempre es menor que la registrada de acuerdo al método de mercado.

Adicionalmente y de forma esquemática se reflejan en el **Grafico 9** los precios unitarios promedios (Bs/m²) obtenidos a partir de los referenciales del registro respectivo y los indicadores de BCV, observándose el mayor precio el obtenido en función de los datos del registro con la excepción del año 2010 que fue el obtenido de acuerdo con el INPC por dominio (Valencia). De la misma manera se refleja que el menor precio en todos los años de estudio fue el calculado en función del ISC.

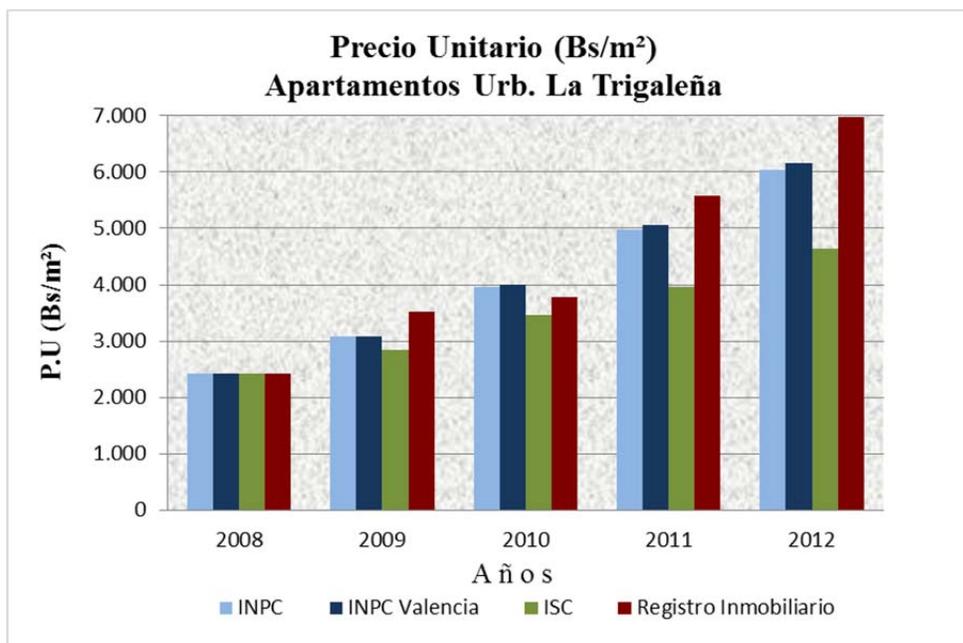


Grafico 9. Precios Unitarios (Bs/m²) referenciales en la Urb. La Trigaleña para apartamentos entre 80m² y 100m² del Registro Inmobiliario y el BCV. Cálculos determinados, por Estrada 2013

Adicionalmente se procedió a realizar un análisis de regresión, a través de un modelo lineal simple. Por lo tanto, es de importancia señalar que la terminología estadística conoce como análisis de regresión a las asociaciones cuantitativas entre un numero de variables en estudio, proporcionando técnicas que permitan ajustar una ecuación de algún tipo al conjunto de datos dados, con el propósito de obtener una ecuación empírica de predicción razonable, precisa y que proporciones un modelo matemático teórico que no esté disponible.

El interés recae en determinar una función matemática sencilla o modelo de regresión, que describa en forma razonable, el comportamiento de la variable respuesta “y”, dados por los valores de las variables de predicción “x”, para un conjunto “n” de mediciones.

El procedimiento más útil para la selección inicial del modelo de regresión, es graficar la variable respuesta contra la variable de predicción y observar la tendencia que revela la gráfica. Una vez seleccionado el modelo, se obtienen las estimaciones

de los parámetros que intervienen en el mismo, siendo una técnica aceptada para este propósito el “método de los mínimos cuadrados (MC)” y a través de él es posible probar cuan bien se ajusta la variable “y” a los datos primarios a través del coeficiente de correlación “r”

El modelo de regresión está dado por:

$$\hat{y} = a + b \cdot x$$

Donde “ \hat{y} ” representa el valor estimado en función de la variable independiente “x”, las constantes “a” y “b” se determinan a partir del método de los mínimos cuadrados en base de los datos primarios “x” y “y”. El procedimiento estipula calcular primero la variable “b” con la cual se determina “a”.

$$b = \frac{n\sum x * y - \sum x * \sum y}{n\sum x^2 - (\sum x)^2}$$

Siendo “n” el número de puntos analizados

$$a = \bar{y} - b \cdot \bar{x}$$

Donde “ \bar{x} ” y “ \bar{y} ” representa valores medios de los datos primarios.

Para chequear que tan bien se ajusta “y” a los datos primarios, se calcula el coeficiente de correlación “r”.

$$r = \frac{n\sum x * y - \sum x * \sum y}{\sqrt{[n\sum x^2 - (\sum x)^2] * [n\sum y^2 - (\sum y)^2]}}$$

El rango de variación de “r” es: $-1 \leq r \leq 1$. Un ajuste lineal perfecto ocurre cuando $r = \pm 1$. En general, mientras más se acerca este valor $|r|$ a 1, mejor es el ajuste lineal un valor de $r = -1$ indica una relación negativa perfecta, mientras que un valor de $r = 1$ sella una asociación lineal positiva perfecta. Si $r = 0$ entonces no existe ninguna relación lineal entre “x” y “y”.

Con el fin de determinar las ecuaciones de regresión lineal, las relaciones analizadas fueron las siguientes:

Año de referencia vs. P.U (Bs/m2) promedio del registro inmobiliario

INPC vs. P.U (Bs/m2) promedio del registro inmobiliario

INPC por dominio (Valencia) vs. P.U (Bs/m2) promedio del registro inmobiliario

En base a los años de referencia del estudio, los datos obtenidos de P.U (Bs/m²) promedios, INPC y INPC por dominio (Valencia), mostrados en los Cuadros 2, 4, 6 respectivamente, se determinaron las ecuaciones de regresión lineal; obteniendo para cada una de las funciones, los parámetros “a” y “b” y los valores de correlación “r”.

Año de referencia vs. P.U (Bs/m²) promedio del registro inmobiliario

$$r = 0,98$$

$$b = 1115,5$$

$$a = 1113,8$$

Ecuación Obtenida:

$$P.U (Bs/m^2) = 1113,8 + 1115,5 \text{ Año}$$

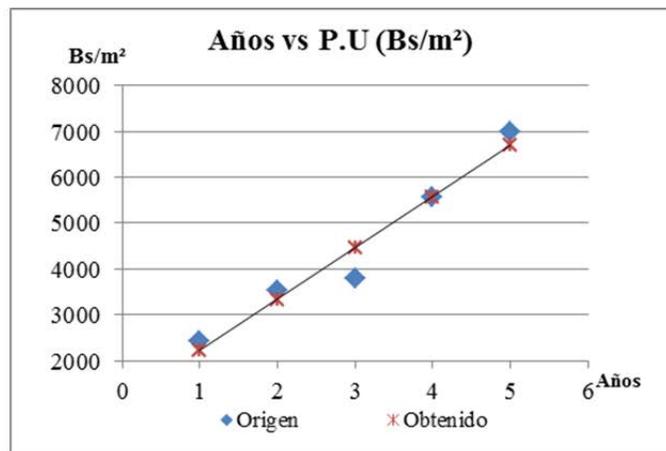


Gráfico 10. Relación entre periodo (años) y P.U (Bs/m²). Cálculos determinados, por Estrada 2013

INPC vs. P.U (Bs/m²) promedio del registro inmobiliario

$$r = 0,99$$

$$b = 25,71$$

$$a = - 580,3$$

Ecuación Obtenida:

$$P.U (Bs/m^2) = -580,3 + 25,71 \text{ INPC}$$

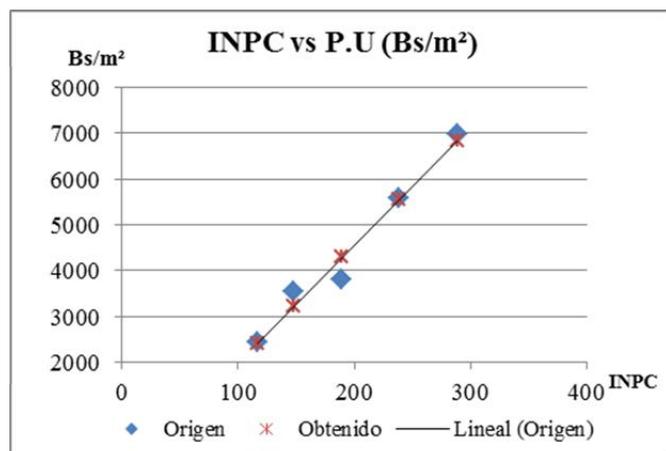


Gráfico 11. Relación entre INPC y P.U (Bs/m²). Cálculos determinados, por Estrada 2013

INPC por dominio (Valencia) vs. P.U (Bs/m2) del registro inmobiliario

$$r = 0,99$$

$$b = 24,87$$

$$a = - 470,73$$

Ecuación Obtenida:

$$P.U (Bs/m^2) = -470,73 + 24,87 INPC$$

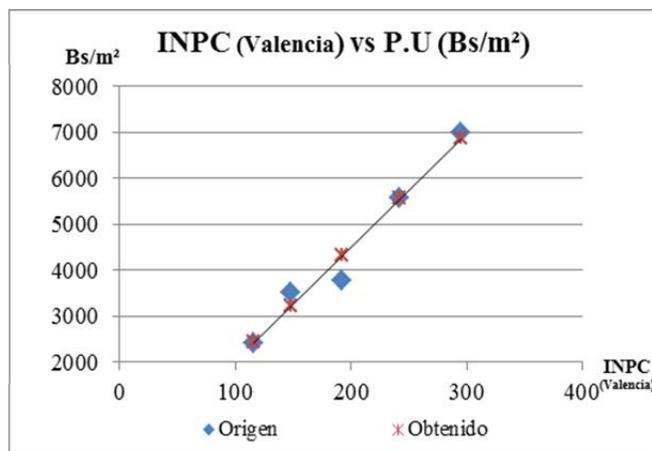


Grafico 12. Relación entre INPC (Valencia) y P.U (Bs/m²). Cálculos determinados, por Estrada 2013

En los Gráficos 11, 12 y 13 se muestran, las relaciones indicadas anteriormente en todos los análisis se observa pendientes positivas y coeficientes de relación cercanos a la unidad lo que indica una asociación bastante lineal, por lo tanto, a través de las ecuaciones obtenidas y por ser alto el coeficiente de correlación, es posible aproximar un valor de precio unitario (Bs/m²) promedio a partir del INPC o el INPC por dominio para la Ciudad de Valencia, bajo las misma condiciones de estudio.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

En el planteamiento del problema de la presente investigación se planteó la incógnita de que si la inflación registrada por los índices del BCV se ajusta a la inflación calculada de acuerdo a los datos de las transacciones históricas registradas en operaciones de compra-venta para apartamentos en la Urb. La Trigaleña, parroquia San José, Municipio Valencia, Edo. Carabobo. Luego de desarrollar los capítulos III y IV donde se han presentado la metodología empleada y el análisis, interpretación y presentación de resultados, se pudo concluir que ambas inflaciones son independientes, ya que tienen un comportamiento distinto.

Los precios unitarios promedios por metro cuadrado determinados a través de las operaciones compra-venta realizadas para la zona del estudio presentan un incremento al transcurrir los años, el mayor incremento interanual fue el registrado entre los años 2010 y 2011 mientras que el menor incremento fue el registrado entre los años 2009 y 2010. La inflación interanual obtenida en base a los referenciales citados anteriormente presentan un comportamiento irregular, en los años 2009 y 2011 inflaciones alcanzaron valores de 45,39% y 47,19% respectivamente mientras en el año 2010 hubo un descenso alcanzando el valor más bajo de 7,37%. Por su parte la inflación acumulada representa una curva creciente con su mayor pendiente entre los años 2010 y 2011 debido a la gran variación entre las inflaciones interanuales.

La inflación interanual calculada en base a los índice nacional de precios al consumidor, INPC por dominio para la ciudad de Valencia, presenta una conducta similar, un pico en el año 2010, luego decrece hasta el año 2012 por su parte la

inflación calculada a partir de los índices de precios de insumos de la construcción tiene igualmente su pico en el año 2010, decrece en el año 2011 y aumenta nuevamente en el año 2012. Por otra parte la inflación acumulada desde el año 2008 al año 2012 fue de 91,55% de acuerdo a los ISC, de 148,69% calculada con los INPC y de 153,53% calculada a partir de los INPC por dominio para la ciudad de Valencia, indicando esta última la mayor inflación acumulada calculada en base a los índices de precios del BCV.

El comportamiento de la variable macroeconómica inflación determinada a través de los índices de precios del BCV y la calculada en base al método de mercado aplicado en la ingeniería de valuaciones para la valoración de inmuebles en las transacciones de compra – venta de inmuebles de la zona seleccionada presentan comportamientos distintos debido a que la primera no incluye índices para determinar la variación de precios de viviendas y adicionalmente varios componentes para el cálculo de los índices llevan “controlados” varios años por el estado nacional mientras que la segunda obedece su comportamiento principalmente al libre mercado de la oferta y la demanda. Por lo anterior se concluye que no es conveniente utilizar la inflación derivada de los índices del BCV, para estimar el valor de inmuebles específicamente apartamentos en la Urb. La Trigaleña de la ciudad de Valencia, Edo. Carabobo.

Las ecuaciones empíricas obtenidas a través del análisis de regresión son una ventaja al momento de relacionar el P.U (Bs/m²) promedio de los inmuebles de las zona de estudio a través de diversas variables de predicción como lo son: el índice nacional de precio al consumidor, el índice nacional de precio al consumidor por dominio para la ciudad de Valencia y los años de estudios. Sin embargo, se hace necesario determinar en futuras investigaciones, la validez de dichas ecuaciones desde el punto de vista estadístico, logrando así un estudio estadísticamente confiable.

Recomendaciones

Se recomienda realizar un estudio similar en otras zonas del Edo. Carabobo y realizar una comparación con la presente investigación, con el fin de detectar cual es el comportamiento.

De acuerdo a lo descrito en las conclusiones, los indicadores del BCV (INPC, INPC por dominio (Valencia) e ISC) son variables que no se deben utilizar para estimar los costos de los bienes inmuebles, en los apartamentos de la zona seleccionada en la investigación, por lo que es recomendable la creación de índices de precios inmobiliario que puedan ser utilizados en la valoración de inmuebles de apartamentos ubicados en la Urbanización La Trigaleña, Municipio Valencia, Estado Carabobo.

Se recomienda la creación de portales de internet con base de datos de los documentos públicos del registro inmobiliario, donde cualquier persona interesada pueda obtener información de los referenciales de compra-venta de inmuebles, que son utilizados para avalúos e investigaciones del mercado inmobiliario.

Se sugiere desarrollar estudios con bases históricas sobre el comportamiento del mercado inmobiliario en un municipio particular del Edo. Carabobo donde se analicen los factores que han influido en los últimos años en el mercado inmobiliario.

Se aconseja fomentar la publicación y ejecución de futuras investigaciones que permitan el desarrollo de nuevas metodologías y prácticas para la valoración de bienes inmuebles en el Edo. Carabobo y en el país.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abunahman, S. (2005). *Curso básico de ingeniería legal y de tasaciones*. Sao Paulo: Miguel Camacaro.
- Amargant, R. (2008). *La inversión en productos inmobiliarios*. [Libro en línea]. Colección Manuales de Asesoramiento financiero. Disponible en: <http://books.google.co.ve/books?id=LRKBHEHYGeoC&printsec=frontcover&dq=que+es+el+mercado+inmobiliario&hl=es&sa=X&ei=ijpqU9vqDvJsQSsLICIBA&ved=0CDkQ6AEwAg#v=onepage&q=que%20es%20el%20mercado%20inmobiliario&f=false> [Consulta: 2014, Mayo 7]
- Arias, F. (2012). *El Proyecto de Investigación: Introducción a la metodología Científica*. (6ª ed.). Caracas: Episteme.
- Balestrini Acuña, M. (2006). *Cómo se elabora el proyecto de investigación*. (7ª Ed.). Caracas: BL Consultores Asociados.
- Banco Central de Venezuela. (2013). [Página web en línea]. Disponible en: <http://www.bcv.org.ve/>
- Borrero Ochoa, O. (2008). *Avalúos de inmuebles y garantías*. (3ª Ed.). Bogotá: Bhandar.
- Canavos, G. (1988). *Probabilidades y Estadística, Aplicaciones y Metodos*. (1ra Ed.) España: McGraw Hill.
- Carnero Sanoja, O y Estrada, A. (2005). *Influencia de las fibras de polipropileno en la resistencia a compresión y módulo de rotura de mezclas de concreto preparadas con la adición de un aditivo reductor de agua de alto rango*. Trabajo de grado, Universidad de Carabobo, Valencia [Consulta: 2014, Septiembre 17].
- Crisóstomo Garcia, J. y Pérez De Jesus, M. (2010). *Efectos de la variación del tipo de cambio sobre el comportamiento de los precios de las viviendas por estratos de ingresos en Caracas, Venezuela* [Versión completa en línea]. Trabajo de grado, Universidad Católica Andrés Bello, Caracas. Disponible en: <http://biblioteca2.ucab.edu.ve/anexos/biblioteca/marc/texto/AAR9470.pdf> [Consulta: 2013, Abril 02].

Desormeaux, N. (2011). ¿Existe relación de largo plazo entre el precio de las viviendas con sus variables fundamentales? Un análisis de Cointegración. [Versión completa en línea]. Trabajo de grado de maestría, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago. Disponible en: <http://www.economia.puc.cl/TS?docid=4440> [Consulta: 2013, Abril 01].

Grupo Con Valor, Consultoría Inmobiliaria - Avalúo (2013). [Página web en línea]. Disponible en: <http://www.grupoconvalor.com/gcv/>

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C. y Baptista Lucio, P. (2010). *Metodología de la Investigación*. (5ª Ed.). México: McGraw Hill.

Hurtado León, I y Toro Garrido, J. (2007). *Paradigmas y métodos de investigación en tiempo de cambios*. [Libro en línea]. Disponible en: http://books.google.co.ve/books?id=pTHLXXMa90sC&pg=PA90&dq=marco+metodologico+de+la+investigacion&hl=es-419&sa=X&ei=d_tzUZGYAYyE9QS-joH4Dg&ved=0CC0Q6AEwAA#v=onepage&q=marco%20metodologico%20de%20la%20investigacion&f=false [Consulta: 2013, Abril 21]

Navarro, P. (2010). *Macroeconomía en la Empresa: Clave para adecuarse al contexto*. Caracas: El mundo económica y negocios y Universidad Metropolitana.

Rodríguez, B. (2010). *Determinación del comportamiento de la inflación de los inmuebles de características similares. En particular, para un apartamento tipo de 80 m² de 3 habitaciones, dos baños y un puesto de estacionamiento, ubicado en la urbanización Los Mangos, parroquia San José, municipio Valencia, estado Carabobo durante los años 2003 hasta 2007* [Versión completa en línea]. Trabajo de grado de maestría, Universidad de Carabobo, Valencia. Disponible en: [http://produccionuc.bc.uc.edu.ve/cgibin/wwwisis/\[in=fichero/fichero1.in\]?mf%5Et3002=10617&%5Et3001=produc](http://produccionuc.bc.uc.edu.ve/cgibin/wwwisis/[in=fichero/fichero1.in]?mf%5Et3002=10617&%5Et3001=produc) [Consulta: 2013, Febrero 05]

Sanabria, B. y Ojeda, Y. (2002). *La inflación y el índice de precios al consumidor, base 1997*. [Cuaderno BCV, serie didáctica en línea]. Banco Central de Venezuela. Disponible en: <http://www.bcv.org.ve/c1/Publicaciones.asp?Codigo=3325&Operacion=2&Sec=False> [Consulta: 2013, Abril 19]

Sanchez, I. (2013). [Página web en línea]. Disponible en: <http://www.inosanchez.com/>

Sociedad de Ingeniería de Tasaciones de Venezuela. (2013). [Página web en línea]. Disponible en: <http://www.soitave.org/index.php?s=21&mira=157>

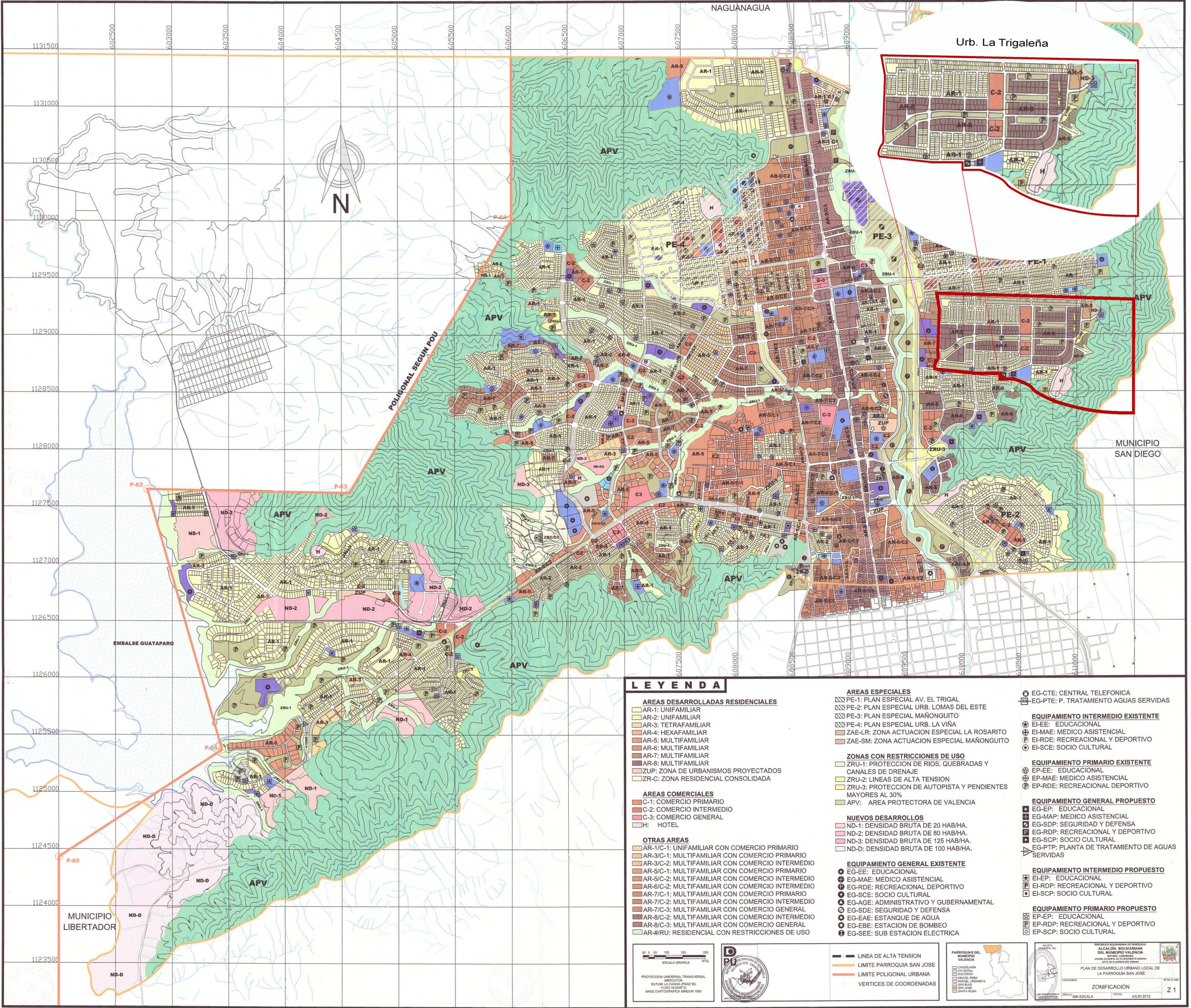
Stumpf Gonzalez, M. (2006). *Metodología para la tasación de inmueble*. Novo Hamburgo: Miguel Camacaro.

Universidad Pedagógica Experimental Libertador. (2006). *Manual de Trabajos de Grado de Especialización y Maestría y Tesis Doctorales*. (4a ed.). Caracas: FEDUL

ANEXOS

ANEXO A

Ubicación Urb. La Trigaleña

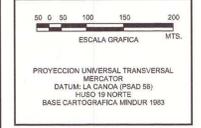


LEYENDA

- AREAS DESARROLLADAS RESIDENCIALES**
- AR-1: UNIFAMILIAR
 - AR-2: UNIFAMILIAR
 - AR-3: TETRAFAMILIAR
 - AR-4: HEXAFAMILIAR
 - AR-5: MULTIFAMILIAR
 - AR-6: MULTIFAMILIAR
 - AR-7: MULTIFAMILIAR
 - AR-8: MULTIFAMILIAR
 - ZUP: ZONA DE URBANISMOS PROYECTADOS
 - ZR-C: ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA
- AREAS COMERCIALES**
- C-1: COMERCIO PRIMARIO
 - C-2: COMERCIO INTERMEDIO
 - C-3: COMERCIO GENERAL
 - H: HOTEL
- OTRAS AREAS**
- AR-1/C-1: UNIFAMILIAR CON COMERCIO PRIMARIO
 - AR-3/C-1: MULTIFAMILIAR CON COMERCIO PRIMARIO
 - AR-3/C-2: MULTIFAMILIAR CON COMERCIO INTERMEDIO
 - AR-5/C-1: MULTIFAMILIAR CON COMERCIO PRIMARIO
 - AR-5/C-2: MULTIFAMILIAR CON COMERCIO INTERMEDIO
 - AR-6/C-2: MULTIFAMILIAR CON COMERCIO INTERMEDIO
 - AR-7/C-1: MULTIFAMILIAR CON COMERCIO PRIMARIO
 - AR-7/C-2: MULTIFAMILIAR CON COMERCIO INTERMEDIO
 - AR-7/C-3: MULTIFAMILIAR CON COMERCIO GENERAL
 - AR-8/C-2: MULTIFAMILIAR CON COMERCIO INTERMEDIO
 - AR-8/C-3: MULTIFAMILIAR CON COMERCIO GENERAL
 - AR-#RU: RESIDENCIAL CON RESTRICCIONES DE USO

- AREAS ESPECIALES**
- PE-1: PLAN ESPECIAL AV. EL TRIGAL
 - PE-2: PLAN ESPECIAL URB. LOMAS DEL ESTE
 - PE-3: PLAN ESPECIAL MAÑONGUITO
 - PE-4: PLAN ESPECIAL URB. LA VIÑA
 - ZAE-LR: ZONA ACTUACION ESPECIAL LA ROSARITO
 - ZAE-SM: ZONA ACTUACION ESPECIAL MAÑONGUITO
- ZONAS CON RESTRICCIONES DE USO**
- ZRU-1: PROTECCION DE RIOS, QUEBRADAS Y CANALES DE DRENAJE
 - ZRU-2: LINEAS DE ALTA TENSION
 - ZRU-3: PROTECCION DE AUTOPISTA Y PENDIENTES MAYORES AL 30%
 - APV: AREA PROTECTORA DE VALENCIA
- NUEVOS DESARROLLOS**
- ND-1: DENSIDAD BRUTA DE 20 HAB/HA.
 - ND-2: DENSIDAD BRUTA DE 80 HAB/HA.
 - ND-3: DENSIDAD BRUTA DE 125 HAB/HA.
 - ND-D: DENSIDAD BRUTA DE 100 HAB/HA.
- EQUIPAMIENTO GENERAL EXISTENTE**
- EG-EE: EDUCACIONAL
 - EG-MAE: MEDICO ASISTENCIAL
 - EG-RDE: RECREACIONAL DEPORTIVO
 - EG-SCE: SOCIO CULTURAL
 - EG-AGE: ADMINISTRATIVO Y GUBERNAMENTAL
 - EG-SDE: SEGURIDAD Y DEFENSA
 - EG-EAE: ESTANQUE DE AGUA
 - EG-EBE: ESTACION DE BOMBEO
 - EG-SEE: SUB ESTACION ELECTRICA

- EQUIPAMIENTO INTERMEDIO EXISTENTE**
- EI-EE: EDUCACIONAL
 - EI-MAE: MEDICO ASISTENCIAL
 - EI-RDE: RECREACIONAL Y DEPORTIVO
 - EI-SCE: SOCIO CULTURAL
- EQUIPAMIENTO PRIMARIO EXISTENTE**
- EP-EE: EDUCACIONAL
 - EP-MAE: MEDICO ASISTENCIAL
 - EP-RDE: RECREACIONAL DEPORTIVO
- EQUIPAMIENTO GENERAL PROPUESTO**
- EG-EP: EDUCACIONAL
 - EG-MAP: MEDICO ASISTENCIAL
 - EG-SDP: SEGURIDAD Y DEFENSA
 - EG-RDP: RECREACIONAL Y DEPORTIVO
 - EG-SCP: SOCIO CULTURAL
 - EG-PTP: PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS
- EQUIPAMIENTO INTERMEDIO PROPUESTO**
- EI-EP: EDUCACIONAL
 - EI-RDP: RECREACIONAL Y DEPORTIVO
 - EI-SCP: SOCIO CULTURAL
- EQUIPAMIENTO PRIMARIO PROPUESTO**
- EP-EP: EDUCACIONAL
 - EP-RDP: RECREACIONAL Y DEPORTIVO
 - EP-SCP: SOCIO CULTURAL



REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ALCALDIA BOLIVARIANA DEL MUNICIPIO VALENCIA
OFICINA LOCAL DE PLANEAMIENTO URBANO
OFICINA DE MANEJO DEL SUELO

PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DE LA PARROQUIA SAN JOSE

CORTEJO: ZONIFICACION

ESCALA: SIN ESCALA

FECHA: JULIO 2013

Nº DE PLANO: Z 1

ANEXO B

Planilla utilizada para la recolección de datos

ANEXO C

Transacciones Compra-Venta del registro inmobiliario

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Netamente Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2008)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matricula
1	Edif. Alfa I. P.5 N.501	340.000,00	100	3.400,00	22/12/2008	S. Marcuzzi	M. Stragapede	35	121
2	Edif.Palladium P.2 N.2-A Av.86-B	400.000,00	87,5	4.571,43	19/12/2008	Inversiones Lara, C.A	M. Henriquez	25	120
3	Portales de Shalimar Condomin. T.B P.11 N.11-6	330.000,00	99,35	3.321,59	19/12/2008	A. Pastini	A. Lopez	19	120
4	Res. Luxor Suites II P.7 N.7-B	215.000,00	97,02	2.216,04	19/12/2008	M. Alayan	Luxor Suites, C.A	23	119
5	Res. El Gran Pama P.12 N.12-B	220.000,00	83,25	2.642,64	18/12/2008	F. Campodemico	A. Mejia	11	118
6	Portales de Shalimar Condomin. T.B P.15 N.15-5	411.884,00	93,61	4.400,00	18/12/2008	J. Finol	Invers. Aguaro, C.A	16	119
7	Res. Martina Suites N.5-A	365.000,00	84	4.345,24	17/12/2008	A. Gonzalez	F. Fermin	31	116
8	Res.Luxor Suites II P.5 N.5-B	300.000,00	97,02	3.092,15	17/12/2008	D. Franco	Luxor Suites, C.A	46	116
9	Portales de Shalimar Condomin. T.B P.4 N.4-5	173.720,00	86,86	2.000,00	17/12/2008	Inversiones Daleda, C.A	J. Oliveros	19	117
10	Portales de Shalimar Condomin. T.A P.14 N.14-5	117.859,00	93,61	1.259,04	17/12/2008	L. Rodriguez	TILMA, C.A.	19	117
11	Monte Ararat Res. Suites P.2 N.2-2	370.000,00	82	4.512,20	16/12/2008	F. Nieves	M. Castillo	15	116
12	Portales de Shalimar Condominiums T.B P.6 N.6-6	410.000,00	93,61	4.379,87	09/12/2008	M. Fasanella	C. Gomez	34	111
13	Portales de Shalimar Condominiums T.A P.7 N.7-6	477.411,00	93,61	5.100,00	28/11/2008	O. Barrios	Inv. Capanaparo, ca	9	107
14	Edif. Palladium P.4 N.4-A Av.86-8	400.000,00	87,5	4.571,43	27/11/2008	Invers. Lara, C.A	W. Prince	34	106
15	Conj.Portales de Shalimar Condom. T.A P.12 N.12-5	172.000,00	90,53	1.899,92	26/11/2008	M. Alcantara	A. Ramos	45	105
16	Res. Lugano P.5 N.5-B Calle 130-A	450.000,00	97	4.639,18	26/11/2008	O. Saavedra	J. Pinto	28	105
17	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.B P.5 N.5-5	415.000,00	86,86	4.777,80	20/11/2008	M. Marquez de R.	D. Kachler	32	103
18	Res.Triton P.8 N.8-4 calle 127	137.500,00	84	1.636,90	20/11/2008	E. Alvarez	P. Meneses	46	103
19	Conj.Res.Luxor Suites II P.3 N.3-B Av.1	200.000,00	97,02	2.061,43	12/11/2008	A. Salas	Luxor Suites, C.A	13	101
20	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin. T.B P.2 N.2-1	345.000,00	96,67	3.568,84	10/11/2008	F. Ruzo	O. Hurtado	33	100

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Netamente Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2008)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matricula
21	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.A P.4 N.4-1	395.000,00	96,67	4.086,07	31/10/2008	SAIN, C.A	M. Fernandez	9	98
22	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.B P.10 N.10-1	193.340,00	96,67	2.000,00	31/10/2008	Invers. Aguaro, C.A	Inv. Capanaparo, C.A	26	98
23	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.B P.15 N.15-5	187.220,00	93,61	2.000,00	31/10/2008	Invers. Aguaro, C.A	Inv. Capanaparo, C.A	28	98
24	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.A P.14 N.14-1	199.820,00	99,21	2.014,11	31/10/2008	Invers. Aguaro, C.A	Inv. Capanaparo, C.A	31	98
25	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.B P.14 N.14-5	187.220,00	90,53	2.068,04	31/10/2008	TILMA, C.A.	Inv. Capanaparo, C.A	36	98
26	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.B P.7 N.7-1	193.340,00	96,67	2.000,00	31/10/2008	TILMA, C.A.	Inv. Capanaparo, C.A	38	98
27	Res. Portales de Shalimar Condominiums T.A P.15 N.15-1	199.820,00	99,21	2.014,11	31/10/2008	A. Ledezma	Inv. Capanaparo, C.A	23	98
28	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.B P.4 N.4-1	211.840,50	96,67	2.191,38	31/10/2008	M. Martinez	Inv. Capanaparo, C.A	20	98
29	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.B P.7 N.7-2	196.180,00	98,09	2.000,00	31/10/2008	Invers. Aguaro, C.A	Inv. Capanaparo, C.A	25	98
30	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.B P.15 N.15-2	196.180,00	98,09	2.000,00	31/10/2008	Invers. Aguaro, C.A	Inv. Capanaparo, C.A	27	98
31	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.B P.17 N.17-1	193.340,00	96,67	2.000,00	31/10/2008	Invers. Aguaro, C.A	Inv. Capanaparo, C.A	30	98
32	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.B P.14 N.14-1	198.420,00	99,21	2.000,00	31/10/2008	TILMA, C.A.	Inv. Capanaparo, C.A	32	98
33	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.A P.13 N.13-1	198.420,00	99,21	2.000,00	31/10/2008	TILMA, C.A.	Inv. Capanaparo, C.A	34	98
34	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.B P.13 N.13-5	181.060,00	90,53	2.000,00	31/10/2008	TILMA, C.A.	Inv. Capanaparo, C.A	37	98
35	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.B P.6 N.6-2	196.180,00	98,09	2.000,00	31/10/2008	TILMA, C.A.	Inv. Capanaparo, C.A	39	98
36	Res. Portales de Shalimar Condominiums T.B P.4 N.4-5	173.720,00	86,86	2.000,00	31/10/2008	J. Oliveros	Inv. Capanaparo, C.A	22	98
37	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.B. P.4 N.4-2	333.506,01	98,09	3.400,00	31/10/2008	A. Perez	Inv. Capanaparo, C.A	21	98
38	Res.Luxor Suites II P.2 N.2-B	205.000,00	97,02	2.112,97	30/10/2008	V. Reyes	Luxor Suites, C.A	13	97
39	Res. Castellana Plaza P.12 N.12-B	400.000,00	80	5.000,00	30/10/2008	Y. Vargas	K. Jones	27	97
40	Edif. Luxor Suites II P.6 N.6-B	195.000,00	97,02	2.009,89	20/10/2008	E. Tortolero	Luxor Suites, C.A	47	92

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Netamente Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2008)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matricula
41	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.B P.11 N.11-6	213.600,00	99,35	2.149,97	17/10/2008	A. Lopez	Inv. Capanaparo, C.A	33	92
42	Res. Castellana Plaza P.9 N.9-B	395.000,00	80	4.937,50	15/10/2008	A. Borges	Grupo Plaza 22.33, C.A	37	91
43	Res. Castellana Plaza P.3 N.3-B Av.86-A	218.400,00	80	2.730,00	15/10/2008	N. Quintana	Grupo Plaza 22.33, C.A	36	91
44	Res. Castellana Plaza P.6 N.6-B	111.487,91	80	1.393,60	14/10/2008	J. Brandan	Grupo Plaza 22.33, C.A	5	91
45	Res. Titanium P.13 N.13-3	335.000,00	85	3.941,18	13/10/2008	M. Osorio	V. Granado	25	90
46	Portales de Shalimar Condominiuns P.13 N.13-1	396.840,00	99,21	4.000,00	10/10/2008	W. Bejor	Inv. Capanaparo, ca	20	90
47	Res. Castellana Plaza P.1 N.1	116.000,00	80	1.450,00	10/10/2008	E. Ruelle	Grupo Plaza 22.33, ca	11	90
48	Portales de Shalimar Condominiuns P.12 N.12-2	385.000,00	98,09	3.924,97	07/10/2008	R. Rocca	Y. Li	15	89
49	Portales de Shalimar Condominiuns T.A P.8 N.8-5	220.000,00	90,53	2.430,13	29/09/2008	F. Aldana	Inv. Capanaparo, ca	49	86
50	Portales de Shalimar Condominiuns T.B P.5 N:5-5	171.971,00	86,86	1.979,86	29/09/2008	D. Kaehler	Inv. Capanaparo, ca	3	87
51	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin.T.A P.4 N.4-5	380.000,00	86,86	4.374,86	26/09/2008	A. Ruiz	V. Sanchez	3	86
52	Portales de Shalimar Condominiuns T.A P.13 N.13-5	172.000,00	90,53	1.899,92	24/09/2008	P. Fortaines	Inv. Palma More, ca	16	85
53	Res. Luxor Suites II P.10 N.10-B	215.000,00	97,02	2.216,04	23/09/2008	H. Losada	M. Ambez	39	84
54	Luxor Suites II P.1 N.1-B	189.000,00	97,02	1.948,05	16/09/2008	R. Fazio de Cremonesis	Luxor Suites, ca	26	82
55	Portales de Shalimar Condominiuns T.B P.4 N.4-6	229.344,00	93,61	2.449,99	12/09/2008	O. Martinez	Inv. Capanaparo, ca	10	82
56	Portales de Shalimar Condominiuns T.B P.8 N.8-5	178.823,00	90,53	1.975,29	12/09/2008	V. Castillo	Inv. Capanaparo, ca	13	82
57	Portales de Shalimar Condominiuns T.B P.2 N.2-1	207.840,00	96,67	2.149,99	12/09/2008	O. Hurtado	Inv. Capanaparo, ca	8	82
58	Portales de Shalimar Condominiuns T.B P.3 N.3-2	190.000,00	97,62	1.946,32	12/09/2008	M. De Leon	Inv. Capanaparo, ca	11	82
59	Res. Castellana Plaza P.8 N.8-B	124.800,00	80	1.560,00	10/09/2008	C. Rigual	Grupo Plaza 22.33, C.A	14	81
60	Calle 127 Res. Martina Suite P.7 N.7-A	345.000,00	84	4.107,14	29/08/2008	C. Perez	J. Silva	1	78

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Netamente Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2008)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matricula
61	Portales Shalimar Condominiums T.B P.Mzz. N.M-4	157.320,00	87,4	1.800,00	28/08/2008	Y. Romero	Invers. Capanaparo, C.A	25	77
62	Res. Titanium P.1 N.1-3	380.000,00	85	4.470,59	28/08/2008	P. Casales	S. Diaz	15	77
63	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.13 N.13-6	177.859,00	83,61	2.127,25	26/08/2008	M. Barrios	Invers. Palma Mare, C.A	13	86
64	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.B. P.1 N.1-2	200.000,00	97,62	2.048,76	25/08/2008	V. Placido	Invers. Capanaparo, C.A	15	76
65	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.B. P.11 N.11-5	180.929,00	91,61	1.974,99	25/08/2008	Y. Huerta	Invers. Capanaparo, C.A	19	76
66	Res. Castellana Plaza P.4 N.4-B	114.613,20	80	1.432,67	22/08/2008	G. Polisano	Grupo Plaza 22.33, C.A	38	75
67	Res. Castellana Plaza P.11 N.11-B Av.86-B	134.000,00	80	1.675,00	18/08/2008	J. Perales	Grupo Plaza 22. 33, C.A	47	73
68	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.B. P.9 N.9-6	218.570,00	99,35	2.200,00	15/08/2008	G. Salas	Invers. Capanaparo, C.A	25	73
69	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.B P.9 N.9-1	227.174,50	96,67	2.350,00	15/08/2008	FAMENACA, C.A.	Invers. Capanaparo, C.A	37	73
70	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.B P.14 N.14-2	281.461,00	98,09	2.869,42	15/08/2008	P. Sung	Invers. Capanaparo, C.A	41	73
71	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.B. P.Mezz. N.M-5	213.818,00	97,19	2.200,00	15/08/2008	C. Montilla	Invers. Capanaparo, C.A	38	73
72	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.B P.6 N.6-6	244.386,00	93,61	2.610,68	15/08/2008	C. Gomez	Invers. Capanaparo, C.A	36	73
73	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.B P.11 N.11-2	271.652,00	98,09	2.769,42	15/08/2008	V. Murillo	Invers. Capanaparo, C.A	40	73
74	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.B P.13 N.13-2	281.461,00	98,09	2.869,42	15/08/2008	B. Chi	Invers. Capanaparo, C.A	43	73
75	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.5 N°5-6	201.261,50	93,61	2.150,00	08/08/2008	L. Febres	Invers. Capanaparo, C.A	13	71
76	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.B P.8 N°8-6	243.386,00	93,61	2.600,00	08/08/2008	A. Papadatos	Invers. Capanaparo, C.A	12	71
77	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.5 N.5-6	390.000,00	93,61	4.166,22	07/08/2008	C. Mata de Rangel	H. Tesorero	14	70
78	Res. Rossyel P.8 N°8-B	150.000,00	95	1.578,95	06/08/2008	P. Sciontino	E. Matrondola	34	69
79	Conj. Bahia Blanca P.4 N.4-A + Puesto N.8 + maletero N.10	310.000,00	83	3.734,94	29/07/2008	J. Sezenko	Y. Pelegri	28	67
80	Res. Rossyel P.3 N.3-C	220.000,00	95	2.315,79	28/07/2008	D. Morales	F. Rodriguez	24	66

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Netamente Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2008)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matricula
81	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.B P.6 N.6-5	178.796,75	90,53	1.975,00	28/07/2008	R. Hernandez	Invers. Capanaparo, C.A	33	66
82	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin. T.B P.1 N.1-5	167.205,50	86,86	1.925,00	28/07/2008	A. Acosta de Benavides	Invers. Capanaparo, C.A	36	66
83	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin. T.B P.5 N.5-A	236.841,50	96,67	2.450,00	28/07/2008	Y. Ramirez	Invers. Capanaparo, C.A	29	66
84	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin. T.B P.8 N.8-2	255.034,00	98,09	2.600,00	28/07/2008	M. Echenique de Martinez	Invers. Capanaparo, C.A	34	66
85	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin. T.B P.2 N.2-2	224.526,00	97,62	2.300,00	28/07/2008	G. Jimenez	Invers. Capanaparo, C.A	37	66
86	Portales de Shalimar Condominiums T.B P.3 N.3-5	168.508,00	86,86	1.940,00	18/07/2008	J. Perez	Invers. Capanaparo, C.A	35	64
87	Portales de Shalimar Condominiums T.B P.11 N.11-1	251.342,00	96,67	2.600,00	18/07/2008	D. Delcine	Invers. Capanaparo, C.A	31	64
88	Res. El Gran Pama P.16 N.16-A	175.000,00	83,25	2.102,10	17/07/2008	R. Martinez	M. De Armas	6	63
89	Res. Castellana Plaza P.16 N.16-B Av.86-B II Et.	328.000,00	80	4.100,00	16/07/2008	G. Hernandez	Grupo Plaza 22.33, C.A	38	62
90	Av. F/Av. D Portales de Shalimar Condominiums T.B P.6 N.6-1	241.675,00	96,67	2.500,00	11/07/2008	I. Addimandi	Inv. Capanaparo, ca	10	61
91	Av.F/Av.D Portales de Shalimar Condominiums T.B P.2 N.2-5	162.862,50	86,86	1.875,00	11/07/2008	I. Benavente y Otros	Inv. Capanaparo, ca	2	61
92	Av.F/Av.D Portales de Shalimar Condominiums T.B P.9 N.9-5	246.000,00	91,61	2.685,30	11/07/2008	J. Bellorin y Otros	Inv. Capanaparo, ca	5	61
93	Av.F/Av.D Portales de Shalimar Condominiums T.B P.10 N.10-6	213.602,50	99,35	2.150,00	11/07/2008	G. Ramirez	Inv. Capanaparo, ca	7	61
94	Av. F/Av. D Portales de Shalimar Condominiums T.B P.12 N.12-5	185.586,00	90,53	2.049,99	11/07/2008	G. Cascarano	Inv. Capanaparo, ca	8	61
95	Res. Portales de Shalimar Condominiums T.B P.3 N.3-1	338.345,00	96,67	3.500,00	11/07/2008	S. Barra de Elvira	Inv. Capanaparo, C.A	50	60
96	Av.F/Av.D Portales de Shalimar Condominiums T.B P.1 N.1-1	348.012,00	96,67	3.600,00	11/07/2008	M. Tejeda y Otros	Inv. Capanaparo, ca	1	61
97	Av.F/Av.D Portales de Shalir Condominiums T.B P.3 N.3-6	219.983,50	93,61	2.350,00	11/07/2008	C. Peña	Inv. Capanaparo, ca	3	61
98	Av.F/Av.D Portales de Shalimar Condominiums T.B P.7 N.7-5	178.823,25	90,53	1.975,29	11/07/2008	M. Alhali	Inv. Capanaparo, ca	6	61
99	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.A P.6 N°6-6	336.996,00	93,61	3.600,00	03/07/2008	C. Craca	Invers. Capanaparo, C.A	32	58
100	Res. Castellana Plaza P.12 N.12-B Av.86-B	176.000,00	80	2.200,00	02/07/2008	K. Jones	Grupo Plaza 22.33, C.A	1	57

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Netamente Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2008)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matricula
101	Res. Castellana Plaza P.13 N.13-B Av.86-B	176.000,00	80	2.200,00	02/07/2008	J. Moniz	Grupo Plaza 22.33, C.A	6	57
102	Res. Castellana Plaza P.10 N.10-B Av.86-B	144.000,00	80	1.800,00	02/07/2008	R. Violante	Grupo Plaza 22.33, C.A	14	57
103	Res. Castellana Plaza P.2 N.2-B Av.86-B	155.040,00	80	1.938,00	02/07/2008	L. Rojas	Grupo Plaza 22.33, C.A	5	57
104	Res. Castellana Plaza P.5 N.5-B Av.86-B	110.000,00	80	1.375,00	02/07/2008	M. Silva	Grupo Plaza 22.33, C.A	11	57
105	Conj. Res Bahía Blanca P.2 N.2-A	290.000,00	83	3.493,98	18/06/2008	E. Rodriguez	Constructora monte Arabia, ca	9	53
106	Res. triton P.5 N.5-4	120.000,00	84	1.428,57	18/06/2008	C. Rodriguez	Promotora 1639, C.A	47	52
107	Res. Lugano P.3 N.3-B	400.000,00	97	4.123,71	13/06/2008	M. Peña	K. Zambrano	25	51
108	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.2 N°2-1	179.673,00	96,67	1.858,62	06/06/2008	T. Nieves	Invers. Capanaparo, C.A	47	48
109	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.9 N°9-2	183.918,75	98,09	1.875,00	06/06/2008	M. Pecoraro de Di Maggio	Invers. Capanaparo, C.A	48	48
110	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.3 N°3-5	157.205,50	86,86	1.809,87	06/06/2008	M. Ochoa	Invers. Capanaparo, C.A	43	48
111	Edif. Cumbre Azul P.7 N.7-1	240.000,00	100	2.400,00	05/06/2008	L. Velasquez	J. Lombardo	2	48
112	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.8 N°8-2	183.918,75	98,09	1.875,00	30/05/2008	C. Pecoraro	Invers. Capanaparo, C.A	26	46
113	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.12 N°12-1	223.222,50	99,21	2.250,00	30/05/2008	M. Latouche	Invers. Capanaparo, C.A	32	46
114	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.5 N°5-2	181.466,50	98,09	1.850,00	30/05/2008	P. Pestairo	Invers. Capanaparo, C.A	25	46
115	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.2 N°12-2	186.371,00	98,09	1.900,00	30/05/2008	N. Ortiz	Invers. Capanaparo, C.A	29	46
116	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.1 N°1-5	154.176,50	86,86	1.775,00	23/05/2008	A. Arciniegas	Invers. Capanaparo, C.A	14	44
117	Res. Agua Miel P.6 N.6-C	200.000,00	82	2.439,02	21/05/2008	R. Giron	J. Attfield	29	42
118	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.15 N°15-5	170.838,25	93,61	1.825,00	16/05/2008	I. Vivas	Invers. Capanaparo, C.A	29	41
119	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.1 N°1-1	193.340,00	96,67	2.000,00	16/05/2008	I. Villamizar	Invers. Capanaparo, C.A	33	41
120	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.15 N°15-4	172.000,00	90,53	1.899,92	16/05/2008	L. Leon	Invers. Capanaparo, C.A	32	41

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Netamente Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2008)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matricula
121	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.A N°M-1	178.850,16	82,14	2.177,38	15/05/2008	F. Fernandez	Invers. Capanaparo, C.A	6	41
122	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.6 N°6-1	176.422,75	96,67	1.825,00	12/05/2008	J. Quintana	Invers. Capanaparo, C.A	22	39
123	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.12 N°12-5	172.000,00	90,53	1.899,92	09/05/2008	A. Ramos	Invers. Capanaparo, C.A	2	39
124	Edif. El Gran Pama N.7-B	140.000,00	83,25	1.681,68	06/05/2008	L. Bolivar	C. Sanchez	9	37
125	Res. Las Cayenas P.1 N.1-C Calle 128	255.000,00	100	2.550,00	28/04/2008	M. Mora	M. Vacchietti	25	35
126	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.11 N.11-5	168.000,00	91,61	1.833,86	25/04/2008	D. Kaehler	Invers. Capanaparo, C.A	7	35
127	Portales de Shalimar Condominiums T.A P.13 N. 13-2	167.733,90	98,09	1.710,00	17/04/2008	Inv. Palma Mare, ca	Inv. Capanaparo, ca	15	32
128	Portales Shalimar Condominiums T.A P.13 N.13-6	177.859,00	93,61	1.900,00	17/04/2008	Inv. Palma Mare, ca	Inv. Capanaparo, ca	14	32
129	Portales de Shalimar Condominiums T.A P.13 N.13-5	172.000,00	90,53	1.899,92	17/04/2008	Inv. Palma Mare, ca	Inv. Capanaparo, ca	16	32
130	Res. Triton P.7 N.7-4	320.000,00	84	3.809,52	17/04/2008	J. Figueredo	M. Rios de Benarroch	46	31
131	Edif. Alfa I P.4 N.401 Calle 131	185.000,00	100	1.850,00	16/04/2008	J. Guevara	A. Gomez	15	31
132	Portales de Shalimar Condominiums T.A P.9 N.9-5	176.349,25	91,61	1.925,00	15/04/2008	Komaksu Rental, C.A	Invers. Capanaparo, C.A	2	31
133	Portales de Shalimar Condominiums T.A P.9 N.9-1	176.442,00	96,67	1.825,20	15/04/2008	M. Granados	Invers. Capanaparo, C.A	6	31
134	Portales de Shalimar Condominiums T.A P.9-N.14-4	172.007,00	90,53	1.900,00	15/04/2008	E. Carreño	Invers. Capanaparo, C.A	3	31
135	Res. Martina Suites N.6-A	117.600,00	84	1.400,00	15/04/2008	J. Stefanelli	Invers. 385, C.A	10	31
136	res. portales de shalimar condominiums torre a P.14 n° 14-5	177.859,00	93,61	1.900,00	10/04/2008	M. Vasquez	Inv. Capanaparo, ca	34	29
137	res. agua miel P.2 n° 2-d	325.000,00	82	3.963,41	09/04/2008	L. Pedroza	O. Damianoff	3	29
138	portales de shalimar condominiums torre a P.12 n° 12-6	177.859,00	93,61	1.900,00	08/04/2008	E. Melendez	Inv. Capanaparo, ca	20	28
139	portales de shalimar condominiums torre a P.1 n° 1-2	200.121,00	97,62	2.050,00	08/04/2008	construcciones Porvenir 131070	Inv. Capanaparo, ca	19	28
140	calle 128 edif. las cayenas P.2 n° 2-c	160.000,00	100	1.600,00	07/04/2008	M. Colmenares	M. Morera de Perez	5	28

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Netamente Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2008)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matricula
141	Res. Martina Suites N°9-A	320.000,00	84	3.809,52	03/04/2008	Y. Hernandez	C. Garcia	21	27
142	Res. El Gran Pama P.14 N°14-B	180.000,00	83,25	2.162,16	02/04/2008	N. Lugo	J. Gomez	3	27
143	Portales de Shalimar Condominio T.A P.4 N.4-6	187.220,00	93,61	2.000,00	31/03/2008	R. Morales	Inv. Capanaparo, ca	30	26
144	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.Mzz N°M-3	148.000,00	87,4	1.693,36	28/03/2008	R. Salvati	Invers. Capanaparo, C.A	10	26
145	portales de shalimar condominiums torre a P.7 n° 7-1	176.422,75	96,67	1.825,00	28/03/2008	N. Mujica	Inv. Capanaparo, ca	48	25
146	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.14 N°14-2	186.371,00	98,09	1.900,00	28/03/2008	T. Amadio de Nassif	Invers. Capanaparo, C.A	7	26
147	Res. Agua Miel P.8 N°8-A	320.000,00	82	3.902,44	17/03/2008	L. Vargas	T. Perdomo	41	23
148	Res. Atlantic Homes P.11 N.1102 Calle 129 Av.K	210.000,00	84	2.500,00	14/03/2008	Y. Sira	Promotora Azia, C.A	33	40
149	Portales de Shalimar Condominiums T.A P.13 N.13-4	160.446,00	82,28	1.950,00	14/03/2008	R. Jimenez	Inv. Capanaparo, ca	4	26
150	Portales de Shalimar Condominiums T.A P.7 N.7-5	167.480,00	90,53	1.849,99	07/03/2008	E. Rasetti	Inv. Capanaparo, ca	18	20
151	Portales de Shalimar Condominiums T. A P.9 N.9-6	183.797,50	99,35	1.850,00	07/03/2008	G. Cani	Inv. Capanaparo, ca	25	20
152	Portales de Shalimar Condominiums T.A P.4 N.4-5	167.205,50	86,86	1.925,00	07/03/2008	V. Sanchez	Inv. Capanaparo, ca	29	20
153	Portales de Shalimar Condominiums T.A P.3 N.3-6	160.000,00	93,61	1.709,22	07/03/2008	N. Cuse	Inv. Capanaparo, ca	23	20
154	Portales de Shalimar Condominiums T.A P.4 N.4-2	191.275,50	98,09	1.950,00	07/03/2008	A. Pinedo de Miranda	Inv. Capanaparo, ca	35	20
155	Portales de Shalimar Condominiums T.A. P.3 N.3-2	175.982,08	97,62	1.802,73	07/03/2008	Y. Yun Chen	Inv. Capanaparo, ca	24	20
156	Portales de Shalimar Condominiums T.A P.11 N.11-1	181.256,25	96,67	1.875,00	29/02/2008	Y. Diaz	Inv. Capanaparo, ca	44	16
157	Portales de Shalimar Condominiums T.A P.10 N.10-1	186.089,75	96,67	1.925,00	29/02/2008	M. Martin	Inv. Capanaparo, ca	47	16
158	Portales de Shalimar Condominiums T.A. P.11 N.11-6	186.281,25	93,35	1.995,51	29/02/2008	S. Dominguez	Inv. Capanaparo, ca	1	17
159	Res. Portales de Shalimar Condominiums T.A P.10 N.10-6	193.733,00	99,35	1.950,01	29/02/2008	C. Merlo	Inv. Capanaparo, ca	43	16

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Netamente Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2008)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matricula
160	Portales de Shalimar Condominiums T.A P.5 N.5-5	185.587,00	90,53	2.050,01	29/02/2008	L. Muñoz	Inv. Capanaparo, ca	46	16
161	Res. Triton P.3 N.3-1	320.000,00	86	3.720,93	28/02/2008	M. Decanio	C. Ramirez	32	16
162	Res. Cumbre Azul P.7 N.7-1	108.000,00	100	1.080,00	28/02/2008	J. Lombardo	F. Damianoff	34	16
163	Monte Ararat Res Suites P.2 N.2-2	235.000,00	82	2.865,85	27/02/2008	M. Castillo	C. Leon	32	15
164	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.5 N°5-1	183.673,00	96,67	1.900,00	22/02/2008	C. Calero	Invers. Capanaparo, C.A	26	13
165	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.Mezz. N°M-4	165.223,00	97,19	1.700,00	22/02/2008	D. Venturini	Invers. Capanaparo, C.A	31	13
166	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.10 N°10-5	169.478,50	91,61	1.850,00	22/02/2008	H. Brito	Invers. Capanaparo, C.A	34	13
167	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.6 N°8-6	173.178,50	93,6	1.850,20	22/02/2008	G. Arteaga	Invers. Capanaparo, C.A	37	13
168	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.15 N°15-2	186.371,00	98,09	1.900,00	22/02/2008	I. Jimenez	Invers. Capanaparo, C.A	25	13
169	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.2 N°2-5	154.176,50	86,86	1.775,00	22/02/2008	J. Tortolero	Invers. Capanaparo, C.A	27	3
170	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.4 N°4-1	193.340,00	96,67	2.000,00	22/02/2008	M. Fernandez	Invers. Capanaparo, C.A	32	13
171	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.2 N°2-2	183.037,50	97,62	1.875,00	22/02/2008	J. Bolaños	Invers. Capanaparo, C.A	36	13
172	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin. T.A P.3 N°3-1	198.000,00	96,62	2.049,27	22/02/2008	M. Lopez	Invers. Capanaparo, C.A	39	13
173	Edif. Alfa I Calle 131 P.7 N.703	225.000,00	100	2.250,00	19/02/2008	E. Zambrano	C. Rios	49	28
174	Res. Martina Suites P.2 N°2-1	109.200,00	84	1.300,00	07/02/2008	C. Guedez	Invers. 385, C.A	19	8
175	Res. Martina Suites N°4-A Calle 127	117.600,00	84	1.400,00	07/02/2008	P. Garcia	Invers. 385, C.A	11	8
176	Res. Las Cayenas P.6 N.6-A	200.000,00	100	2.000,00	30/01/2008	F.Lugo	A. de Sants	25	6

Precio Unitario Promedio (Bs/m2)	2.426,92
---	-----------------

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2009)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
1	Res.Tivoli P.13 N.13-3	400.000,00	80	5.000,00	29/12/2009	R. Gasperini	Petriglieri	35	115
2	Res.Aqualina P.8 N.8-2 Calle 127	156.760,50	80,39	1.950,00	28/12/2009	Inversiones JL 2008, C.A	Inversiones Torvar, C.A	19	115
3	Res.Vulcano Palace P.12 N.12-A	620.000,00	86,32	7.182,58	27/12/2009	J. Molina	M. El Hage	29	106
4	Res.Mont Blanc P.4 N.4-C Calle 130-A	186.300,00	81	2.300,00	23/12/2009	R. Campagnolo	P.CK Construcciones, C.A	24	114
5	Res.Mont Blanc P.3 N.3-B Calle 130-A	225.000,00	100	2.250,00	23/12/2009	E. Mendez	P.CK Construcciones, C.A	32	114
6	Res.Mont Blanc P.2 N.2-B Calle 130-A	230.000,00	100	2.300,00	23/12/2009	M. Pineda	P.CK Construcciones, C.A	36	114
7	Res.Mont Blanc P.7 N.7-C Calle 130-A	194.400,00	81	2.400,00	23/12/2009	K. Escalona	P.CK Construcciones, C.A	22	114
8	Res.Mont Blanc P.13 N.13-B Calle 130-A	390.000,00	100	3.900,00	23/12/2009	M. Buznegro	P.CK Construcciones, C.A	29	114
9	Res.Mont Blanc P.13 N.13-C Calle 130-A	344.452,00	81	4.252,49	23/12/2009	Y. Rumbos	P.CK Construcciones, C.A	35	114
10	Res.Plaza Asturias P.15 N.15-F Calle 128-A	270.680,00	94	2.879,57	18/12/2009	I. Perez de P.	Inversiones Rugoca, C.A	16	112
11	Res.Plaza Asturias P.4 N.4-C Calle 128-A	279.000,00	93	3.000,00	18/12/2009	Inversiones A.V.C.V 1715,	Inversiones Rugoca, C.A	15	112
12	Res.Plaza Asturias P.5 N.5-C Calle 128-A	197.800,00	93	2.126,88	18/12/2009	F. Colina	Inversiones Rugoca, C.A	23	112
13	Res.Plaza Asturias P.10 N.10-B Calle 128-A	554.500,00	93	5.962,37	18/12/2009	M. Chacin	Inversiones Rugoca, C.A	25	112
14	Res.Castellana Plaza P.11 N.11-B	620.000,00	80	7.750,00	18/12/2009	C. Coll	J. Perales	46	111
15	Res.Plaza Asturias P.14 N.14-E Calle 128-A	291.400,00	94	3.100,00	18/12/2009	G. Aulenti	Inversiones Rugoca, C.A	10	112
16	Res.Plaza Asturias P.6 N.6-E Calle 128-A	239.700,00	94	2.550,00	18/12/2009	L. Arangueren	Inversiones Rugoca, C.A	17	112
17	Res.Plaza Asturias P.13 N.13-C Calle 128-A	306.900,00	93	3.300,00	18/12/2009	A. Acero	Inversiones Rugoca, C.A	19	112
18	Res.Plaza Asturias P.5 N.5-B Calle 128-A	253.450,00	93	2.725,27	18/12/2009	Y. Colina de R.	Inversiones Rugoca, C.A	24	112
19	Res.Mont Blanc P.2 N.2-C Av.J	178.000,00	81	2.197,53	17/12/2009	F. Esteves	P.CK Construcciones, C.A	18	111
20	Res.Mont Blanc P.5 N.5-B Av.J	235.000,00	100	2.350,00	17/12/2009	A. Espinoza	P.CK Construcciones, C.A	16	111

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2009)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
21	Res.Mont Blanc P.8 N.8-C Av.J	295.650,00	81	3.650,00	17/12/2009	K. Giang	P.CK Construcciones, C.A	21	111
22	Res.Plaza Asturias P.3 N.3-E Calle 128-A	498.200,00	94	5.300,00	09/12/2009	C. Villasana de A.	Inversiones Rugoca, C.A	2	108
23	Res.Plaza Asturias P.8 N.8-B Calle 128-A	279.000,00	93	3.000,00	09/12/2009	O. Renaud	Inversiones Rugoca, C.A	43	107
24	Res.Plaza Asturias P.4 N.4-B Calle 128-A	274.350,00	93	2.950,00	09/12/2009	A. Pacheco	Inversiones Rugoca, C.A	47	107
25	Res.Plaza Asturias P.8 N.8-C Calle 128-A	279.000,00	93	3.000,00	09/12/2009	O. Renaud	Inversiones Rugoca, C.A	42	107
26	Res.Plaza Asturias P.7 N.7-C Calle 128-A	251.100,00	93	2.700,00	09/12/2009	R. Gonzalez	Inversiones Rugoca, C.A	44	107
27	Res.Plaza Asturias P.4 N.4-E Calle 128-A	507.600,00	94	5.400,00	09/12/2009	A. Vargas	Inversiones Rugoca, C.A	49	107
28	Res.Ottmay P.8 N.81 Av.C	360.000,00	92,1	3.908,79	02/12/2009	A. Falciano	M. Seijas	32	104
29	Edif.Alfa I P.1 N.102 Calle 131	250.000,00	100	2.500,00	01/12/2009	M. Palermo de P.	M. Palermo L.	7	104
30	Res.Las Cayenas P.10 N.10-B	150.000,00	100	1.500,00	24/11/2009	R. Fereda	R. Flaviani	31	101
31	Res.Tivoli P.9 N.9-4	176.400,00	90	1.960,00	16/11/2009	F. Papasakellarino	Promotora Grupo Costera, C.A	48	98
32	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.A P.11 N.11-6	570.000,00	99,35	5.737,29	16/11/2009	A. Arends	S. Dominguez	41	98
33	Portales de Shalimar Condominiums T.B P.Mzz N.M-5	570.000,00	97,19	5.864,80	06/11/2009	H. Mansour	C. Montilla	9	96
34	Res.Tivoli P.7 N.7-3 Av.M Calle 127	267.315,00	80	3.341,44	28/10/2009	A. Zerpa	Promotora Grupo Costera, C.A	48	92
35	Edif.Alfa I P.2 N.204 Calle 131	330.000,00	100	3.300,00	23/10/2009	F. Guerrero	V. Cortese	50	91
36	Res.Aqualina P.12 N.12-2 Calle 127	530.000,00	80,39	6.592,86	20/10/2009	E. Maldonado	D. Belmontes	35	90
37	Res.Rossyel P.2 N.2-A	501.000,00	95	5.273,68	16/10/2009	E. Saavedra	L. Gonzalez	36	89
38	Res.Bahia Dorada P.9 N.9-3 Calle 27	480.000,00	85	5.647,06	07/10/2009	A. Del Giaccio	C. Rodriguez	6	88
39	Res.Cotoperi P.2 N.2-5 Av.90-A	330.000,00	82	4.024,39	28/09/2009	C. Azaf	G. Burgos	31	85
40	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.A P.Mzz. N.M-4	600.000,00	97,19	6.173,47	24/09/2009	L. Franco	D. Venturini	45	84

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2009)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
41	Edif.Castellana Plaza P.10 N.10-B Av.86-B	520.000,00	80	6.500,00	24/09/2009	M. Espa Vargas	R. Violante	33	84
42	Res.Atlantic Homes P.11 N.1103 Av.K	435.000,00	84	5.178,57	23/09/2009	A. Cordova	Promotora Azia, C.A	24	84
43	Res.Tivoli P.10 N.10-4 Av.M	620.000,00	90	6.888,89	21/09/2009	J. Cabeza	A. Llovera	32	83
44	Edif.Luxor Suites II P.9 N.9-B Calle 128-A	510.000,00	97,02	5.256,65	09/09/2009	A. Busgos	X. Rodriguez	50	79
45	Res.Tivili P.6 N.6-3 Av.M Calle 127	184.500,00	80	2.306,25	04/09/2009	E. Wiortt	D. Habib	6	79
46	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.B P.12 N.12-6	570.000,00	93,61	6.089,09	03/09/2009	H. Zheng	A. Rossetti	27	78
47	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.B P.17 N.17-1	193.340,00	96,67	2.000,00	28/08/2009	Inversiones Reda2010, C.A	Inversiones Aguaro, C.A	11	77
48	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.A P.11 N.11-5	350.000,00	91,61	3.820,54	27/08/2009	O. Pinto de S.	D. Kachler	24	76
49	Res.Aqualina P.12 N.12-2 Calle 127	450.184,00	80,39	5.600,00	27/08/2009	D. Belmontes	inversiones Torvar, C.A	36	76
50	Res.Aqualina P.4 N.4-2 Calle 127	147.721,50	80,39	1.837,56	27/08/2009	O. Alcalá	inversiones Torvar, C.A	38	76
51	Res.Tivoli P.12 N.12-3 calle 127	504.000,00	80	6.300,00	27/08/2009	C. Torres	Promotora Grupo Costera, C.A	28	76
52	Res.Aqualina P.16 N.16-2 Calle 127	154.840,00	80,39	1.926,11	27/08/2009	C. Reina	inversiones Torvar, C.A	37	76
53	Res.Atlantic Homes P.7 N.703 Calle 129 Et.II Av.K	570.000,00	84	6.785,71	19/08/2009	A. Almeida	F. Perez	34	73
54	Luxor Suites II P.8 N.8-B	500.000,00	97,02	5.153,58	19/08/2009	MAPROASINCA	X. Rodriguez	32	73
55	Res.Atlantic Homes P.5 N.503 Av.K	550.000,00	84	6.547,62	18/08/2009	M. Saavedra	F. Perez	48	72
56	Res.Aqualina P.3 N.3-4 Calle 127	480.000,00	80,39	5.970,89	13/08/2009	M. Vasquez	P. Lopez	19	71
57	Edif.Cotoperi P,1 N.1-5	380.000,00	82	4.634,15	06/08/2009	J. Cordero	J. Lorenzo	15	69
58	Edif.El Gran Pama P.10 N.10-A	308.000,00	83,25	3.699,70	06/08/2009	N. cedeño	R. Dueñes	19	69
59	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.B P.8 N.8-2	150.000,00	98,09	1.529,21	31/07/2009	A. Ortega	M. Echenique de M.	34	67
60	Conj.Res.Aqualina P.13 N.13-4 Av.M Calle 127	184.897,00	80,39	2.300,00	30/07/2009	A. Parga	Inversiones Torvar, C.A	3	67

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2009)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
61	Conj.Res.Aqualina P.2 N.2-2 Av.M Calle 127	156.760,50	80,39	1.950,00	30/07/2009	L. Rueda	Inversiones Torvar, C.A	8	67
62	Conj.Res.Aqualina P.10 N.10-2 Av.M Calle 127	285.000,00	80,39	3.545,22	30/07/2009	R. Hands	Inversiones Torvar, C.A	11	67
63	Conj.Res.Aqualina P.2 N.2-4 Av.M Calle 127	148.721,50	80,39	1.850,00	30/07/2009	E. Betancourt de S.	Inversiones Torvar, C.A	4	67
64	Conj.Res.Aqualina P.1 N.1-2 Av.M Calle 127	180.000,00	80,39	2.239,08	30/07/2009	R. Rojas	Inversiones Torvar, C.A	9	67
65	Portales de Shalimar Condominiums T.A P.1 N.10-1	435.000,00	96,67	4.499,84	29/07/2009	C. Bastista	M. Martin	21	66
66	Res. Atlantic Homes P.6 N.603 Av.K	550.000,00	84	6.547,62	22/07/2009	R. De Andrade	F. Perez	26	64
67	Portales de Shalimar Condom. Torre A P.14 N.14-4 Av.F/Av.D	250.000,00	90,53	2.761,52	21/07/2009	E. Noguera	E. Carreño	28	63
68	Portales de Shalimar Condominiums T.A P.7 N.7-2	500.000,00	98,09	5.097,36	16/07/2009	J. Parra	Construcciones y Mantenimiento	22	62
69	Res.Aqualina P.14 N.14-4 Calle 127	482.340,00	80,39	6.000,00	16/07/2009	C. Dell Arso	Inversiones Torvar, C.A	28	62
70	Res.Tivoli P.14 N.10-4	178.200,00	90	1.980,00	16/07/2009	A. Llovera	Promotora Grupo Costera, C.A	27	62
71	Res.Aqualina P.15 N.15-2 Av.M Calle 127	522.210,00	80,39	6.495,96	09/07/2009	M. Santos	Inversiones Torvar, C.A	18	60
72	Res.Aqualina P.7 N.7-2 Calle 127	152.741,00	80,39	1.900,00	09/07/2009	M. Vasquez	Inversiones Torvar, C.A	38	59
73	Res.Aqualina P.6 N.6-2 AV.M Calle 127	152.741,00	80,39	1.900,00	09/07/2009	A. Castro	Inversiones Torvar, C.A	19	60
74	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.B P.6 N.6-1	570.000,00	96,67	5.896,35	01/07/2009	M. Gonzalez	I. Addimandi	28	57
75	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.B P.14 N.14-6	480.000,00	93,61	5.127,66	23/06/2009	C. Manzo de R.	R. Parra	5	55
76	Res.Aqualina P.11 N.11-2 Calle 127	450.184,00	80,39	5.600,00	22/06/2009	M. Sanchez	Inversiones Torvar, C.A	42	54
77	Res.Tivoli P.14 N.14-3 Calle 127 Av.M	290.000,00	80	3.625,00	17/06/2009	P. Sosa	Promotora Grupo Costera, C.A	12	53
78	Res.Aqualina P.12 N.12-4 Calle 127	466.262,00	80,39	5.800,00	11/06/2009	Ch. Cobos	Inversiones Torvar, C.A	28	51
79	Res.Aqualina P.13 N.13-2 Calle 127 Av.M	466.262,00	80,39	5.800,00	11/06/2009	R. Martinezzi	Inversiones Torvar, C.A	33	51
80	Res.Tivoli P.8 N.8-3 Av.M Calle 127	264.800,00	88	3.009,09	09/06/2009	L. Perez	Promotora Grupo Costera, C.A	8	50

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2009)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
81	Res.Aqualina P.15 N.15-4 Calle 127	184.897,00	80,39	2.300,00	05/06/2009	A. Matute	Inversiones Torvar, C.A	47	48
82	Res.Aqualina P.3 N.3-4 Calle 127	148.721,50	80,39	1.850,00	05/06/2009	P. Lopez	Inversiones Torvar, C.A	17	49
83	Res.Atlantic Homes P.1 N.102 Calle 129 Av.K	530.000,00	84	6.309,52	04/06/2009	C. Michel	N. Sanchez	39	48
84	Res.Tivoli P.13 N.13-3 calle 127	375.000,00	80	4.687,50	03/06/2009	S. Petriglieri	Promotora Costera, C.A	11	48
85	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.B P.2 N.2-5	475.000,00	86,86	5.468,57	03/06/2009	O. Zerpa	I. Benavente	14	48
86	Res.Tivoli P.2 N.2-4 calle 127	580.000,00	90	6.444,44	02/06/2009	A. Cabarea	M. Parras	2	48
87	Res.Titanium P.3 N.3-3 Av.L	520.000,00	85	6.117,65	02/06/2009	D. Flerro	M. Bernadette	46	47
88	Res.Titanium P.13 N.13-3 Calle 128-A Av.L	650.000,00	85	7.647,06	27/05/2009	D. Parnofiello	M. Escobar	3	46
89	Edif.Cumbre Azul P.8 N.8-1 Av.86	600.000,00	100	6.000,00	26/05/2009	J. Huerta	M. Prado	10	45
90	Res.Tivoli P.1 N.1-3 calle 127	268.000,00	80	3.350,00	22/05/2009	A. Aguilar	Promotoras Grupo Costera, C.A	45	43
91	Res.Aqualina P.9 N.9-2 Calle 127	337.638,00	80,39	4.200,00	21/05/2009	G. Alvarez	Invers. Torvar, C.A	17	43
92	Res.Aqualina P.4 N.4-4 Av.127	148.721,50	80,39	1.850,00	21/05/2009	A. Tabares	Invers. Torvar, C.A	26	43
93	Res.Aqualina P.1 N.1-4 Av.127	168.819,00	80,39	2.100,00	21/05/2009	G. Casanova	Invers. Torvar, C.A	28	43
94	Res.Aqualina P.7 N.7-4 Calle 127	152.741,00	80,39	1.900,00	21/05/2009	F. Barreto	Invers. Torvar, C.A	18	43
95	Res.Aqualina P.9 N.9-4 Av.127	156.760,50	80,39	1.950,00	21/05/2009	M. Ledezma	Invers. Torvar, C.A	27	43
96	Res.Tivoli P.5 N.5-4 calle 127	182.144,00	90	2.023,82	20/05/2009	S. Cammarata	Promotora Grupo Costera, C.A	27	42
97	Conj.Res.Cotoperi P.2 N.2-1	130.000,00	88	1.477,27	18/05/2009	S. Tebet G.	S. Tebet C.	23	41
98	Res.Atlantic Home P.2 N.202 Av.K	210.000,00	84	2.500,00	15/05/2009	J. Reyes	Promotora Azia, C.A	13	41
99	Res.Castellanas P.2 N.2-B	255.000,00	100	2.550,00	14/05/2009	S. Benitez y Otros	P. Girardi	9	40
100	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.A P.11 N.11-2	183.918,75	98,09	1.875,00	14/05/2009	R. Bilas	A. Amador	37	40

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2009)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
101	Res.Aqualina P.14 N.14-2 Calle 127 Av.M	305.482,00	80,39	3.800,00	13/05/2009	L. Garcias	Invers. Torvar, C.A	45	39
102	Res.Aqualina P.6 N.6-4 Calle 127	200.975,00	80,39	2.500,00	13/05/2009	J. Arjona	Invers. Torvar, C.A	49	39
103	Edif.Conj.Res.Aqualina P.8 N.8-4 Tipo E Calle 127	369.794,00	80,39	4.600,00	13/05/2009	A. Llanos	Inversiones Tovar, C.A	3	40
104	Res.Aqualina P.3 N.3-2 Calle 127 Av.M	145.505,00	80,39	1.809,99	13/05/2009	M. Vechionacci	Invers. Torvar, C.A	44	39
105	Res.Aqualina P.10 N.10-4 Calle 127	176.858,00	80,39	2.200,00	13/05/2009	G. Morales	Invers. Torvar, C.A	50	39
106	Conj.Res.Portales de Shalimar T.A P.6 N.6-2	460.000,00	98,09	4.689,57	08/05/2009	C. Araujo	M. Rivero	2	38
107	Res.Atlantic Homes P.3 N.302 Calle 129 Av.K	171.900,00	84	2.046,43	06/05/2009	A. Garcia	Promotora Azia, C.A	4	37
108	Res.Las Cayenas P.4 N.14-D Calle 128	300.000,00	100	3.000,00	06/05/2009	R. Santa Cruz	E. Bazzo	14	37
109	Res.Atlantic Homes P.3 N.802 Calle 129 Av.K	142.800,00	84	1.700,00	06/05/2009	V. Caschetto	Promotora Azia, C.A	2	37
110	Res.Atlantic Homes P.8 N.803 Calle 129 Av.K	234.255,00	84	2.788,75	06/05/2009	A. Romano	Promotora Azia, C.A	6	37
111	Conj.Res.Portales de Shalimar Condom. T.B P.10. N.10-5	366.440,00	91,61	4.000,00	27/04/2009	E. Rodriguez	Z.Vera	21	33
112	Res.Atlantic Homes P.3 N.303 Calle 129 Et.II Av.K	163.800,00	84	1.950,00	23/04/2009	H. Serrano	Promotora Azia, C.A	18	32
113	Portales de Shalimar Condom. T.B P.9 N.9-5	615.000,00	91,61	6.713,24	22/04/2009	A. Cancini	J. Bellorin	40	31
114	Portales de Shalimar Condom. T.B P.7 N.7-5	370.000,00	90,53	4.087,04	20/04/2009	I. Villamizar	A. Majd	48	30
115	Res.Tivoli P.4 N.4-3 Av.M Calle 127	183.800,00	80	2.297,50	31/03/2009	K. Fuentes	Promotora Grupo Costera, C.A	14	26
116	Res.Tivoli P.8 N.8-4 Av.M Calle 127	206.100,00	90	2.290,00	31/03/2009	A. Gonzalez	Promotora Grupo Costera, C.A	16	26
117	Res.Tivoli P.14 N.14-4 Av.M Calle 127	270.000,00	90	3.000,00	31/03/2009	L. Belmonte	Promotora Grupo Costera, C.A	22	26
118	Res.Tivoli P.4 N.4-4 Av.M Calle 127	170.100,00	90	1.890,00	31/03/2009	M. Mendoza	Promotora Grupo Costera, C.A	15	26
119	Res.Tivoli P.7 N.7-4 Av.M Calle 127	172.800,00	90	1.920,00	31/03/2009	M. Ascanio	Promotora Grupo Costera, C.A	17	26
120	Res. Atlantic Homes P.10 N.1003 Av.K Calle 129-A	441.000,00	84	5.250,00	30/03/2009	S. Godoy de leon	Promotora Azia, C.A	12	25

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2009)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
121	Res.Atlantic Homes P.6 N.1002 Av.K Calle 129-A	277.725,00	84	3.306,25	30/03/2009	G. Rodriguez	Promotora Azia, C.A	21	25
122	Res. Atlantic Homes P. N. Av.K Calle 129-A	147.800,00	84	1.759,52	30/03/2009	L. Rossi	Promotora Azia, C.A	9	25
123	Res.Atlantic Homes P.9 N.903 Av.K Calle 129-A	203.700,00	84	2.425,00	30/03/2009	N. Mendoza	Promotora Azia, C.A	19	25
124	Av.F/Av.D Conj. Res. Portales de Shalimar Condominiums T.B P.1	460.000,00	97,62	4.712,15	27/03/2009	J. Pinto	V. Placido	36	23
125	Portales de Shalimar Condominiums T.A P.7 N.7-2	343.315,00	98,09	3.500,00	27/03/2009	Const. y Mantenimiento	Inv. Capanaparo, ca	46	13
126	Portales de Shalimar Condominiums T.B P.Mezzanina N.M-1	287.490,00	82,14	3.500,00	27/03/2009	Const. y Mantenimiento	Inv. Capanaparo, ca	49	13
127	Res.Atlantic Homes P.9 N.902 Calle 129 Et.II Av.K	159.600,00	84	1.900,00	27/03/2009	M. Garcia de S.	Promotora Azia, C.A	45	24
128	Res.Atlantic Homes P.1 N.102 Calle 129 Et.II Av.K	189.000,00	84	2.250,00	27/03/2009	N. Sanchez	Promotora Azia, C.A	49	24
129	Portales de Shalimar Condominiums T.B P.9 N.9-2	343.315,00	98,09	3.500,00	27/03/2009	Const. y Mantenimiento	Inv. Capanaparo, ca	47	13
130	Portales de Shalimar Condominiums T.B P.8 N.8-1	338.345,00	96,67	3.500,00	27/03/2009	Const. y Mantenimiento	Inv. Capanaparo, ca	50	13
131	Res.Atlantic Homes P.4 N.402 Calle 129 Et.II Av.K	145.152,00	84	1.728,00	27/03/2009	M. Garcia de S.	Promotora Azia, C.A	44	24
132	Res.Atlantic Homes P.2 N.103 Calle 129 Et.II Av.K	189.000,00	84	2.250,00	27/03/2009	W. Wojtowicz	Promotora Azia, C.A	46	24
133	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin.T.B P.15 N.15-2	196.180,00	98,09	2.000,00	26/03/2009	M. Solorzano y Otros	Inversiones Aguaro, C.A	29	24
134	Edif.Bahia Blanca P.1 N.1-A Et.II Calle 128-A	470.000,00	83	5.662,65	23/03/2009	J. Cardenas	M. Hernandez	35	22
135	Res. Tivoli P.9 N.9-3 Et.II Calle 127	275.200,00	80	3.440,00	20/03/2009	T. Cassidy	Promotora Grupo Costera, C.A	2	22
136	Res. Tivoli P.2 N.2-3 Et.II Calle 127	258.400,00	80	3.230,00	20/03/2009	G. Guevara	Promotora Grupo Costera, C.A	5	22
137	Portales de Shalimar Condom.T.A P.9 N.9-5	176.350,00	91,61	1.925,01	20/03/2009	M. Cottas	Kemaksu Rental, C.A	19	22
138	Res. Tivoli P.1 N.1-4 Et.II Calle 127	256.870,00	90	2.854,11	20/03/2009	G. Solariz	Promotora Grupo Costera, C.A	3	22
139	Res. Tivoli P.3 N.3-4 Et.II Calle 127	130.000,00	90	1.444,44	20/03/2009	H. Castellanos	Promotora Grupo Costera, C.A	6	22
140	Res. Tivoli P.3 N.3-3 Calle 127	130.000,00	80	1.625,00	19/03/2009	L. Cumare	Promotora Grupo Costera	23	21

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2009)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
141	Res. Tivoli P.2 N.2-4 Calle 127	180.000,00	90	2.000,00	19/03/2009	M. Porras	Promotora Grupo Costera	22	21
142	Res. Tivoli P.6 N.6-3 Calle 127	181.600,00	80	2.270,00	19/03/2009	D. Hannacue	Promotora Grupo Costera	24	21
143	Res. Tivoli P.5 N.6-4 Calle 127	189.000,00	85	2.223,53	18/03/2009	D. Amador	Promotora Grupo Costera	1	217
144	Res. Tivoli P.12 N.12-4 Et.II Calle 127	215.100,00	90	2.390,00	17/03/2009	J. Guzman	Promotora Grupo Costera, C.A	5	20
145	ET.2 Edif. Luxor Suites II P.2 N.2-B	580.000,00	97,2	5.967,08	12/03/2009	M. valdes	V. Reyes	29	18
146	Cil.129-A Av.K Res. Atlantic Homes P.5 N.502	157.920,00	84	1.880,00	09/03/2009	F. Perez	Prom. Azia, ca	2	17
147	Cil.129-A Av.K Res. Atlantic Homes P.6 N.602	157.920,00	84	1.880,00	09/03/2009	F. Perez	Prom. Azia, ca	4	17
148	Cil.129-A Av.K Res. Atlantic Homes P.7 N.703	157.920,00	84	1.880,00	09/03/2009	F. Perez	Prom. Azia, ca	7	17
149	Res. Atlantic Homes P.7 N.702	157.920,00	84	1.880,00	09/03/2009	F. Perez	Promotora Azia, C.A	50	16
150	Cil.129-A Av.K Res. Atlantic Homes P.6 N.600	157.920,00	84	1.880,00	09/03/2009	F. Perez	Prom. Azua, ca	1	17
151	Cil.129-A Av.K Res. Atlantic Homes P.5 N.503	157.920,00	84	1.880,00	09/03/2009	F. Perez	Prom. Azia, ca	3	17
152	Cil.129-A Av.K Res. Atlantic Homes P.2 N.203	162.120,00	84	1.930,00	09/03/2009	M. Leon	Prom. Azia, ca	6	17
153	Res.Portales de Shalimar Condom. T.B P.15 N.15-4	180.000,00	90,53	1.988,29	06/03/2009	S. Scatton	Inv. Capanaparo, C.A	39	16
154	Res.Portales de Shalimar Condom.T.A P.9 N.9-1	460.000,00	96,67	4.758,46	06/03/2009	C. Chacon	M. Granados	41	16
155	Res.Portales de Shalimar Condom. T.A P.17 N.17-1	190.923,25	96,67	1.975,00	05/03/2009	M. Urriola	Inversiones Capanaparo, C.A	8	16
156	Res.Portales de Shalimar Condom. T.B P.11 N.11-3	105.600,00	96,53	1.093,96	05/03/2009	M. Rossetti	Invers. Capanaparo, C.A	11	16
157	Conj.Res.Portales de Shalimar Condom. T.A P.7 N.7-2	343.315,00	98,09	3.500,00	27/02/2009	Const. Mantenimiento	Invers. Capamaparo, C.A	46	13
158	Conj.Res.Portales de Shalimar Condom. T.B P.Mzz N.M-1	287.490,00	82,14	3.500,00	27/02/2009	Const. Mantenimiento	Invers. Capanaparo, C.A	49	13
159	Portales de Shalimar Condomin. T.B P.16 N.16-1	338.345,00	96,67	3.500,00	27/02/2009	Const. y Mantenim. 5MR,	Inv. Capanaparo, C.A	2	14
160	Conj.Res.Portales de Shalimar Condom. T.B P.9 N.9-2	343.315,00	98,09	3.500,00	27/02/2009	Const. Mantenimiento	Invers. Capanaparo, C.A	47	13

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2009)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
161	Conj.Res.Portales de Shalimar Condom. T.B P.8 N.8-1	338.345,00	96,67	3.500,00	27/02/2009	Const. Mantenimiento	Invers. Capanaparo, C.A	50	13
162	Portales de Shalimar Condominiums T.B P.10 N.10-5	366.440,00	91,61	4.000,00	27/02/2009	Z. Vera	Inv. Capanaparo, ca	27	14
163	Res. Portales de Shaimar Condominiums T.A P.16 N.16-1	386.680,00	96,67	4.000,00	27/02/2009	Z. Vera	Invers. Capanaparo, C.A	26	14
164	Portales de Shalimar Condomin. T.B P.15 N.15-1	347.235,00	99,21	3.500,00	27/02/2009	Const. y Mantenim. 5MR.	Inv. Capanaparo, C.A	1	14
165	Portales de Shalimar Condomin. T.B P.12 N. 12-1	347.235,00	99,21	3.500,00	27/02/2009	Const. y Mantenim. 5MR.	Inv. Capanaparo, C.A	3	14
166	Res.Venezia P.14 N.14-4 Av.B Calle 131	137.500,00	86	1.598,84	26/02/2009	D. Forno	Promotora Grupo Costera, C.A	15	13
167	Res.Venezia P.14 N.14-4 Calle 131 Av.B	137.500,00	86	1.598,84	25/02/2009	D. Formu	Promot. Grupo Costera, C.A	15	13
168	Portales de Shalimar Condomin. T.B P.10 N.10-1	193.340,00	96,67	2.000,00	18/02/2009	S. Compiani	Invers. Capanaparo, C.A	18	11
169	Av.H Cil.131-A Res. Agua Miel P.8 N.8-C	360.000,00	82	4.390,24	18/02/2009	E. hernandez	E. Ortega	29	11
170	Portales de Shalimar Condominiums T.B P.10 N.10-2	255.034,00	98,09	2.600,00	17/02/2009	U. Gomez	Inv. Capanaparo, ca	50	10
171	Res.Castellana Plaza P.15 N.15-B Av.80-B	198.000,00	80	2.475,00	13/02/2009	M. Rodriguez	Grupo Plaza 22-33, C.A	1	10
172	Res.Castellana Plaza P.12 N.12-B Et.II Av.86-B	420.000,00	80	5.250,00	10/02/2009	A. Azzonilli	Y. Vargas	39	8
173	Edif. Bella Vista I P.9 N.9-2	300.000,00	98	3.061,22	10/02/2009	A. Silva	J. Latouche	42	8
174	Res. Bahia Dorada P.14 N.14-3 Cil.127	400.000,00	85	4.705,88	30/01/2009	R. Diaz	M. Ruiz	49	6
175	Res. Portales de Shalimar Condominiums T.A P.14 N.14-1	199.820,00	99,21	2.014,11	26/01/2009	M. rangel	Inv. Aguaro, ca	2	5
176	Res. Portales de Shalimar Condominiums T.A P.7 N.7-2	196.180,00	98,09	2.000,00	26/01/2009	N. Zambrano	Inv. Aguaro, ca	3	5
177	Res. Martina Suites P.6 N.6-A Av.M	420.000,00	84	5.000,00	23/01/2009	E. Aravena	J. stefanelli	40	4
178	Res.Rosssel P.6 N.6B	370.000,00	95	3.894,74	20/01/2009	C. Dussi de Gonzalez	J. Gamarras	20	3
179	Res.Triton P.8 N.8-1 Av.M Calle 127	495.000,00	86	5.755,81	15/01/2009	F. Amoldani	J. Ugas	1	2

Precio Unitario Promedio (Bs/m2)	3.528,58
---	-----------------

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2010)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
1	Res.Vulcano Suites P.1 N.1-F Av.86-B	350.000,00	88,98	3.933,47	29/12/2010	J. Blanco	Ch. Buaiz	20.102.701	312.7.9.6.2621
2	Res.Mont Blanc P.9 N.9-B Calle 130-A	500.000,00	100	5.000,00	25/12/2010	R. Taboada	I. Gonzalez	20.102.480	312.7.9.6.2407
3	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre A P.15 N.15-1	730.000,00	99,21	7.358,13	21/12/2010	A. Esser	A. Ledezma	20.102.589	312.7.9.6.2513
4	Res.Tivoli P.12 N.12-4 Av.M Calle 127	400.000,00	90	4.444,44	17/12/2010	R. Diaz	J. Guzman	20.102.530	312.7.9.6.2456
5	Res.Bahia Platinum Torre B P.16 N.16-B-4 Calle 129-A	550.000,00	81	6.790,12	17/12/2010	Y. Camacaro	Desarrollos Gonzalez Sousa, C.	20.102.542	312.7.9.6.2467
6	Res.Bahia Platimun Torre A P.5 N.5-A-4 Calle 129-A	226.800,00	81	2.800,00	17/12/2010	S. Albornoz	Desarrollos Gonzalez Sousa, C.	20.102.536	312.7.9.6.2462
7	Res. Bahia Platinum Torre A P.15 N.15-A-4 Calle 129-A	610.000,00	81	7.530,86	16/12/2010	J. Pareja	Desarrollos Gonzalez Sousa, C.	20.102.514	312.7.9.6.2440
8	Conj.Res.Bahia de Plata P.2 N.2-C Av.86-A	650.000,00	100	6.500,00	16/12/2010	M. Hurtado	Construcciones Dominguez Sousa	20.102.515	312.7.9.6.2441
9	Res. Bahia Platinum P.7 N.7-A-2 Calle 129-A	750.000,00	94	7.978,72	10/12/2010	C. Herrera	F. Randazzo	20.102.430	312.7.9.6.2358
10	Res.Plaza Asturias P.13 N.13-E Calle 128-A	620.000,00	94	6.595,74	10/12/2010	A. Montiel	Inversiones Rugoca, C.A	20.102.429	312.7.9.6.2357
11	Res. Bahia Platinum Torre A P.15 N.15-A-2 Calle 129-A	594.600,00	94	6.325,53	10/12/2010	M. Bunal	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.102.432	312.7.9.6.2360
12	Res. Bahia Platinum Torre B CII 129-A P.16 N.16-B-1	570.000,00	94	6.063,83	09/12/2010	R. Rivero	L. Zamora	20.102.414	312.7.9.6.2342
13	Conj.Res.Cotoperi P.10 N.10-5 Av.90-A	320.000,00	82	3.902,44	03/12/2010	A. Peroza R.	A. Peroza	20.102.362	312.7.9.6.2290
14	Res. Bahia Platinum Torre B P.13 N.13-B-4 Calle 129-A	600.000,00	81	7.407,41	02/12/2010	O. Canelones	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.102.346	312.7.9.6.2274
15	Conj.Res.Bahia de Plata P.1 N.1-B Av.86-A	510.000,00	100	5.100,00	02/12/2010	P. Schepone	Construcciones Dominguez Sousa	20.102.345	312.7.9.6.2273
16	Res. Bahia Platinum Torre B P.16 N.16-B-3 Calle 129-A	550.000,00	81	6.790,12	02/12/2010	J. Arcay	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.102.347	312.7.9.6.2275
17	Res. Bahia Platinum Torre A P.13 N.13-A-4 Calle 129-A	550.000,00	81	6.790,12	24/11/2010	N. Matheus	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.102.273	312.7.9.6.2201
18	Res.Mont Blanc P.4 N.4-B Calle 130-A	850.000,00	100	8.500,00	16/11/2010	M. Arevalo	L. Mata	20.102.198	312.7.9.6.2129
19	Res.Xion N.1-A Av.86-A	510.000,00	94	5.425,53	15/11/2010	J. Gomez	Inversiones 0405, C.A	20.102.187	312.7.9.6.2118
20	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre A P.13 N.13-4	650.000,00	82,28	7.899,85	08/11/2010	I. Cedeño	K. Jimenez	20.102.115	312.7.9.6.2049

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2010)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
21	Res. Bahia Platinum Torre B P.7 N.7-B-2 Calle 129-A	590.000,00	94	6.276,60	03/11/2010	A. Villa	M. Navarro	20.102.073	312.7.9.6.2007
22	Res. Bahia Platinum Torre B P.9 N.9-B-3 Calle 129-A	150.610,00	81	1.859,38	02/11/2010	A. Cordova	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.102.070	312.7.9.6.2004
23	Res. Vesubio Palace P.12 N.12-A Calle 131	192.000,00	80	2.400,00	29/10/2010	M. Abreu	Promotora Vistanorte, C.A	20.102.038	312.7.9.6.1973
24	Res. Plaza Asturias P.14 N.14-B Calle 128-A	630.000,00	93	6.774,19	27/10/2010	O. Fleita	Inversiones Rugoca, C.A	20.102.012	312.7.9.6.1948
25	Res. Bahia Platinum Torre B P.13 N.13-B-1 Calle 129-A	428.640,00	94	4.560,00	27/10/2010	A. Vera	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.102.013	312.7.9.6.1949
26	Conj. Res. Agualina P.13 N.13-4 Calle 127	450.000,00	80,39	5.597,71	13/10/2010	S. Mangiaterra	A. Pargas	20.101.854	312.7.9.6.1791
27	Edif. Bella Vista I P.9 N.9-6	450.000,00	98	4.591,84	11/10/2010	L. Strippoli	S. Campos y Otros	20.101.846	312.7.9.6.1783
28	Edif. Rossyel P.5 N.5-D	550.000,00	95	5.789,47	07/10/2010	H. Labrador de R.	A. Teran de V.	20.101.821	312.7.9.6.1758
29	Res. Vesubio Palace P.4 N.4-A Calle 131	600.000,00	80	7.500,00	07/10/2010	F. Melendez	J. Rotundo	20.101.819	312.7.9.6.1756
30	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin Torre A P.13 N.13-1	280.000,00	99,21	2.822,30	06/10/2010	M. Olivero y Otros	Tilma, C.A	20.101.812	312.7.9.6.1749
31	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin Torre A P.17 N.17-1	730.000,00	96,67	7.551,46	29/09/2010	Y. Morales	M. Urriola	20.101.739	312.7.9.6.1676
32	Res. Mont Blanc P.8 N.8-B Calle 130-A	800.000,00	100	8.000,00	28/09/2010	V. Hermoso	J. Vadell	20.101.737	312.7.9.6.1674
33	Res. Bahia Platinum Torre B P.9 N.9-B-2 Calle 129-A	575.000,00	94	6.117,02	28/09/2010	R. Angulo	E. Andrade	20.101.730	312.7.9.6.1667
34	Conj. Res. Bahia de Plata P.3 N.3-C Av.86-A	610.000,00	100	6.100,00	23/09/2010	V. Pinto	Construcciones Dominguez Sousa	20.101.688	312.7.9.6.1626
35	Res. Vulcano palace P.7 N.7-A	600.000,00	86,32	6.950,88	22/09/2010	A. Rossetti	D. Alegre	20.101.675	312.7.9.6.1613
36	Edif. Palladium P.1 N.1-A Av.86	600.000,00	87,5	6.857,14	21/09/2010	Y. Marcano	C. Arreaza	20.101.668	312.7.9.6.1606
37	Res. Vesubio Palace P.4 N.4-B Calle 131	695.587,00	97	7.171,00	17/09/2010	H. Briceño	Promotora Vistanorte, C.A	20.101.634	312.7.9.6.1572
38	Res. Mont Blanc P.9 N.9-C	299.700,00	81	3.700,00	17/09/2010	R. Rivero	P.C.K Construcciones, C.A	20.101.624	312.7.9.6.1562
39	Res. Ottmay P.PH N. PH-4 Av.C	130.000,00	92,1	1.411,51	16/09/2010	I. Leal	N. Suarez	20.101.604	312.7.9.6.1542
40	Conj. Res. Bahia de Plata P.14 N.14-C Av.86-A	305.000,00	100	3.050,00	15/09/2010	J. Oviedo	Construcciones Dominguez Sousa	20.101.584	312.7.9.6.1522

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2010)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
41	Conj.Res.Bahia de Plata P.3 N.3-B Av.86-A	333.000,00	100	3.330,00	15/09/2010	E. Uzacategui	Construcciones Dominguez Sousa	20.101.586	312.7.9.6.1524
42	Res.Tivoli P.15 N.15-3 Calle 127	190.000,00	80	2.375,00	14/09/2010	R. Gasperini	Crupo Costera, C.A	20.101.580	312.7.9.6.1518
43	Edif.Bella Vista I P.9 N.9-2	472.500,00	98	4.821,43	10/09/2010	F. Strippoli	A. Silva	20.101.554	312.7.9.6.1492
44	Res.Mont Blanc P.12 N.12-C Calle 130-A	319.950,00	81	3.950,00	09/09/2010	V. Pereira	P.C.K Construcciones, C.A	20.101.546	312.7.9.6.1484
45	Conj.Res.Bahia de Plata P.4 N.4-B Av.86-A	159.300,00	100	1.593,00	09/09/2010	D. Rodriguez	C. Rodriguez	20.101.541	312.7.9.6.1479
46	Res.Mont Blanc P.12 N.12-B Calle 130-A	365.000,00	100	3.650,00	06/09/2010	J. Mendez	P.C.K Construcciones, C.A	2010.87	312.7.9.6.85
47	Res.Mont Blanc P.14 N.14-B Calle 130-A	780.000,00	100	7.800,00	03/09/2010	J. Morante	R. Cifuentes	20.101.486	312.7.9.6.1425
48	Res.Plaza Asturias P.5 N.5-B Calle 128-A	560.000,00	93	6.021,51	03/09/2010	A. Guarino	Y. Colina de R.	20.101.485	312.7.9.6.1424
49	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre A P.13 N.13-2	167.733,90	98,09	1.710,00	31/08/2010	A. Carrillo	Inversiones Palma Mare, C.A	20.101.456	312.7.9.6.1395
50	Res.Mont Blanc Calle 130-A P.4 N.4-C	690.000,00	81	8.518,52	27/08/2010	H. Yousef	R. Campagnolo	20.101.451	312.7.9.6.1390
51	Conj.Res.Bahia de Plata P.10 N.10-B Av.86-A	530.000,00	100	5.300,00	25/08/2010	R. Ramos	Construcciones Dominguez Sousa	20.101.426	312.7.9.6.1369
52	Conj.Res.Bahia de Plata P.1 N.1-C Av.86-A	350.000,00	100	3.500,00	25/08/2010	H. Bermudez	Construcciones Dominguez Sousa	20.101.432	312.7.9.6.1375
53	Res. Bahia Platinum Torre A P.12 N.12-A-2 Calle 129-A	194.414,00	94	2.068,23	19/08/2010	O. Perfetti de O.	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.101.384	312.7.9.6.1328
54	Edif.Res.Rossyel P.3 N.3-B	420.000,00	95	4.421,05	18/08/2010	A. Castellano	B. Ecarri	20.101.276	312.7.9.6.1224
55	Res. Bahia Platinum Torre B P.1 N.1-B-2 Calle 129-A	530.000,00	94	5.638,30	18/08/2010	J. Abascal	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.101.362	312.7.9.6.1306
56	Conj.Res.Bahia de Plata P.7 N.7-C Av.86-A	310.000,00	100	3.100,00	18/08/2010	A. Cardenas	Construcciones Dominguez Sousa	20.101.360	312.7.9.6.1304
57	Conj.Res.Bahia de Plata P.4 N.4-B Av.86-A	318.600,00	100	3.186,00	18/08/2010	C. Rodriguez	Construcciones Dominguez Sousa	20.101.375	312.7.9.6.1319
58	Res. Bahia Platinum Torre B P.14 N.14-B-3 Calle 129-A	550.000,00	81	6.790,12	18/08/2010	C. Sanabria	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.101.358	312.7.9.6.1302
59	Res. Bahia Platinum Torre B P.1 N.1-B-1 Calle 129-A	530.000,00	94	5.638,30	18/08/2010	J. Vasquez	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.101.363	312.7.9.6.1307
60	Conj.Res.Bahia de Plata P.6 N.6-C	295.000,00	100	2.950,00	18/08/2010	X. Wu de F.	Construcciones Dominguez Sousa	20.101.372	312.7.9.6.1316

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2010)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
61	Conj.Res.Bahia de Plata P.8 N.8-C Av.86-A	340.000,00	100	3.400,00	18/08/2010	Z. Zhen	Construcciones Dominguez Sousa	20.101.382	312.7.9.6.1326
62	Res. Bahia Platinum Torre A P.6 N.6-A-1 Calle 129-A	586.000,00	94	6.234,04	17/08/2010	R. Alejandria de L.	J. Rivas	20.101.353	312.7.9.6.1297
63	Edif.Alfa I P.4 N.404	195.000,00	100	1.950,00	16/08/2010	L. Polanco	I. Soto	20.101.337	312.7.9.6.1281
64	Res.Mont Blanc P.2 N.2-B Calle 130-A	730.000,00	100	7.300,00	16/08/2010	C. Camelia	M. Pineda	20.101.330	312.7.9.6.1274
65	Res.Tivoli P.11 N.11-3 Calle 127	292.000,00	80	3.650,00	13/08/2010	E. Ameliach	Promotora Grupo Costera, C.A	20.101.326	312.7.9.6.1270
66	Res.Bahia Platinum Torre B P.11 N.11-B-1 Calle 129-A	560.000,00	94	5.957,45	05/08/2010	A. Bravo	A. Finocchi	20.101.263	312.7.9.6.1211
67	Res.Plaza Asturias P.1 N.1-E Calle 128-A	517.000,00	94	5.500,00	04/08/2010	R. Escarra	Inversiones Rugoca, C.A	20.101.253	312.7.9.6.1201
68	Conj.Res.Bahia de Plata P.10 N.10-C Av.86-A	303.000,00	100	3.030,00	28/07/2010	R. Mangogna	Construcciones Dominguez Sousa	20.101.206	312.7.9.6.1154
69	Conj.Res.Bahia de Plata P.5 N.5-B Av.86-A	520.000,00	100	5.200,00	28/07/2010	D. Marin	Construcciones Dominguez Sousa	20.101.201	312.7.9.6.1149
70	Conj.Res.Bahia de Plata P.8 N.8-B Av.86-A	310.000,00	100	3.100,00	28/07/2010	S. Paraskevas	Construcciones Dominguez Sousa	20.101.191	312.7.9.6.1139
71	Res.Atlantic Homes P.6 N.606 Calle 129 Av.K	735.000,00	84	8.750,00	27/07/2010	K. Ballan	F. Perez	20.101.187	312.7.9.6.1135
72	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre B P.6 N.6-2	200.000,00	98,09	2.038,94	26/07/2010	J. Rodriguez	TILMA, C.A.	20.101.172	312.7.9.6.1120
73	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre B P.7 N.7-1	193.340,00	96,67	2.000,00	23/07/2010	F. Araujo	TILMA, C.A.	20.101.144	312.7.9.6.1093
74	Portales de Shalimar Condominiums T.B P.14 N.14-5	187.220,00	90,53	2.068,04	23/07/2010	C. Sanchez	Tilma, C.A	20.101.152	312.7.9.6.1101
75	Res. Bahia Platinum Torre B P.5 N.5-B-2 Calle 129-A	550.000,00	94	5.851,06	20/07/2010	G. Rojas	C. Izaguirre	20.101.125	312.7.9.6.1074
76	Res.Bahia Platinum Torre A P.11 N.11-A-4 Calle 129-A	469.800,00	81	5.800,00	14/07/2010	J. Varela	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.101.072	312.7.9.6.1023
77	Res.Bahia Platinum Torre B P.6 N.6-B-3 Calle 129-A	164.710,00	81	2.033,46	14/07/2010	N. Gonzalez	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.101.077	312.7.9.6.1028
78	Res.Bahia Platinum Torre B P.14 N.14-B-1 Calle 129-A	432.400,00	94	4.600,00	14/07/2010	S. Chang	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.101.071	312.7.9.6.1022
79	Res.Bahia Platinum Torre B P.6 N.6-B-2 Calle 129-A	180.140,00	94	1.916,38	14/07/2010	E. Lasseur	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.101.074	312.7.9.6.1025
80	Portales de Shalimar Condominiums T.A P.3 N.3-1	580.000,00	96,67	5.999,79	13/07/2010	H. Rodriguez	M. Lopez	20.101.069	312.7.9.6.1020

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2010)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
81	Res.Vesubio Palace P.11 N.11-B Calle 131	256.000,00	97	2.639,18	09/07/2010	M. Da Costa	Promotora Vistanorte, C.A	20.101.030	312.7.9.6.983
82	Res.Bahia Platinum Torre A P.1 N.1-A-1 Calle 129-A	517.000,00	94	5.500,00	07/07/2010	C. Silva	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.101.012	312.7.9.6.965
83	Res.Bahia Platinum Torre B P.16 N.16-B-1 Calle 129-A	185.780,00	94	1.976,38	07/07/2010	L. Zamora de F.	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.101.015	312.7.9.6.968
84	Res.Bahia Platinum Torre B P.16 N.16-B-2 Calle 129-A	185.780,00	94	1.976,38	07/07/2010	L. Zamora de F.	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.101.014	312.7.9.6.967
85	Conj.Res.Bahia Blanca P.3 N.3-A Calle 128-A	250.000,00	83	3.012,05	06/07/2010	F. Bernal	F. Gonzalez	2.010.999	312.7.9.6.952
86	Res.Vesubio Palace P.7 N.7-B Calle 131	203.700,00	97	2.100,00	01/07/2010	J. De Sousa	Promotora Vista Norte, C.A	2.010.372	312.7.9.6.363
87	Res. Bahia Platinum Torre B P.12 N.12-B-4 Calle 129-A	565.000,00	81	6.975,31	30/06/2010	D. Gutierrez	M. Castillo	2.010.980	312.7.9.6.936
88	Res. Bahia Platinum Torre B P.8 N.8-B-4 Calle 129-A	146.610,00	81	1.810,00	29/06/2010	M. Stipanor	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.960	312.7.9.6.916
89	Res. Bahia Platinum Torre A P.14 N.14-A-4 Calle 129-A	570.000,00	81	7.037,04	29/06/2010	F. Dorantes	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.963	312.7.9.6.919
90	Res.Plaza Asturias P.1 N.1-C Calle 128-A	520.000,00	93	5.591,40	29/06/2010	Y. Sergeant	Inversiones Rugoca, C.A	2.010.959	312.7.9.6.915
91	Res.Plaza Asturias P.10 N.10-E Calle 128-A	500.000,00	94	5.319,15	29/06/2010	J. Olival	Inversiones Rugoca, C.A	2.010.961	312.7.9.6.917
92	Res.Triton P.1 N.1-4 Calle 127	500.000,00	84	5.952,38	28/06/2010	J. Sapiair	N. Mejia	2.010.955	312.7.9.6.911
93	Res.Triton P.7 N.7-1 Calle 127	700.000,00	86	8.139,53	23/06/2010	R. Sosa	E. Mendoza	2.010.932	312.7.9.6.889
94	Res.Vesubio Palace Calle 131 P.10 N.10-B	244.440,00	97	2.520,00	18/06/2010	E. Leon	Promotora Vista Norte, C.A	2.010.893	312.7.9.6.850
95	Res.Vesubio Palace Calle 131 P.8 N.8-B	213.400,00	97	2.200,00	18/06/2010	X. Zheng	Promotora Vista Norte, C.A	2.010.894	312.7.9.6.851
96	Conj.Res.Aqualina P.4 N.4-2 calle 127	400.000,00	80,39	4.975,74	16/06/2010	L. Pinto	O. Alcalá	2.010.846	312.7.9.6.827
97	Res. Bahia Platinum Torre B P.4 N.4-B-2 Calle 129-A	184.240,00	94	1.960,00	11/06/2010	S. Bercira	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.800	312.7.9.6.781
98	Res. Bahia Platinum Torre B P.8 N.8-B-3 Calle 129-A	177.380,00	81	2.189,88	11/06/2010	O. Lindo	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.803	312.7.9.6.784
99	Res. Bahia Platinum Torre A P.7 N.7-A-1 Calle 129-A	580.000,00	94	6.170,21	11/06/2010	Z. Bolivar	S. Rivas	2.010.202	312.7.9.6.199
100	Res.Bahia Platinum Torre A P.16 N.16-A-1 Calle 129-A	526.900,00	94	5.605,32	10/06/2010	M. Sanchez	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.789	312.7.9.6.770

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2010)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m ²)	PU (Bs/m ²)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
101	Res.Plaza Asturias P.11 N.11-E Calle 128-A	565.200,00	94	6.012,77	10/06/2010	G. Quintero	Inversiones Rugoca, C.A	2.010.790	312.7.9.6.771
102	Res.Lugano P.8 N.8-B Calle 130-B	640.000,00	97	6.597,94	08/06/2010	Y. Castillo	B. Chacon	2.010.766	312.7.9.6.747
103	Res.Bahia Platinum Torre A P.13 N.13-A-3 Calle 129-A	477.900,00	81	5.900,00	08/06/2010	R. Ww de R.	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.788	312.7.9.6.769
104	Res. Bahia Platinum Torre B P.10 N.10-B-3 Calle 129-A	469.800,00	81	5.800,00	26/05/2010	A. Amin	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.647	312.7.9.6.631
105	Res. Bahia Platinum Torre B P.10 N.10-B-1 Calle 129-A	183.900,00	94	1.956,38	26/05/2010	R. Albornoz	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.649	312.7.9.6.633
106	Res. Bahia Platinum Torre B P.8 N.8-B-2 Calle 129-A	550.000,00	94	5.851,06	26/05/2010	J. Fonseca	C. Fuentes	2.010.658	312.7.9.6.642
107	Res. Bahia Platinum Torre A P.12 N.12-A-3 Calle 129-A	195.100,00	81	2.408,64	26/05/2010	G. Ramos	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.665	312.7.9.6.649
108	Res. Bahia Platinum Torre A P.13 N.13-A-21 Calle 129-A	216.880,00	94	2.307,23	26/05/2010	F. Gutierrez	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.670	312.7.9.6.654
109	Res.Venezia P.12 N.12-4 Calle 131	610.000,00	86	7.093,02	26/05/2010	L. Contreras	M. Goncalves	2.010.675	312.7.9.6.659
110	Res. Bahia Platinum Torre B P.2 N.2-B-3 Calle 129-A	439.300,00	81	5.423,46	26/05/2010	V. Arteaga	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.646	312.7.9.6.630
111	Res. Bahia Platinum Torre A P.16 N.16-A-2 Calle 129-A	199.360,00	94	2.120,85	26/05/2010	L. Millan	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.648	312.7.9.6.632
112	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre B P.9 N.9-2	637.000,00	98,09	6.494,04	26/05/2010	L. Montagne	Construcciones y Mantenimiento	2.010.654	312.7.9.6.638
113	Res. Bahia Platinum Torre B P.12 N.12-B-1 Calle 129-A	198.900,00	94	2.115,96	26/05/2010	E. Montañez	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.664	312.7.9.6.648
114	Res. Bahia Platinum Torre B P.2 N.2-B-2 Calle 129-A	184.840,00	94	1.966,38	26/05/2010	A. Espinoza	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.666	312.7.9.6.650
115	Res. Bahia Platinum Torre A P.2 N.2-A-3 Calle 129-A	153.090,00	81	1.890,00	24/05/2010	L. Rojas	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.619	312.7.9.6.606
116	Res. Bahia Platinum Torre B P.2 N.2-B-1 Calle 129-A	172.960,00	94	1.840,00	21/05/2010	M. Guevara	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.596	312.7.9.6.583
117	Res.Plaza Asturias P.14 N.14-C Calle 128-A	600.000,00	93	6.451,61	21/05/2010	J. Riaño	Inversiones Rugoca, C.A	2.010.602	312.7.9.6.589
118	Res. Bahia Platinum Torre B P.11 N.11-B Calle 129-A	195.100,00	81	2.408,64	21/05/2010	J. Velasquez	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.604	312.7.9.6.591
119	Res.Plaza Asturias P.9 N.9-E Calle 128-A	535.000,00	94	5.691,49	21/05/2010	J. Sandoval	Inversiones Rugoca, C.A	2.010.588	312.7.9.6.575
120	Res. Bahia Platinum Torre A P.4 N.4-A-3 Calle 129-A	254.800,00	81	3.145,68	21/05/2010	J. De Los Santos	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.600	312.7.9.6.587

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2010)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
121	Res. Bahia Platinum Torre A P.7 N.7-A-4 Calle 129-A	295.650,00	81	3.650,00	21/05/2010	A. Helal	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.603	312.7.9.6.590
122	Res.Plaza Asturias P.6 N.6-B Calle 128-A	244.156,00	93	2.625,33	21/05/2010	O. Lindo	Inversiones Rugoca, C.A	2.010.610	312.7.9.6.597
123	Res. Bahia Platinum Torre A P.10 N.10-A-1 Calle 129-A	188.600,00	94	2.006,38	20/05/2010	G. Abinazar	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.564	312.7.9.6.551
124	Res. Bahia Platinum Torre A P.14 N.14-A-2 Calle 129-A	480.000,00	94	5.106,38	20/05/2010	S. Castillo	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.566	312.7.9.6.553
125	Res. Bahia Platinum Torre A P.14 N.14-A-3 Calle 129-A	517.900,00	81	6.393,83	20/05/2010	C. Gonzalez	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.569	312.7.9.6.556
126	Res. Bahia Platinum Torre A P.7 N.7-A-2 Calle 129-A	193.720,00	94	2.060,85	20/05/2010	F. Randazzo	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.577	312.7.9.6.564
127	Res. Bahia Platinum Torre B P.14 N.14-B.4 Calle 129-A	194.580,00	94	2.070,00	20/05/2010	V. Aulenti	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.585	312.7.9.6.572
128	Res. Bahia Platinum Torre A P.15 N.15-A-1 Calle 129-A	173.900,00	94	1.850,00	20/05/2010	J. Avella	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.565	312.7.9.6.552
129	Res. Bahia Platinum Torre B P.4 N.4-B-4 Calle 129-A	452.500,00	81	5.586,42	20/05/2010	M. Arena	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.567	312.7.9.6.554
130	Res. Bahia Platinum Torre A P.5 N.5-A Calle 129-A	170.140,00	94	1.810,00	20/05/2010	A. Dos Santos	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.572	312.7.9.6.559
131	Res. Bahia Platinum Torre B P.8 N.8-B-1 Calle 129-A	170.140,00	94	1.810,00	20/05/2010	N. Corredor	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.584	312.7.9.6.571
132	Res.Bahia Platinum Torre A P.1 N.1-A-2 Calle 129-A	258.500,00	94	2.750,00	19/05/2010	D. Eduarte	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.527	312.7.9.6.514
133	Res. Bahia Platinum Torre B P.5 N.5-B-3 Calle 129-A	178.710,00	81	2.206,30	19/05/2010	I. Gonzalez	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.533	312.7.9.6.520
134	Res. Bahia Platinum Torre B P.10 N.10-B-4 Calle 129-A	279.450,00	81	3.450,00	19/05/2010	M. Gonzalez	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.536	312.7.9.6.523
135	Res.Bahia Platinum Torre A P.1 N.1-A-3 Calle 129-A	163.090,00	81	2.013,46	19/05/2010	R. Velasquez	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.540	312.7.9.6.527
136	Res.Bahia Platinum Torre B P.7 N.7-B-4 Calle 129-A	154.610,00	81	1.908,77	19/05/2010	C. Del Gallego	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.530	312.7.9.6.517
137	Res. Bahia Platinum Torre A O.14 N.14-A-1 Calle 129-A	199.880,00	94	2.126,38	19/05/2010	A. Sanchez	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.535	312.7.9.6.522
138	Res. Bahia Platinum Torre A P.11 N.11-A-3 Calle 129-A	185.100,00	81	2.285,19	19/05/2010	L. Farias	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.538	312.7.9.6.525
139	Res.Bahia Platinum Torre B P.1 N.1-B-3 Calle 129-A	226.800,00	81	2.800,00	19/05/2010	S. Gonzalez	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.541	312.7.9.6.528
140	Res.Forum House P.2 N.2-C Av.90-B	340.000,00	80	4.250,00	19/05/2010	A. Spinale	E. Alonso	2.010.555	312.7.9.6.542

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2010)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
141	Res. Bahia Platinum Torre A P.5 N.5-A-3 Calle 129-A	146.610,00	81	1.810,00	18/05/2010	M. Mena	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.550	312.7.9.6.537
142	Res.Vesubio Palace P.3 N.3-B Calle 131	184.300,00	97	1.900,00	17/05/2010	L. Wong y Otros	Promotora Vista Norte, C.A	2.010.500	312.7.9.6.487
143	Res.Vesubio Palace P.13 N.13-B Calle 131	293.425,00	97	3.025,00	14/05/2010	M. Bermudez de M.	Promotora Vista Norte, C.A	2.010.476	312.7.9.6.463
144	Res.Ottmay P.4 N.44 Av.C	420.000,00	92,1	4.560,26	14/05/2010	O. Navarro	R. Salas	2.010.483	312.7.9.6.470
145	Res.Vesubio Palace P.2 N.2-B Calle 131	179.600,00	97	1.851,55	14/05/2010	A. Alves	Promotora Vista Norte, C.A	2.010.475	312.7.9.6.462
146	Res.Vesubio Palace P.1 N.1-A Calle 131	154.800,00	80	1.935,00	14/05/2010	S. Mamini	Promotora Vista Norte, C.A	2.010.477	312.7.9.6.464
147	Conj.Res.Cotoperi P.4 N.4-1 Et.I	430.000,00	88	4.886,36	11/05/2010	R. Pietroniro	B. Ibarra de P.	2.010.411	312.7.9.6.401
148	Res.Las Cayenas P.4 N.4-B	450.000,00	100	4.500,00	07/05/2010	F. Gonzalez	R. Alloca	2.010.376	312.7.9.6.367
149	Res.Vesubio Palace P.6 N.6-B Calle 131	194.000,00	97	2.000,00	06/05/2010	F. Lotta	Promotora Vista Norte, C.A	2.010.263	312.7.9.6.354
150	Res.Mont Blanc P.14 N.14-C Calle 130-A	421.200,00	81	5.200,00	06/05/2010	M. Reyes	P.C.K Construcciones, C.A	2.010.361	312.7.9.6.352
151	Res.Aqualina P.2 N.2-2 Calle 127	490.000,00	80,39	6.095,29	05/05/2010	M. Vivas	L. Rueda	6	5
152	Res.Mont Blanc P.5 N.5-B Calle 130-A	750.000,00	100	7.500,00	04/05/2010	M. Viso	A. Espinoza	2.010.340	312.7.9.6.332
153	Res. Bahia Platinum Torre B P.5 N.5-B-1 Calle 129-A	550.000,00	94	5.851,06	04/05/2010	Inversiones Liliana, C.A	C. Ramirez	2.010.186	312.7.9.6.183
154	Res.Vesubio Palace P.9 N.9-B Calle 131	244.440,00	97	2.520,00	30/04/2010	A. Leon	Promotora Vista Norte, C.A	2.010.305	312.7.9.6.299
155	Res.Vesubio Palace P.13 N.13-A Calle 131	190.000,00	80	2.375,00	30/04/2010	B. Nuñez de B.	Promotora Vista Norte, C.A	2.010.309	312.7.9.6.303
156	Res.Vesubio Palace P.1 N.1-B Calle 131	197.300,00	97	2.034,02	30/04/2010	L. Mendoza	Promotora Vista Norte, C.A	2.010.306	312.7.9.6.300
157	Res. Bahia Platinum Torre B P.12 N.12-B-4 Calle 129-A	160.850,00	81	1.985,80	30/04/2010	M. Castillo	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.318	312.7.9.6.312
158	Res.Vesubio Palace P.5 N.5-B Calle 131	203.000,00	97	2.092,78	29/04/2010	N. Perez	Promotora Vista Norte, C.A	2.010.292	312.7.9.6.288
159	Res. Bahia Platinum Torre A P.15 N.15-A-3 Calle 129-A	163.620,00	81	2.020,00	28/04/2010	A. Sanabria	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.286	312.7.9.6.282
160	Res. Bahia Platinum Torre A P.2 N.2-A-2 Calle 129-A	199.360,00	94	2.120,85	28/04/2010	G. Bennassar	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.270	312.7.9.6.267

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2010)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
161	Res. Bahia Platinum Torre B P.5 N.5-B-4 Calle 129-A	154.990,00	81	1.913,46	28/04/2010	P. Arroyo	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.273	312.7.9.6.270
162	Res. Bahia Platinum Torre B P.9 N.9-B-4 Calle 129-A	177.380,00	81	2.189,88	28/04/2010	C. Pardi	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.275	312.7.9.6.272
163	Res. Bahia Platinum Torre A P.2 N.2-A-4 Calle 129-A	163.090,00	81	2.013,46	28/04/2010	S. Ascanio	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.277	312.7.9.6.274
164	Res. Bahia Platinum Torre B P.3 N.3-B-5 Calle 129-A	154.990,00	81	1.913,46	28/04/2010	C. Barreto	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.281	312.7.9.3.5
165	Res. Bahia Platinum Torre B P.3 N.3-B-4 Calle 129-A	146.370,00	81	1.807,04	28/04/2010	Y. Bracho	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.271	312.7.9.6.268
166	Res. Bahia Platinum Torre B P.7 N.7-B-1 Calle 129-A	180.140,00	94	1.916,38	28/04/2010	M. Barreto	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.274	312.7.9.6.271
167	Res.Mont Blanc P.1 N.1-C Calle 130-A	182.250,00	81	2.250,00	28/04/2010	J. Asuncion	P.C.K Construcciones, C.A	2.010.276	312.7.9.6.273
168	Res. Bahia Platinum Torre B P.7 N.7-B-3 Calle 129-A	154.610,00	81	1.908,77	28/04/2010	S. Del Gallego	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.278	312.7.9.6.275
169	Res. Bahia Platinum Torre B P.11 N.11-B-1 Calle 129-A	193.300,00	94	2.056,38	26/04/2010	A. Finocchi	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.241	312.7.9.6.238
170	Res. Bahia Platinum Torre A P.1 N.1-A-4 Calle 129-A	177.140,00	81	2.186,91	26/04/2010	P. Fernandez	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.244	312.7.9.6.241
171	Res. Bahia Platinum Torre B P.12 N.12-B-2 Calle 129-A	177.000,00	94	1.882,98	26/04/2010	M. Capecci	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.249	312.7.9.6.246
172	Res.Vesubio Palace P.12 N.12-B Calle 131	281.000,00	97	2.896,91	26/04/2010	C. Sucre	Promotora Vista Norte, C.A	2.010.239	312.7.9.6.236
173	Res. Bahia Platinum Torre B P.3 N.3-B-2 Calle 129-A	185.260,00	94	1.970,85	26/04/2010	M. Paredes	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.243	312.7.9.6.240
174	Res. Bahia Platinum Torre A P.11 N.11-A-1 Calle 129-A	176.020,00	94	1.872,55	26/04/2010	R. Ortiz	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.245	312.7.9.6.242
175	Res. Bahia Platinum Torre B P.7 N.7-B-2 Calle 129-A	172.000,00	94	1.829,79	21/04/2010	M. Navarro	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.188	312.7.9.6.185
176	Res. Bahia Platinum Torre A P.9 N.9-A-3 Calle 129-A	146.610,00	81	1.810,00	21/04/2010	J. De Freintes	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.192	312.7.9.6.189
177	Res. Bahia Platinum Torre B P.14 N.14-B-4 Calle 129-A	173.620,00	81	2.143,46	21/04/2010	J. Vanegas	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.196	312.7.9.6.193
178	Res. Bahia Platinum Torre B P.5 N.5-B-2 Calle 129-A	177.640,00	94	1.889,79	21/04/2010	C. Izaguirre	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.200	312.7.9.6.197
179	Res. Bahia Platinum Torre A P.6 N.6-A-4 Calle 129-A	154.710,00	81	1.910,00	21/04/2010	M. Solar	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2010.62	312.7.9.6.61
180	Res. Bahia Platinum Torre A P.7 N.7-A-1 Calle 129-A	172.020,00	94	1.830,00	21/04/2010	S. Rivas	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.202	312.7.9.6.199

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2010)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m ²)	PU (Bs/m ²)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
181	Res. Bahia Platinum Torre A P.8 N.8-A-2 Calle 129-A	189.020,00	94	2.010,85	21/04/2010	I. Quiroz	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.203	312.7.9.6.200
182	Res. Bahia Platinum Torre A P.10 N.10-A-4 Calle 129-A	176.850,00	81	2.183,33	21/04/2010	J. Giordanelli	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.190	312.7.9.6.187
183	Res.Plaza Asturias P.10 N.10-C Calle 128-A	288.300,00	93	3.100,00	21/04/2010	M. Lopez	Inversiones Rugoca, C.A	2.010.193	312.7.9.6.190
184	Res. Bahia Platinum Torre A P.6 N.6-A-1 Calle 129-A	170.140,00	94	1.810,00	21/04/2010	J. Rivas	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.198	312.7.9.6.195
185	Res. Bahia Platinum Torre A P.10 N.10-A-3 Calle 129-A	187.100,00	81	2.309,88	21/04/2010	F. Contreras	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2.010.205	312.7.9.6.202
186	Res.Plaza Asturias P.11 N.11-B Calle 128-A	520.000,00	93	5.591,40	20/04/2010	F. Silvestre	Inversiones Rugoca, C.A	2.010.183	312.7.9.6.180
187	Res.Mont Blanc P.6 N.6-B Calle 130-A	250.000,00	100	2.500,00	15/04/2010	J. Sequera	P.C.K Construcciones, C.A	2.010.152	312.7.9.6.150
188	Res.Atlantic Homes P.7 N.702 Av.K	660.000,00	84	7.857,14	15/04/2010	S. Turbay de L.	F. Perez	2.010.159	312.7.9.6.156
189	Res.Plaza Asturias P.15 N.15-B Calle 128-A	530.100,00	93	5.700,00	14/04/2010	A. Hidalgo	Inversiones Rugoca, C.A	2.010.142	312.7.9.6.140
190	Res.Plaza Asturias P.12 N.12-B Calle 128-A	283.650,00	93	3.050,00	14/04/2010	M. NG	Inversiones Rugoca, C.A	2.010.147	312.7.9.6.145
191	Res.Plaza Asturia P.6 N.6-C Calle 128-A	242.000,00	93	2.602,15	14/04/2010	A. Peña	Inversiones Rugoca, C.A	2.010.141	312.7.9.6.139
192	Res.Plaza Asturias P.3 N.3-B Calle 128-A	241.800,00	93	2.600,00	14/04/2010	A. Suarez	Inversiones Rugoca, C.A	2.010.143	312.7.9.6.141
193	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre B P.3 N.3-1	630.000,00	96,67	6.517,02	13/04/2010	X. Ww	S. Barra de E.	2.010.133	312.7.9.6.131
194	Res.Titanium P.1 N.1-3 Calle 128-A	650.000,00	85	7.647,06	12/04/2010	S. Echeto	P. Casales	2.010.130	312.7.9.6.128
195	Edif.Alfa I P.2 N.203	720.000,00	100	7.200,00	08/04/2010	L. De Sousa	F. De Sousa	2.010.114	312.7.9.6.112
196	Edif.Las Cayenas P.1 N.1-C	480.000,00	100	4.800,00	08/04/2010	M. Yuniz	M. Mora	2.010.109	312.7.9.6.107
197	Res.Mont Blanc P.11 N.11-B Calle 130-A	380.000,00	100	3.800,00	06/04/2010	L. Bolivar	P.C.K Construcciones, C.A	2010.83	312.7.9.6.81
198	Res.Bahia Platinum Torre B P.4 N.4-B-1 Calle 129-A	189.840,00	94	2.019,57	05/04/2010	C. Delgado	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2010.73	312.7.9.6.72
199	Res. Bahia Platinum Torre B P.4 N.4-B-3 Calle 129-A	154.710,00	81	1.910,00	05/04/2010	N. Rojas	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2010.62	312.7.9.6.61
200	Res. Bahia Platinum Torre A P.8 N.8-A-1 Calle 129-A	189.020,00	94	2.010,85	25/03/2010	L. Quiroz	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2010.53	312.7.9.6.52

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2010)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
201	Res. Bahia Platinum Torre B P.1 N.1-B-4 Calle 129-A	154.990,00	81	1.913,46	24/03/2010	E. Balestrini	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2010.40	312.7.9.6.39
202	Res. Bahia Platinum Torre A P.8 N.8-A-4 Calle 129-A	194.430,00	81	2.400,37	24/03/2010	J. Cumare	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2010.42	312.7.9.6.41
203	Res. Bahia Platinum Torre A P.3 N.3-A-4 Calle 129-A	149.040,00	81	1.840,00	24/03/2010	O. Mayorga	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2010.39	312.7.9.6.38
204	Res. Bahia Platinum Torre A P.4 N.4-A-1 Calle 129-A	188.940,00	94	2.010,00	24/03/2010	G. Rangel	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2010.41	312.7.9.6.40
205	Res. Bahia Platinum Torre A P.8 N.8-A-3 Calle 129-A	177.380,00	81	2.189,88	24/03/2010	V. Correa	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	2010.43	312.7.9.6.42
206	Res. Bahia Platinum Torre A P.2 N.2-A-1 Calle 129-A	209.000,00	94	2.223,40	12/03/2010	M. Lopez	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	22	12
207	Res. Bahia Platinum Torre A P.7 N.7-A-3 Calle 129-A	170.380,00	81	2.103,46	12/03/2010	A. Aponte	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	25	12
208	Res. Bahia Platinum Torre A P.6 N.6-A-2 Calle 129-A	178.260,00	94	1.896,38	12/03/2010	A. Armas de G.	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	23	12
209	Res. Bahia Platinum Torre A P.13 N.13-A-1 Calle 129-A	199.880,00	94	2.126,38	12/03/2010	C. Cabrera	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	24	12
210	Res. Bahia Platinum Torre B P.9 N.9-B-2 Calle 129-A	175.140,00	94	1.863,19	12/03/2010	E. Andrade	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	26	12
211	Res. Plaza Asturias P.3 N.3-A Calle 128-A	620.000,00	93	6.666,67	11/03/2010	E. Medina	Inversiones Rugoca, C.A	29	11
212	Res. Plaza Asturias Calle 128-A P.2 N.2-E	450.000,00	94	4.787,23	10/03/2010	M. Garcia	Inversiones Rugoca, C.A	24	11
213	Res. Plaza Asturias P.8 N.8-B Calle 128-A	286.700,00	94	3.050,00	10/03/2010	N. Gonzalez	Inversiones Rugoca, C.A	33	11
214	Res. Plaza Asturias P.12 N.12-E Calle 128-A	565.200,00	94	6.012,77	10/03/2010	Y. Gonzalez	Inversiones Rugoca, C.A	21	11
215	Res. Plaza Asturias Calle 128-A P.9 N.9-C	283.650,00	93	3.050,00	10/03/2010	N. Hung	Inversiones Rugoca, C.A	25	11
216	Res. Plaza Asturias P.9 N.9-B Calle 128-A	266.100,00	93	2.861,29	10/03/2010	J. Carreño	Inversiones Rugoca, C.A	32	11
217	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin Torre A P.3 N.3-6	585.000,00	93,61	6.249,33	04/03/2010	M. Nieves	N. Cure	26	10
218	Edif. Bella Vista P.3 N.3-4 calle 130	450.000,00	98	4.591,84	02/03/2010	H. Linares	J. Peña	36	9
219	Conj. Res. Portales de Shalimar Condomin Torre A P.5 N.5-2	595.000,00	98,09	6.065,86	27/02/2010	F. Ruiz	P. Restaino	18	3
220	Res. Mont Blanc P.7 N.7-B Calle 130-A	240.000,00	100	2.400,00	23/02/2010	B. Salas de L.	PCK Construcciones, C.A	10	8

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2010)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m ²)	PU (Bs/m ²)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
221	Res.Mont Blanc P.6 N.6-C Calle 130-A	184.680,00	81	2.280,00	19/02/2010	S. Gonzalez	PCK Construcciones, C.A	40	7
222	Res.Mont Blanc P.1 N.1-B Calle 130-A	225.000,00	100	2.250,00	19/02/2010	F. Dominguez	PCK Construcciones, C.A	43	7
223	Res.Mont Blanc P.4 N.4-B Calle 130-A	225.000,00	100	2.250,00	19/02/2010	L. Mata	PCK Construcciones, C.A	41	7
224	Res.Mont Blanc P.3 N.3-C Calle 130-A	190.255,81	81	2.348,84	19/02/2010	H. Leon	PCK Construcciones, C.A	44	7
225	Res.Plaza Asturias P.3 N.3-C Calle 128-A	269.700,00	93	2.900,00	18/02/2010	M. Lopez	Inversiones Rugoca, C.A	36	7
226	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre B P.11 N.11-2	300.000,00	98,09	3.058,42	18/02/2010	A. Dell'Orto	V. Murillo	33	7
227	Res.Plaza Asturias P.7 N.7-E Calle 128-A	286.700,00	94	3.050,00	18/02/2010	R. Barrera	Inversiones Rugoca, C.A	37	7
228	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre B P.15 N.15-4	580.000,00	90,53	6.406,72	17/02/2010	D. Mendoza	S. Scantton	26	7
229	Res.Mont Blanc P.8 N.8-B Calle 130-A	250.000,00	100	2.500,00	12/02/2010	J. Vadell	PCK Construcciones, C.A	5	7
230	Res. Bahia Platinum Torre A P.11 N.11-AS-2 Calle 129-A	173.900,00	94	1.850,00	10/02/2010	M. Fernandez	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	47	5
231	Res. Bahia Platinum Torre A P.9 N.9-A-1 Calle 129-A	179.520,00	94	1.909,79	10/02/2010	M. Riveiro	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	26	5
232	Res. Bahia Platinum Torre A P.3 N.3-A-3 Calle 129-A	161.900,00	81	1.998,77	10/02/2010	M. Mago	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	28	5
233	Res. Bahia Platinum Torre A P.12 N.12-A-1 Calle 129-A	200.300,00	94	2.130,85	10/02/2010	R. Uzcategui	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	32	5
234	Res. Bahia Platinum Torre B P.9 N.9-B-1 Calle 129-A	180.140,00	94	1.916,38	10/02/2010	J. Gimenez	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	35	5
235	Res. Bahia Platinum Torre B P.10 N.10-B-2 Calle 129-A	173.900,00	94	1.850,00	10/02/2010	P. Garcia	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	37	5
236	Res. Bahia Platinum Torre A P.10 N.10-A-2 Calle 129-A	183.900,00	94	1.956,38	10/02/2010	M. Fernandez	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	39	5
237	Res. Bahia Platinum Torre B P.15 N.15-B-1 Calle 129-A	206.880,00	94	2.200,85	10/02/2010	U. Ramirez	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	41	5
238	Res. Bahia Platinum Torre B P.8 N.8-B-2 Calle 129-A	172.020,00	94	1.830,00	10/02/2010	C. Fuentes	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	43	5
239	Res. Bahia Platinum Torre A P.6 N.6-A-3 Calle 129-A	154.990,00	81	1.913,46	10/02/2010	L. Garzaro	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	45	5
240	Res. Bahia Platinum Torre A P.9 N.9-A-1 Calle 129-A	183.480,00	81	2.265,19	10/02/2010	G. Damiani	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	49	5

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2010)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
241	Res. Bahia Platinum Torre A P.3 N.3-A-2 Calle 129-A	176.380,00	94	1.876,38	10/02/2010	J. Piñero	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	27	5
242	Res. Bahia Platinum Torre B P.11 N.11-B-2 Calle 129-A	183.300,00	94	1.950,00	10/02/2010	D. Silva	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	29	5
243	Res. Bahia Platinum Torre B P.6 N.6-B-4 Calle 129-A	144.990,00	81	1.790,00	10/02/2010	C. Gutierrez	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	31	5
244	Res. Bahia Platinum Torre B P.5 N.5-B-1 Calle 129-A	177.640,00	94	1.889,79	10/02/2010	C. Ramirez	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	34	5
245	Res. Bahia Platinum Torre A P.4 N.4-A-4 Calle 129-A	236.800,00	81	2.923,46	10/02/2010	A. Rodriguez de P.	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	36	5
246	Res. Bahia Platinum Torre A P.3 N.3-A-1 Calle 129-A	176.380,00	94	1.876,38	10/02/2010	N. Franco de B.	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	38	5
247	Res. Bahia Platinum Torre B P.3 N.3-B-1 Calle 129-A	186.260,00	94	1.981,49	10/02/2010	S. Pedroso	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	40	5
248	Res. Bahia Platinum Torre A P.5 N.5-A-1 Calle 129-A	201.240,00	94	2.140,85	10/02/2010	R. Calderon	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	42	5
249	Res. Bahia Platinum Torre B P.15 N.15-B-2 Calle 129-A	263.200,00	94	2.800,00	10/02/2010	A. Abreu	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	44	5
250	Res. Bahia Platinum Torre B P.2 N.2-B-4 Calle 129-A	158.370,00	81	1.955,19	10/02/2010	S. Anka	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	46	5
251	Res.Plaza Asturias P.11 N.11-C Calle178-A	517.900,00	93	5.568,82	03/02/2010	C. Di Silvestre	Inversiones Rugoca, C.A	38	4
252	Res.Mont Blanc P.11 N.11-C Calle 130-A	307.800,00	81	3.800,00	29/01/2010	G. Escobar	P.CK Construcciones, C.A	43	3
253	Res. Bahia Platinum Torre A P.9 N.9-A-2 Calle 129-A	179.520,00	94	1.909,79	29/01/2010	J. De Abreu	Desarrollo Gonzalez-Sousa, C.A	30	5
254	Res.Mont Blanc P.9 N.9-B Calle 130-A	255.000,00	100	2.550,00	28/01/2010	I. Gonzalez	P.CK Construcciones, C.A	35	3
255	Edif.Lugano P.4 N.4-B Calle 130-A	770.000,00	97	7.938,14	26/01/2010	M. Campagndo	M. Guerrero	9	3
256	Res.Mont Blanc P.10 N.10-B Calle 130-A	300.000,00	100	3.000,00	22/01/2010	L. Ferreira de A.	P.CK Construcciones, C.A	40	2
257	Res. Ottmay P.4 N.44 Av.C	350.000,00	92,1	3.800,22	20/01/2010	R. Salas	D. Peñaloza	15	2
258	Res.Mont Blanc P.10 N.10-C Calle 130-A	158.900,00	81	1.961,73	15/01/2010	G. Carvajal	P.CK Construcciones, C.A	44	1
259	Res.Mont Blanc P.14 N.14-B Calle 130-A	395.000,00	100	3.950,00	15/01/2010	R. Cifuentes	P.CK Construcciones, C.A	49	1
260	Res.Mont Blanc P.5 N.5-C Calle 130-A	271.350,00	81	3.350,00	15/01/2010	Constructora Transporte y Serv	P.CK Construcciones, C.A	42	1

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2010)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
261	Res.Las Cayenas P.6 N.6-D Calle 128	415.000,00	100	4.150,00	15/01/2010	M. Morillo	F. Diaz	47	1

Precio Unitario Promedio (Bs/m2)	3.788,68
---	-----------------

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2011)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
1	Edif.Palladium P.6 N.6-A Av.86-B	700.000,00	87,5	8.000,00	26/12/2011	M. Escorche	S. Trejo	20.114.167	312.7.9.6.5861
2	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre B P.11 N.11-5	840.000,00	91,61	9.169,30	21/12/2011	F. Zuloaga	Y. Huerta	20.114.421	312.7.9.6.6104
3	Res.Yokore P.9 N.9-1	302.058,90	90	3.356,21	21/12/2011	A. Montañez	Ipapedi	20.114.435	312.7.9.6.6118
4	Res. Bahia Platinum Torre B P.9 N.9-B-3 Calle 129-A	665.000,00	81	8.209,88	21/12/2011	P. Millazzo	A. Cordova	20.114.433	312.7.9.6.6116
5	Res.Yokore P.8 N.8-4 Calle 129	295.346,48	88	3.356,21	21/12/2011	A. Gomez	Ipapedi	20.114.437	312.7.9.6.6120
6	Res.Trivoli P.3 N.3-3 Calle 127	300.000,00	80	3.750,00	20/12/2011	M. Batista	Mis Inmuebles 2010, C.A	20.114.408	312.7.9.6.6091
7	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre A P.14 N.14-1	400.000,00	99,21	4.031,85	12/12/2011	Y. Prato de R.	M. Rangel	20.114.255	312.7.9.6.5946
8	Res.Mont Blanc P.14 N.14-C Calle 130-A	680.000,00	81	8.395,06	09/12/2011	B. Paez	M. Perez	20.114.005	312.7.9.6.5706
9	Conj.Res.Bahia de Plata P.13 N.13-C Av.86-A	220.000,00	100	2.200,00	07/12/2011	M. Pinso	Construcciones Dominguez Sousa	20.114.177	312.7.9.6.5868
10	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre B P.6 N.6-2	650.000,00	98,09	6.626,57	05/12/2011	C. Buenaño	J. Rodriguez	20.114.013	312.7.9.6.5714
11	Res.Yokore P.6 N.6-1 Calle 129	299.610,05	90	3.329,00	01/12/2011	L. Escalona de C.	Ipapedi	20.113.987	312.7.9.6.5688
12	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre A N.M-1 Av.F	190.000,00	82,14	2.313,12	30/11/2011	M. Prado	F. Fernandez	20.114.113	312.7.9.6.5809
13	Edif.Bella Vista I P.7 N.7-6	560.000,00	98	5.714,29	29/11/2011	L. Paz y Otros	Z. Perez	20.114.090	312.7.9.6.5786
14	Res.Tivoli P.10 N.10-4 Calle 127	865.000,00	90	9.611,11	25/11/2011	E. Meza	J. Cabeza	20.114.030	312.7.9.6.5731
15	Res.Yokore P.10 N.10-1 Calle 129	302.058,90	90	3.356,21	23/11/2011	P. Naim	Ipapedi	20.113.839	312.7.9.6.5544
16	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre A P.11 N.11-5	850.000,00	91,61	9.278,46	23/11/2011	M. Jimenez	O. Pinto de S.	20.114.008	312.7.9.6.5709
17	Res.Yokore P.8 N.8-2 Calle 129	294.454,62	88	3.346,08	22/11/2011	L. Alvarado	Ipapedi	20.113.985	312.7.9.6.5686
18	Res.Yokore P.10 N.10-4 Calle 129	294.986,97	88	3.352,12	22/11/2011	A. Pacheco	Ipapedi	20.113.988	312.7.9.6.5689
19	Res.Yokore P.10 N.10-5 Calle 129	290.083,32	91,32	3.176,56	22/11/2011	V. Addinandiyotro	Ipapedi	20.113.990	312.7.9.6.5691
20	Res.Vesubio Palace P.10 N.10-B Calle 131	740.000,00	97	7.628,87	21/11/2011	M. Rodriguez de S.	E. Leon	20.113.968	312.7.9.6.5670

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2011)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
21	Res.Yokore P.8 N.8-1 Calle 129	299.130,93	90	3.323,68	18/11/2011	I. Duran	Ipapedi	20.113.925	312.7.9.6.5627
22	Res.Yokore P.8 N.8-5 Calle 129	306.489,09	91,32	3.356,21	18/11/2011	M. Blank	Ipapedi	20.113.843	312.7.9.6.5548
23	Res.Yokore P.4 N.4-1 Calle 129	302.058,90	90	3.356,21	17/11/2011	G. Ghelfi	Ipapedi	20.113.897	312.7.9.6.5599
24	Res.Yokore P.1 N.1-2 Calle 129	307.849,62	92	3.346,19	17/11/2011	S. Barbella	Ipapedi	20.113.892	312.7.9.6.5595
25	Res.Yokore P.4 N.4-3 Calle 129	294.097,16	88	3.342,01	17/11/2011	I. Gaibazzi	Ipapedi	20.113.899	312.7.9.6.5601
26	Res.Vesubio Palace P.3 N.3-A Calle 131	450.000,00	80	5.625,00	16/11/2011	D. Flores	P. Palmisano	20.113.908	312.7.9.6.5610
27	Res.Yokore P.7 N.7-5 calle 129	302.116,09	91,32	3.308,32	09/11/2011	J. Romero	Ipapedi	20.113.825	312.7.9.6.5530
28	Res.Yokore P.4 N.4-2 Calle 129	294.762,10	88	3.349,57	09/11/2011	P. Rivolta	Ipapedi	20.113.841	312.7.9.6.5546
29	Conj.Res.Bahia de Plata P.5 N.5-C Av.86-A	650.000,00	100	6.500,00	09/11/2011	O. Rodriguez	Construcciones Dominguez Sousa	20.113.751	312.7.9.6.5461
30	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre B P. Mzz. N.M-5	700.000,00	97,19	7.202,39	08/11/2011	X. Caceres	H. Mansour	20.113.816	312.7.9.6.5521
31	Res.Yokore P.2 N.2-5 Calle 129	303.881,32	91,32	3.327,65	04/11/2011	O. Soto	Ipapedi	20.113.789	312.7.9.6.5497
32	Res.Triton P.2 N.2-1 Calle 127	750.000,00	86	8.720,93	04/11/2011	J. Sapiain	M. Galindez	20.113.773	312.7.9.6.5481
33	Res.Yokore P.1 N.1-1 Calle 129	305.515,80	91,03	3.356,21	26/10/2011	G. Navas	IPAPEDI	20.113.597	312.7.9.6.5307
34	Res. Bahia Platinum Torre B P.9 N.9-B-1 Calle 129-A	670.000,00	94	7.127,66	26/10/2011	S. Perez	J. Gimenez	20.113.659	312.7.9.6.5369
35	Res. Bahia Platinum Torre B P.3 N.3-B-4 Calle 129-A	380.000,00	81	4.691,36	26/10/2011	L. Bracho	Y. Hurtado	20.113.684	312.7.9.6.5394
36	Conj.Res.Agualina P.3 N.3-4 Calle 127	695.000,00	80,39	8.645,35	26/10/2011	P. Larez de G.	M. Vasquez	20.113.691	312.7.9.6.5401
37	Res.Vulcano Suites P.11 N.11-E	395.000,00	87	4.540,23	24/10/2011	F. D' Sales	J. Perez	20.113.646	312.7.9.6.5356
38	Conj.Res.Bahia Blanca P.13 N.13-A Calle 128-A	550.000,00	83	6.626,51	20/10/2011	Y. Colon de O.	M. Fontecchio	20.113.589	312.7.9.6.5299
39	Res.Tivoli P.3 N.3-3 Calle 127°	130.000,00	80	1.625,00	18/10/2011	Mis Inmuebles 2010, C.A	L. Cumare	20.113.579	312.7.9.6.5289
40	Res.Otthay P.13 N.PH-2 Calle 130	700.000,00	94,89	7.376,96	07/10/2011	Universal Motors Valencia, C.A	K. Albizo	20.113.463	312.7.9.6.5177

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2011)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m ²)	PU (Bs/m ²)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
41	Res. Bahia Platinum Torre A P.4 N.4-A-2 Calle 129-A	680.000,00	94	7.234,04	06/10/2011	C. Montes	C. Puzzangara de R.	20.113.434	312.7.9.6.5148
42	Conj.Res.Bahia de Plata P.15 N.15-C Av.86-A	500.000,00	100	5.000,00	06/10/2011	M. Sousa de G.	Construcciones Dominguez Sousa	20.113.436	312.7.9.6.5150
43	Conj.Res.Bahia de Plata P.14 N.14-B Av.86-A	400.000,00	100	4.000,00	28/09/2011	J. Dominguez	Construcciones Dominguez Sousa	20.113.285	312.7.9.6.4999
44	Conj.Res.Bahia de Plata P.12 N.12-B Av.86-A	400.000,00	100	4.000,00	28/09/2011	J. Dominguez	Construcciones Dominguez Sousa	20.113.291	312.7.9.6.5005
45	Conj.Res.Bahia de Plata P.14 N.9-B Av.86-A	400.000,00	100	4.000,00	28/09/2011	D. Dominguez	Construcciones Dominguez Sousa	20.113.286	312.7.9.6.5000
46	Res Bahia Platinum Torre A P.16 N.16-A-4 Calle 129-A	610.000,00	81	7.530,86	28/09/2011	N. Montañez	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.113.306	312.7.9.6.5020
47	Conj.Res.Bahia de Plata P.7 N.7-B Av.86-A	220.000,00	100	2.200,00	21/09/2011	J. Gonzalez	Construcciones Dominguez Sousa	20.113.229	312.7.9.6.4943
48	Conj.Res.Bahia de Plata P.13 N.13-B Av.86-A	220.000,00	100	2.200,00	21/09/2011	J. Gonzalez	Construcciones Dominguez Sousa	20.113.238	312.7.9.6.4952
49	Conj.Res.Bahia de Plata P.11 N.11-B Av.86-A	220.000,00	100	2.200,00	21/09/2011	Ch. Gonzalez	Construcciones Dominguez Sousa	20.113.234	312.7.9.6.4948
50	Conj.Res.Bahia de Plata Av.86-A P.12 N.12-C	220.000,00	100	2.200,00	21/09/2011	Ch. Gonzalez	Construcciones Dominguez Sousa	20.113.239	312.7.9.6.4953
51	Res.Bahia Platinum Torre B P.15 N.15-B-4 Calle 129-A	610.000,00	81	7.530,86	16/09/2011	N. Petralia	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.113.172	312.7.9.6.4887
52	Res. Bahia Platinum Torre A P.15 N.15-A-1 Calle 129-A	600.000,00	94	6.382,98	07/09/2011	M. Garcia	J. Arcela	20.113.070	312.7.9.6.4786
53	Res. Bahia Platinum Torre B P.12 N.12-B-3 Calle 129-A	550.000,00	81	6.790,12	07/09/2011	G. Uzcategui	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.113.083	312.7.9.6.4799
54	Res. Bahia Platinum Torre B P.15 N.15-B-3 Calle 129-A	610.000,00	81	7.530,86	07/09/2011	M. Pino	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.113.077	312.7.9.6.4793
55	Conj.Res.Bahia Blanca P.8 N.8-A + Maletero N.1 + 1 Puesto Est.N.21	660.000,00	83	7.951,81	06/09/2011	J. Rangel	W. Garay	20.113.062	312.7.9.6.4779
56	Res. Yokare P.4 N.4-4 Calle 129	293.376,60	88	3.333,83	30/08/2011	A. Naar	IPAPEDI	20.112.999	312.7.9.6.4716
57	Conj.Res.Aqualina P.16 N.16-4 Calle 127	350.000,00	80,39	4.353,78	12/07/2011	L. Toro	Inv. Torvar, C.A	20.112.378	312.7.9.6.4108
58	Res. OTTMAY P.4 N.41 Av.C	550.000,00	92,1	5.971,77	22/06/2011	K. Sanchez	O. Caicedo	20.112.258	312.7.9.6.3990
59	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre B P.9 N.9-1	227.174,50	96,67	2.350,00	17/06/2011	M. Franco	FAMENACA	20.111.631	312.7.9.6.3378
60	Res.Volcano Palace P.5 N.5-A Av.86-B	650.000,00	86,32	7.530,12	14/06/2011	Y. Esser	R. Raissiguieri	20.112.150	312.7.9.6.3884

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2011)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
61	Res.Luxor Suites II P.7 N.7-C Calle 128-A	650.000,00	100	6.500,00	10/06/2011	J. Pacheco	G. Zeitoune	20.112.128	312.7.9.6.3862
62	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre B N.M-1	530.000,00	82,14	6.452,40	06/06/2011	V. Gadea	Const. y Mantenimientos 5MR, C	20.112.089	312.7.9.6.3825
63	Res.Yokore P.3 N.3-3 Calle 129	279.664,44	88	3.178,01	31/05/2011	R. Escalante	Ipapedi	20.112.005	312.7.9.6.3743
64	Res.Vulcano Palace P.6 N.6-A	685.000,00	86,32	7.935,59	30/05/2011	M. Penelope	A. Romero	20.111.988	312.7.9.6.3727
65	Res.Agua Miel N.7-A P.7 Calle 131-A	570.000,00	82	6.951,22	27/05/2011	A. Rueda	E. Suarez de V.	20.111.951	312.7.9.6.3692
66	Res.Vesubio Palace P.9 N.9-A	600.000,00	80	7.500,00	27/05/2011	S. Rangel	G. Papeo	20.111.973	312.7.9.6.3714
67	Res.Atlantic Homes P.3 N.302 Calle 129-A	830.000,00	84	9.880,95	27/05/2011	M. Hanna	A. Garcia	20.111.826	312.7.9.6.3570
68	Res.Yokore P.2 N.2-1 Calle 129	299.480,19	90	3.327,56	27/05/2011	M. Melendez	Ipapedi	20.111.966	312.7.9.6.3707
69	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre B P.7 N.7-6	680.000,00	93,61	7.264,18	27/05/2011	J. Hernandez	F. Piña	20.111.976	312.7.9.6.3716
70	Conj.Res.Bahia de Plata P.11 N.11-C Av.86-A	760.000,00	100	7.600,00	25/05/2011	M. Cedeño	Construcciones Dominguez Sousa,	20.111.921	312.7.9.6.3664
71	Res.Titanium P.5 N.5-5 Av.L	400.000,00	85	4.705,88	25/05/2011	E. Leon	F. Piñango	20.111.905	312.7.9.6.3648
72	Conj.Res.Bahia de Plata P.6 N.6-B Av.86-A	650.000,00	100	6.500,00	25/05/2011	K. Richani	Construcciones Dominguez Sousa,	20.111.916	312.7.9.6.3659
73	Res.Aqualina P.6 N.6-4 Calle 127	640.000,00	80,39	7.961,19	25/05/2011	A. Duque	J. Arjona	20.111.927	312.7.9.6.3670
74	Res.Tivoli P.5 N.5-3	175.000,00	80	2.187,50	24/05/2011	M. Jimenez	Promotora Grupo Costera, C.A	20.111.885	312.7.9.6.3629
75	Res.YOKORE P.7 N.7-2 Calle 129	295.346,48	88	3.356,21	24/05/2011	M. Moro	Ipapedi	20.111.749	312.7.9.6.3494
76	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre B P.10 N.10-6	610.000,00	99,35	6.139,91	24/05/2011	J. Hernandez	G. Ramirez	20.111.891	312.7.9.6.3635
77	Res.Yokore P.7 N.7-1 Calle 129	296.745,45	90	3.297,17	24/05/2011	P. Baricelli	Ipapedi	20.111.894	312.7.9.6.3638
78	Res.Yokore P.5 N.5-4 Calle 129	291.683,79	88	3.314,59	24/05/2011	H. Aponte	Ipapedi	20.111.896	312.7.9.6.3640
79	Res.Yokore P.1 N.1-3 Calle 129	302.728,02	91,03	3.325,59	24/05/2011	L. Vargas	Ipapedi	20.111.910	312.7.9.6.3653
80	Res.Yokore P.7 N.7-4 Calle 129	294.626,97	88	3.348,03	24/05/2011	M. Rodriguez	Ipapedi	20.111.892	312.7.9.6.3636

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2011)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m ²)	PU (Bs/m ²)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
81	Res.Yokore P.6 N.6-2 Calle 129	294.483,96	88	3.346,41	24/05/2011	G. Guevara	ipa	20.111.895	312.7.9.6.3639
82	Res.Vulcano Palace P.10 N.10-A	640.000,00	86,32	7.414,27	20/05/2011	A. Caravias	G. Buscema	20.111.867	312.7.9.6.3611
83	Res.Rossyel P.5 N.5-B	525.000,00	95	5.526,32	17/05/2011	C. Bonan	P. Vico y Otros	20.111.818	312.7.9.6.3562
84	Res.Agua Miel P.11 N.11-C Et.2	585.000,00	82	7.134,15	10/05/2011	E. D. Derlee	L. De Sousa	20.111.732	312.7.9.6.3477
85	Res.YOKORE P.3 N.3-5 Calle 129	301.664,26	91,32	3.303,38	10/05/2011	G. Varela	Ipapedi	20.111.741	312.7.9.6.3486
86	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre A PO.mzz. N.M-3	485.000,00	87,4	5.549,20	06/05/2011	J. Sebastiani	G. Tabanes	20.111.737	312.7.9.6.3482
87	Res.Yokore P.6 N.6-3	294.745,82	88	3.349,38	05/05/2011	F. Ramos	Ipapedi	20.111.700	312.7.9.6.3445
88	Res.Rossyel P.8 N.8-B	550.000,00	95	5.789,47	02/05/2011	M. Delgado	P. Seiortino	20.111.663	312.7.9.6.3409
89	Conj.Res.Bahia de Plata P.10 N.10-C Av.86-A	800.000,00	100	8.000,00	27/04/2011	V. Caldarula	R. Mangogna	20.111.540	312.7.9.6.3288
90	Res. Bahia Platinum Torre 6 N.6-A-2 Calle 129-A	690.000,00	94	7.340,43	13/04/2011	Y. Joa de W.	A. Armas de G.	20.111.551	312.7.9.6.3299
91	Res.Plaza Asturias P.14 N.14-E Calle 128-A	680.000,00	94	7.234,04	08/04/2011	P. Carrasco	G. Arilenti	20.111.505	312.7.9.6.3255
92	Res. Bahia Platinum Torre B P.14 N.14-B-2 Calle 129-A	680.000,00	94	7.234,04	08/04/2011	M. Carrasco	Y. Aulenti	20.111.506	312.7.9.6.3256
93	Res.Las Cayenas P.12 N.12-C	480.000,00	100	4.800,00	01/04/2011	S. Garrido	J. Cañizales	20.111.409	312.7.9.6.3162
94	Conj.Res.Bahia Blanca P.12 N.12-A Calle 128-A	186.000,00	83	2.240,96	31/03/2011	P. Mora	MORERCA	20.111.420	312.7.9.6.3173
95	Res.Titanium P.13 N.13-3 Calle 128-A	820.000,00	85	9.647,06	31/03/2011	L. Martinez	D. Parnofiello	20.111.417	312.7.9.6.3170
96	Res.Titanium P.13 N.13-5 Calle 128-A	700.000,00	85	8.235,29	29/03/2011	N. Kablan	W. Van Der Biezen	20.111.382	312.7.9.6.3135
97	Conj.Res.Bahia de Plata P.15 N.15-B Av.86-A	305.000,00	100	3.050,00	24/03/2011	Y. Querales	Construcciones Dominguez Sousa	20.111.337	312.7.9.6.3090
98	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre A P.8 N.8-2	550.000,00	98,09	5.607,10	24/03/2011	M. Martinez	C. Pecoraro	20.111.335	312.7.9.6.3088
99	Res.Plaza Asturia P.4 N.4-B Calle 128-A	695.000,00	93	7.473,12	24/03/2011	F. Fraino	A. Pacheco	20.111.339	312.7.9.6.3092
100	Res.Plaza Asturias P.10 N.10-E Av.M	600.000,00	94	6.382,98	22/03/2011	H.Estraño	J.Da Vera	20.111.320	312.7.9.6.3073

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2011)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
101	Res.Plaza Asturias P.15 N.15-C Calle 128-A	550.000,00	93	5.913,98	16/03/2011	M. Llanos	Inv. Rugoca, C.A	20.111.255	312.7.9.6.3008
102	Res. Bahia Platinum Torre A P.12 N.12-A-4 Calle 129-A	550.000,00	81	6.790,12	16/03/2011	J. Soler	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.111.267	312.7.9.6.3020
103	Res.Castellana Plaza P.1 N.1-B Av.86-B	740.000,00	80	9.250,00	16/03/2011	A. Dos Santos	R. Osorio	20.111.264	312.7.9.6.3017
104	Res.Bahia Platinum Torre B P.6 N.6-B-1 Calle 129-A	400.000,00	94	4.255,32	15/03/2011	J. Zapata	Desarrollo Gonzalez Sousa, C.A	20.111.252	312.7.9.6.3005
105	Res.Atlantic Homes P.11 N.11-02.Calle 129-A	680.000,00	84	8.095,24	21/02/2011	R.Tang	Y.Sira	20.111.103	312.7.9.6.2858
106	Conj.Res.Portales de Shalimar Condominiums Torre B P.5 N.5-1	720.000,00	96,67	7.448,02	21/02/2011	F.Tangel	T.Ramirez	20.111.109	312.7.9.6.2864
107	Edif.Bella Vista I P.15 N.15-1	500.000,00	98	5.102,04	21/02/2011	M.Delgado	J.Rivero	20.111.101	312.7.9.6.2856
108	Res.Bahia Platinum Torre B P.16 N.16-B-2 Calle 129-A	550.000,00	94	5.851,06	21/02/2011	A.Gonzalez	L.Zamora de F.	20.111.107	312.7.9.6.2862
109	Res.Mont Blanc P.7 N.7-C Calle.130	700.000,00	81	8.641,98	21/02/2011	L.Zahr	K.Escalona	20.111.087	312.7.9.6.2842
110	Conj.Res.Portales de Shalimar Condominiums Torre A P.5 N.5-5	650.000,00	90,53	7.179,94	16/02/2011	L.Henriquez	L.Muñoz	20.111.069	312.7.9.6.2824
111	Res.Plazas Asturias P.13 N.13-C Calle 128-A	650.000,00	93	6.989,25	15/02/2011	R.Potenza	A.Acero	20.111.048	312.7.9.6.2804
112	Conj.Res.Bahia de Plata P.2 N.2-B Av. 86-A	715.000,00	100	7.150,00	09/02/2011	D.Castillo	Construcciones Dominguez Sousa	20.111.041	312.7.9.6.2797
113	Edif.Res.Bahia Platinum Torre A P.8 N.8-A-3 Calle 129-A	580.000,00	81	7.160,49	09/02/2011	R.Navas	V.Correa	20.111.038	312.7.9.6.2794
114	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre B P.1 N.15-5	600.000,00	93,61	6.409,57	02/02/2011	C. Sanchez de D.	J. Finol	2.011.461	312.7.9.6.2729
115	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre B P.12 N.12-1	673.000,00	99,21	6.783,59	28/01/2011	N. Escalon	Const. y Mantenimientos 5MR, C	2.011.541	312.7.9.6.2733
116	Edif.Luxor Suites II P.4 N.4-B	420.000,00	97,02	4.329,00	25/01/2011	S. Gomez	Luxor Suites, C.A	20.102.706	312.7.9.6.2626
117	Res. Mont Blauc P.7 N.7-B Calle 130-A	850.000,00	100	8.500,00	24/01/2011	J. Bolaños	B. Salas de L.	2.011.341	312.7.9.6.2719

Precio Unitario Promedio (Bs/m2)	5.576,69
---	-----------------

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2012)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
1	Res.Isla de Rodas P.2 N.2-D Calle.129-A	160.175,00	86	1.862,50	06/11/2012	M.Veliz	Inversiones Rodas 1729,C.A	20.123.565	312.7.9.6.9773
2	Conj.Res.Las Cayenas P.12 N.12-A	360.000,00	100	3.600,00	06/11/2012	W.Troconis	O.Paredes y Otros	20.123.545	312.7.9.6.9753
3	Res.Puerto Alegre P.6 N.6-A Av.107	126.500,00	85	1.488,24	05/11/2012	J.Rodriguez	El Caudal,C.A	20.123.541	312.7.9.6.9749
4	Res.El Gran Pama P.3 N.3-C	550.000,00	83,25	6.606,61	05/11/2012	L.Fleitas	L.Morillo	20.123.530	312.7.9.6.9738
5	Edf.Bella Vista I P.16 N.16-6	650.000,00	98	6.632,65	05/10/2012	A.Giugni	R.Valdes	20.123.164	312.7.9.6.9383
6	Urb.Las Palmas Res.Titania P.4 N.4-E	170.720,00	88	1.940,00	04/10/2012	R.Escarra	Inversiones Titania,C.A	20.123.153	312.7.9.6.9372
7	Conj.Res.Bahia Blanca P.8 N.8-A Av.L	700.000,00	83	8.433,73	28/09/2012	N.Linares	J.Rangel	20.122.867	312.7.9.6.9088
8	Res.Aqualina P.3 N.3-2	730.000,00	80,39	9.080,73	28/09/2012	I.Hernandez	J.Perez	20.123.027	312.7.9.6.9247
9	Res.Bahia de Plata P.7 N.7-B	925.000,00	100	9.250,00	28/09/2012	G.Rodriguez	J.Gonzalez	20.123.026	312.7.9.6.9246
10	Conj.Res.Portales de Shalimar Condominius Torre.A P.8 N.8-6	850.000,00	93,61	9.080,23	26/09/2012	M.Ramirez	G.Arteaga	20.122.927	312.7.9.6.9148
11	Res.Triton P.7 N.7-4 Calle.127	940.000,00	84	11.190,48	24/09/2012	N.Useche	M.Vrtik de F	20.122.952	312.7.9.6.9173
12	Res.Bahia Platinum Torre A P.7 N.7-A-4 Calle 129-A	690.000,00	81	8.518,52	13/09/2012	M. Gonzalez	A. Helal	20.122.644	312.7.9.6.8870
13	Res.Venezia P.7 N.7-4 Calle 131	820.000,00	86	9.534,88	13/09/2012	N.Blanco	M.Aponte de Ch	20.122.799	312.7.9.6.9021
14	Res.Atlantic Homes P.10 N.1002 Av.K	650.000,00	84	7.738,10	11/09/2012	Winsoftit,C.A	G.Rodriguez	20.122.777	312.7.9.6.8999
15	Res.Venezia P.11 N.11-4 Calle 131	500.000,00	86	5.813,95	11/09/2012	M.Mujica	J.Veloz	20.122.772	312.7.9.6.8994
16	Res.Bahia Platinum P.13 N.13-A-1 Av.K	760.000,00	94	8.085,11	07/09/2012	D.Marchetti	C.Cabrera	20.122.748	312.7.9.6.8970
17	Res.El Gran Pama P.14 N.14-C	565.000,00	83,25	6.786,79	06/09/2012	C. Bruna	E. Olavarrieta	20.122.720	312.7.9.6.8943
18	Edif.Bella Vista I P.13 N.13-6 Calle 130	550.000,00	98	5.612,24	06/09/2012	M. Tovar	A. Hoyer	20.122.668	312.7.9.6.8891
19	Conj.Res.Bahia de Plata P.13 N.13-C Av.86-A	520.000,00	100	5.200,00	03/09/2012	J. Carrero	M. Pino	20.122.661	312.7.9.6.8886
20	Res.Bahia de Plata P.8 N.8-C	500.000,00	100	5.000,00	24/08/2012	L. Avila	Z. Zhen	20.122.525	312.7.9.6.8752

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2012)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
21	Res.Agua Miel P.5 N.5-A	750.000,00	82	9.146,34	23/08/2012	D. Segovia	J. Tribarren	20.122.519	312.7.9.6.8746
22	Res.Atlantic Homes P.4 N.403	700.000,00	84	8.333,33	22/08/2012	G. Mery	Y. Moreno	20.122.422	312.7.9.6.8651
23	Res.Yokore P.2 N.2-5 Calle 129	770.000,00	91,32	8.431,89	20/08/2012	C. Alayon	O. Soto	20.122.431	312.7.9.6.8660
24	Res.Yokore P.5 N.5-3	295.346,48	88	3.356,21	09/08/2012	G. Bianco	Ipapedi	20.122.329	312.7.9.6.8560
25	Res.Bahia de Plata P.8 N.8-B	507.000,00	100	5.070,00	23/07/2012	H. Dominguez	S. Paraskevas	20.122.050	312.7.9.6.8286
26	Res.Bahia de Plata P.12 N.12-B	507.000,00	100	5.070,00	23/07/2012	E. Cendon	J. Dominguez	20.122.051	312.7.9.6.8287
27	Res.Agualina P.7 N.7-2	600.000,00	80,39	7.463,61	18/07/2012	J. Moreno	M. Vasquez	20.121.957	312.7.9.6.8196
28	Res.Yokore P.8 N.8-3	295.346,48	88	3.356,21	18/07/2012	C. Alvarado	Ipapedi	20.121.987	312.7.9.6.8225
29	Res.Vesubio Palace P.6 N.6-A	350.000,00	80	4.375,00	16/07/2012	N. Ramos	G. Labellarte	20.121.927	312.7.9.6.8167
30	Edif.Bella Vista I P.12 N.12-4	680.000,00	98	6.938,78	13/07/2012	C. Ostos	C. Dauhajre	20.121.909	312.7.9.6.8150
31	Res.Ottmay P.10 N.102	500.000,00	94,89	5.269,26	02/07/2012	C. Capodacua	G. Arevalo	20.121.734	312.7.9.6.7979
32	Res. Bahia Platinum Torre "B" P.6 N.6-B-4 Calle 129-A	700.000,00	81	8.641,98	02/07/2012	Z. Yu	C. Gutierrez	20.121.744	312.7.9.6.7989
33	Res.Bahia Blanca P.3 N.3-A	1.000.000,00	83	12.048,19	27/06/2012	Promotora Jacaranda	F. Bernal	20.121.674	312.7.9.6.7922
34	Res.Venezia P.13 N.13-4	750.000,00	86	8.720,93	25/06/2012	M. Guerra	H. Lopez	20.121.622	312.7.9.6.7870
35	Res.Xion P.1 N.1-A	900.000,00	94	9.574,47	25/06/2012	M. Moreno	J. Gomez	20.121.625	312.7.9.6.7873
36	Res.Mont Blanc P.12 N.12-C	850.000,00	81	10.493,83	21/06/2012	W. Camacho	V. Perreca	20.121.583	312.7.9.6.7832
37	Res.Vesubio Palace P.13 N.13-B	750.000,00	97	7.731,96	21/06/2012	L. Lizcaya	M. Bemudez	20.121.585	312.7.9.6.7834
38	Res.Tivoli P.1 N.1-4	920.000,00	90	10.222,22	07/06/2012	M. Alvarez	M. Giovanditto	20.121.396	312.7.9.6.7650
39	Res.Yokore P.6 N.6-1 Calle 129	294.372,26	88	3.345,14	06/06/2012	R. Escalante	Ipapedi	20.121.392	312.7.9.6.7646
40	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre P.8 N.8-1	350.000,00	96,67	3.620,56	01/06/2012	Y. Lorenzo	Const. y Mantenimiento SMR	20.121.354	312.7.9.6.7609

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2012)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m2)	PU (Bs/m2)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
41	Res.Bahia de Plata P.15 N.15-B	950.000,00	100	9.500,00	29/05/2012	C. Gomez	V. Querales	20.121.268	312.7.9.6.7524
42	Res.Agua Miel P.5 N.5-D	350.000,00	82	4.268,29	24/05/2012	M. Da Silva	R. Story	20.121.176	312.7.9.6.7434
43	Res.Atlantic Home P.8 N.802	150.000,00	84	1.785,71	24/05/2012	H. Barazarte	V. Caschetto	20.121.211	312.7.9.6.7469
44	Res.Plaza Asturias P.8 N.8-C	885.000,00	93	9.516,13	24/05/2012	R. Rivas	O. Renaud	20.121.205	312.7.9.6.7463
45	Res.Mont Blanc P.10 N.10-B	980.000,00	100	9.800,00	22/05/2012	M. Pereira	L. De Abreu	20.121.173	312.7.9.6.7431
46	Res.Atlantic Home Piso 4 N.403	430.000,00	84	5.119,05	21/05/2012	Y. Moreno	L. Rossi	20.121.155	312.7.9.6.7413
47	Edif.Res.Rossyel P.7 N.7-C	500.000,00	95	5.263,16	16/05/2012	A. Martinez	M.Castellanos	20.121.109	312.7.9.6.7370
48	Res.Vesubio Suite P.1 N.1-3	600.000,00	99	6.060,61	09/05/2012	S. BASTIDAS	Y. MANINAT	20.121.020	312.7.9.6.7285
49	Res.Mont Blanc P.2 N.2-C	750.000,00	81	9.259,26	03/05/2012	A. Gimenez	T. Esteves	2.012.939	312.7.9.6.7206
50	Edif.Res.Titanium P.15 N.15-5	700.000,00	85	8.235,29	18/04/2012	J. Garcia	C. Tejera	2.012.808	312.7.9.6.7080
51	Res.Titanium Torre A P.16 N.16-1	250.000,00	85	2.941,18	04/04/2012	M. Poli	L. De Benito	2.012.704	312.7.9.6.6976
52	Res.Titanium P.3 N.3-3	760.000,00	85	8.941,18	03/04/2012	M. Portillo	D. Fierro	2.012.693	312.7.9.6.6965
53	Edif.Cumbre Azul P.2 N.2-1	630.000,00	100	6.300,00	03/04/2012	M. Calo	Invers. Cumbre Azul, C.A	2.012.697	312.7.9.6.6969
54	Res.Mont Blanc P.1 N.1-C	750.000,00	81	9.259,26	02/04/2012	Y. Andara	J. Asuncion Saer	2.012.692	312.7.9.6.6964
55	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre A P.15 N.15-1	930.000,00	99,21	9.374,06	28/03/2012	G. Bentivegna	A. Asser	2.012.381	312.7.9.6.6663
56	Edif.Resid.Rossyel P.2 N.2-B AV.90	650.000,00	95	6.842,11	26/03/2012	A. Parzanese	P. Censullo	2.012.246	312.7.9.6.6532
57	Res. Bahia Platinum Torre A P.7 N.7-A-3 Calle 129-A	610.000,00	81	7.530,86	23/03/2012	A. Aponte L.	A. Aponte	2.012.523	312.7.9.6.6804
58	Res.Acualina P.3 N.3-2	680.000,00	80,39	8.458,76	20/03/2012	M. Vechionacci	C. Lopez	2.012.478	312.7.9.6.6760
59	Conj.Monte Ararat Res.Suites P.10 N.10-2	650.000,00	82	7.926,83	16/03/2012	E. Duarte	Y. Jasi	2.012.447	312.7.9.6.6729
60	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre B P.10 N.10-1	845.400,00	96,67	8.745,22	16/03/2012	R. Pacheco	S. Compiani	2.012.437	312.7.9.6.6719

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

Transacciones Compra-Venta Depuradas de Inmuebles Residenciales en la Urb. La Trigaleña (Año 2012)

Nº	Ubicación	Precio Venta (Bs)	Área Const. (m ²)	PU (Bs/m ²)	Fecha de Registro	Comprador	Vendedor	Nº Doc	Tomo / Matrícula
61	Edif. Alfa I P.5 N.504	610.000,00	100	6.100,00	15/03/2012	S. Ruiz	R. Canelo	2.012.424	312.7.9.6.6706
62	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre P.10 N.10-6	830.000,00	99,35	8.354,30	12/03/2012	K. Abou	J. Hernandez	2.012.362	312.7.9.6.6646
63	Res.Bahia Dorada P.16 N.PH-3	500.000,00	85	5.882,35	05/03/2012	S. Ledezma	E. Escalona	2.012.268	312.7.9.6.6554
64	Monte Ararat Res.Suites P.2 N.2-2	357.000,00	82	4.353,66	01/03/2012	A. Hernandez	F. Nieves	2012.59	312.7.9.6.6351
65	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre B Mzz. N.M-2	556.000,00	93,61	5.939,54	29/02/2012	S. Contreras	H. Rojas	2.012.236	312.7.9.6.6523
66	Edif.Res.Vulcano Palace P.3 N.3-A	900.000,00	86,32	10.426,32	29/02/2012	L. Santiago	A. Fernandez	2.012.258	312.7.9.6.6544
67	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre B P.8 N.8-6	735.000,00	93,61	7.851,73	24/02/2012	L. Briceño	A. Papadatos	2.012.224	312.7.9.6.6511
68	Res. Bahia Platinum Torre B P.2 N.2-B-4 Calle 129-A	610.000,00	81	7.530,86	24/02/2012	S. Echeto	S. Mahmoud	2.012.214	312.7.9.6.6502
69	Res.Rossyel P.1 N.1-B Av.90-B	600.000,00	95	6.315,79	23/02/2012	S. Hurtado	B. Salmeron	2.012.205	312.7.9.6.6493
70	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre A P.2 N.2-2 Calle	850.000,00	97,62	8.707,23	15/02/2012	M. Manzo	J. Bolaños	2.012.107	312.7.9.6.6399
71	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre B P.13 N.13-2	800.000,00	98,09	8.155,78	09/02/2012	J. Romero	H. Chen	2012.99	312.7.9.6.6391
72	Edif.Res.Ottmay P.11 N.112 Calle 130	500.000,00	94,89	5.269,26	08/02/2012	J. Rodriguez	P. Osorio	2012.98	312.7.9.6.6390
73	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre P.15 N.15-4 Calle	740.000,00	90,53	8.174,09	08/02/2012	D. Robles	L. Leon	2012.93	312.7.9.6.6385
74	Res.Vesubio Palace P.11 N.11-A	570.000,00	80	7.125,00	07/02/2012	T. Vieira	M. Palmisano	2012.81	312.7.9.6.6373
75	Res. Bahia Platinum Torre A P.11 N.11-A1 Calle 129-A	750.000,00	94	7.978,72	06/02/2012	C. Ascanio	R. Ortiz	2012.71	312.7.9.6.6363
76	Conj.Res.Portales de Shalimar Condomin Torre B. P.15 N.15-1	450.000,00	99,21	4.535,83	24/01/2012	A. Canelon	Const. y Mantenimiento 5MR, C.	2012.28	312.7.9.6.6320

Precio Unitario Promedio (Bs/m²)	6.980,16
--	-----------------

Nota. Cuadro elaborado con datos tomados en el registro inmobiliario del primer circuito del Municipio Valencia, Estrada 2013

ANEXO D

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)



BANCO CENTRAL DE VENEZUELA



INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR
Serie desde Diciembre 2007
 (BASE Diciembre 2007 = 100)

	Indice	Var%
2013		
Febrero	334,8	1,6
Enero	329,4	3,3
2012	288,80	
Diciembre	318,9	3,5
Noviembre	308,1	2,3
Octubre	301,2	1,7
Septiembre	296,1	1,6
Agosto	291,5	1,1
Julio	288,4	1,0
Junio	285,5	1,4
Mayo	281,5	1,6
Abril	277,2	0,8
Marzo	275,0	0,9
Febrero	272,6	1,1
Enero	269,6	1,5
2011	238,54	
Diciembre	265,6	1,8
Noviembre	261,0	2,2
Octubre	255,5	1,8
Septiembre	250,9	1,6
Agosto	246,9	2,2
Julio	241,6	2,7
Junio	235,3	2,5
Mayo	229,6	2,5
Abril	223,9	1,4
Marzo	220,7	1,4



BANCO CENTRAL DE VENEZUELA

INPC ÍNDICE NACIONAL
DE PRECIOS
AL CONSUMIDOR

i INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA
REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR
Serie desde Diciembre 2007
(BASE Diciembre 2007 = 100)

	Indice	Var%
Febrero	217,6	1,7
Enero	213,9	2,7
2010	189,18	
Diciembre	208,2	1,8
Noviembre	204,5	1,5
Octubre	201,4	1,5
Septiembre	198,4	1,1
Agosto	196,2	1,6
Julio	193,1	1,4
Junio	190,4	1,8
Mayo	187,0	2,6
Abril	182,2	5,2
Marzo	173,2	2,4
Febrero	169,1	1,6
Enero	166,5	1,7
2009	147,58	
Diciembre	163,7	1,7
Noviembre	161,0	1,9
Octubre	158,0	1,9
Septiembre	155,1	2,5
Agosto	151,3	2,2
Julio	148,0	2,1
Junio	145,0	1,8
Mayo	142,5	2,0
Abril	139,7	1,8
Marzo	137,2	1,2
Febrero	135,6	1,3
Enero	133,9	2,3



BANCO CENTRAL DE VENEZUELA

INPC ÍNDICE NACIONAL
DE PRECIOS
AL CONSUMIDOR

i INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA
REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR
Serie desde Diciembre 2007
(BASE Diciembre 2007 = 100)

	Indice	Var%
2008	116,13	
Diciembre	130,9	2,6
Noviembre	127,6	2,3
Octubre	124,7	2,4
Septiembre	121,8	2,0
Agosto	119,4	1,8
Julio	117,3	1,9
Junio	115,1	2,4
Mayo	112,4	3,2
Abril	108,9	1,7
Marzo	107,1	1,7
Febrero	105,3	2,1
Enero	103,1	3,1
2007		
Diciembre	100,0	

ANEXO E

Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) por Dominio



BANCO CENTRAL DE VENEZUELA



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

**ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR
POR DOMINIOS**
(BASE DICIEMBRE 2007=100)

Período	Nacional	Caracas	Maracay	Ciudad Guayana	Barcelona-Pto La Cruz	Valencia	Barquisimeto	Maracaibo	Mérida	Maturín	San Cristóbal	Resto Nacional
2008	116,1	117,1	116,3	115,2	115,3	116,1	115,5	114,2	115,6	117,0	116,0	116,1
2009	147,6	150,6	149,6	147,0	147,4	147,6	147,6	145,3	149,1	149,8	148,8	146,2
2010	189,2	194,3	193,1	187,0	189,0	191,5	190,5	188,8	189,6	193,6	188,3	185,9
2011	238,5	247,1	241,7	235,3	238,4	241,7	239,4	237,3	234,0	243,6	233,8	234,2
2012	288,8	299,2	295,2	283,5	285,7	294,4	289,4	290,1	277,2	297,0	281,9	283,1
2012												
Enero	269,6	279,1	273,2	265,3	270,2	273,3	268,9	268,6	259,3	276,1	263,4	265,0
Febrero	272,6	281,9	276,9	268,5	272,6	277,2	271,6	271,4	263,0	279,8	266,7	267,8
Marzo	275,0	284,7	279,5	270,2	274,5	280,3	274,8	273,9	266,2	282,2	269,3	270,0
Abril	277,2	287,2	281,5	272,5	276,3	282,0	276,8	276,5	268,6	283,6	271,0	272,2
Mayo	281,5	291,7	286,8	275,7	279,3	287,4	280,5	282,3	272,4	288,6	274,9	276,1
Junio	285,5	296,2	290,9	278,8	281,0	290,9	287,1	288,3	275,1	293,7	278,2	279,5
Julio	288,4	299,1	296,3	281,9	283,6	293,8	290,0	291,2	277,0	296,4	280,8	282,4
Agosto	291,5	302,0	300,5	285,5	286,0	297,7	293,6	294,1	279,5	300,4	282,9	285,4
Septiembre	296,1	307,8	305,0	290,6	290,3	302,3	297,3	298,3	283,6	304,5	287,7	289,6
Octubre	301,2	313,1	310,3	295,5	296,0	307,8	303,1	302,9	287,4	310,1	294,8	294,4
Noviembre	308,1	319,4	317,1	303,5	303,6	314,7	308,7	309,5	293,0	318,2	301,9	301,6
Diciembre	318,9	328,7	324,9	313,6	314,6	324,8	320,1	324,4	301,3	330,2	311,7	312,7
2013 (*)												
Enero	329,4	339,4	336,5	326,2	325,0	334,4	328,9	331,8	312,7	343,0	322,0	323,5
Febrero	334,8	344,2	344,9	333,0	330,6	341,4	333,0	338,5	319,8	348,0	329,8	328,4

Fuente:BCV-INE

ANEXO F

Índice de Precios de Insumos de la Construcción (ISC)

INDICE DE PRECIOS DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCION
CLASIFICADO SEGUN NIVELES PRODUCTOR Y MAYORISTA
Serie desde Enero 2003
(Base: 1997 = 100)

	INSUMOS	
	Productor	Mayorista
2013	2.169,5	2.583,7
Febrero	2.244,4	2.670,7
Enero	2.094,6	2.496,7
2012	1.882,31	2.260,5
Diciembre	2.065,9	2.465,2
Noviembre	2.005,9	2.410,0
Octubre	1.962,5	2.360,4
Septiembre	1.949,7	2.341,7
Agosto	1.913,7	2.289,7
Julio	1.890,3	2.260,7
Junio	1.866,4	2.233,1
Mayo	1.822,8	2.187,1
Abril	1.796,6	2.166,3
Marzo	1.790,0	2.156,6
Febrero	1.777,7	2.140,6
Enero	1.746,3	2.114,4
2011	1.604,48	1.932,0
Diciembre	1.727,8	2.062,6
Noviembre	1.709,5	2.029,1
Octubre	1.684,4	2.016,0
Septiembre	1.643,9	1.985,0
Agosto	1.612,3	1.940,2
Julio	1.604,8	1.934,2
Junio	1.598,6	1.925,0
Mayo	1.593,5	1.919,6
Abril	1.544,8	1.870,2
Marzo	1.533,4	1.856,5
Febrero	1.517,2	1.836,8
Enero	1.483,5	1.808,3
2010	1.397,73	1.683,3
Diciembre	1.459,3	1.770,9
Noviembre	1.454,5	1.750,4
Octubre	1.447,9	1.748,7
Septiembre	1.444,2	1.743,8
Agosto	1440,4	1.732,9
Julio	1427,5	1722,7
Junio	1414,8	1705,1
Mayo	1385,5	1661,0
Abril	1364,1	1646,8
Marzo	1.338,2	1.607,3
Febrero	1.316,1	1.584,1
Enero	1.280,3	1.526,4

INDICE DE PRECIOS DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCION
CLASIFICADO SEGUN NIVELES PRODUCTOR Y MAYORISTA
Serie desde Enero 2003
(Base: 1997 = 100)

	INSUMOS	
	Productor	Mayorista
2009	1.150,00	1.391,5
Diciembre	1.235,1	1.488,9
Noviembre	1.228,7	1.474,8
Octubre	1.227,0	1.467,7
Septiembre	1.212,0	1.459,1
Agosto	1.202,4	1.433,3
Julio	1.182,6	1.412,7
Junio	1.155,1	1.393,7
Mayo	1.105,1	1.349,8
Abril	1.077,8	1.322,9
Marzo	1.063,1	1.303,7
Febrero	1.063,0	1.301,5
Enero	1.047,9	1.290,2
2008	982,65	1.214,2
Diciembre	1.045,1	1.288,4
Noviembre	1.040,5	1.284,3
Octubre	1.036,6	1.277,5
Septiembre	1.031,4	1.267,6
Agosto	1.025,1	1.259,3
Julio	1.014,6	1.247,8
Junio	1.000,3	1.236,1
Mayo	967,6	1.203,9
Abril	946,3	1.169,6
Marzo	922,6	1.146,5
Febrero	901,8	1.126,1
Enero	859,8	1.063,8
2007	779,56	980,3
Diciembre	837,1	1.045,0
Noviembre	831,8	1.035,1
Octubre	812,2	1.016,3
Septiembre	797,2	1.005,7
Agosto	795,9	998,4
Julio	786,2	990,0
Junio	776,6	982,2
Mayo	764,8	962,7
Abril	756,5	955,7
Marzo	750,6	946,3
Febrero	734,8	929,8
Enero	711,1	896,7

Notas: A partir del mes de enero de 2003, el indicador se publica con el cambio del año base 1997 = 100. Excluye el Impuesto al Valor Agregado.