



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICERRECTORADO ACADÉMICO
DECANATO DE INVESTIGACIÓN Y POSTGRADO**

**AJUSTE DEL VALOR DE REPOSICIÓN DE LAS VIVIENDAS
UNIFAMILIARES EN EL MARCO JURÍDICO VENEZOLANO,
MUNICIPIO SAN CRISTÓBAL, ESTADO TÁCHIRA**

Autora: Dra. Jessica Mendoza

San Cristóbal, Noviembre de 2018



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICERRECTORADO ACADÉMICO
DECANATO DE INVESTIGACIÓN Y POSTGRADO**

**AJUSTE DEL VALOR DE REPOSICIÓN DE LAS VIVIENDAS
UNIFAMILIARES EN EL MARCO JURÍDICO VENEZOLANO,
MUNICIPIO SAN CRISTÓBAL, ESTADO TÁCHIRA**

**Trabajo de Grado presentado como requisito para optar al Título de:
Especialista en Avalúos de Bienes Inmuebles
Línea de Investigación: Descriptiva, de Campo y Documental**

**Autora: Dra. Jessica Mendoza
Tutor: Ing. Manuel Alviarez**

San Cristóbal, Noviembre de 2018

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi carácter de tutor del Trabajo de Grado presentado por Jessica Yarynna Mendoza García, para optar al Título de Especialista en Avalúos de Bienes Inmuebles, en la Universidad Católica del Táchira, cuyo **TÍTULO ES AJUSTE DEL VALOR DE REPOSICIÓN DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN EL MARCO JURÍDICO VENEZOLANO, MUNICIPIO SAN CRISTÓBAL, ESTADO TÁCHIRA.**

Considero que este trabajo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la evaluación correspondiente.

Ing. Manuel Alvarez

C.I.V.10.158.635

DEDICATORIA

A mi hija: dedico esta meta al ser que me inspiro con una nueva luz, a quien le dio el sentido a mi vida, al ser que culminando esta etapa llego a darme más fuerzas y fe.

A mi madre: Mónica Antonia García Mora que con su apoyo absoluto incondicional, comprensión y amor me dio la fortaleza de cumplir con una más de mis metas y terminar con éxito mi postgrado.

A mi hermano: Jonny Alexander Mendoza García, por celebrar y aplaudir cada uno de mis metas y sentir ese orgullo de hermano mayor que me impulsa a la realización y culminación de mi objetivo.

A mi esposo: José Luis Vera Villamizar, padre de mi hija, gracias a su apoyo, dedicación, impulso, amor y por estar siempre en cada momento importante, me ayudaron a culminar mi meta.

RECONOCIMIENTO

A mi madre: Por su ejemplos de lucha cada día, por el apoyo en cada paso que doy, por levantarme en las caídas y enseñarme a seguir adelante, por ese amor absoluto. Gracias mami te amo.

A mi hermano: Por el apoyo, que a pesar de que estés lejos nunca dejas de preocuparte por mí, por esa amistad que siempre nos une, por tus charlas por teléfono, todas tan importantes y tan bellas, por su lucha constante por alcanzar sus metas por ser mi ejemplo a seguir.

A mi esposo: Gracias por tu compañía en los momentos difíciles, por comprender y ayudarme incondicionalmente en alcanzar mis objetivos, por tu colaboración en todo lo que necesitaba, por tu ejemplo de superación, constancia y dedicación y sobre todo por tu paciencia y aguante. Te amo cielo

A mis Amigos y Compañeros de estudio, por su apoyo incondicional en especial a Angélica María Mogollón, Jairo Suarez, José Gregorio Pernía y Antonio Ramírez y todos y cada uno que formaron parte de esta sección.

Y a todas aquellas personas que no he nombrado pero que de alguna manera contribuyeron que hoy alcanzara esta meta.

Índice General

	PP
Páginas preliminares.....	IX
Introducción.....	1
CAPÍTULOS.....	3
I EL PROBLEMA.....	3
1.1 Planteamiento del problema.....	3
1.2 Formulación del problema.....	11
1.3 Objetivos de la investigación.....	12
1.4 Justificación.....	13
1.5 Alcance y limitaciones.....	15
II MARCO REFERENCIAL.....	16
2.1 Antecedentes.....	16
2.2 Bases teóricas.....	25
2.2.1 Valoración inmobiliaria.....	25
2.2.2 Depreciación.....	39
2.2.3 Oferta y demanda.....	41
2.2.4 Avalúo de inmuebles.....	42
2.2.5 Tipologías constructivas.....	44
2.2.6 Estructura urbana.....	45
2.2.7 Fundamentos del valor.....	46
2.2.8 La vivienda.....	56
2.2.9 Catastro.....	63
2.3 Bases legales.....	64
2.4 Sistema de variables.....	75
2.5 Términos básicos.....	78
III MARCO METODOLÓGICO.....	82
3.1 Enfoque de la investigación.....	82
3.2 Tipo de investigación.....	83
3.3 Diseño de la investigación.....	84
3.4 Población y muestra.....	85
3.5 Técnica de recolección de datos.....	86
3.6 Análisis de datos.....	88
IV RESULTADOS.....	90
CONCLUSIONES.....	113
RECOMENDACIONES.....	115
REFERENCIAS.....	116
ANEXOS.....	119

LISTA DE CUADROS

	PP
1 Valores de construcción.....	47
2 Operacionalización de variables.....	78
3 Referenciales de arrendamiento de vivienda unifamiliar.....	98
4 Valores de las variables tiempo, locales, habitación, baños.....	108
5 Comportamiento de mercado en arrendamiento vivienda unifamiliar.....	109

LISTA DE GRÁFICOS

1 Mixto de barras y dispersión.....	102
2 Diagrama de dispersión.....	103
3 Valores de las variables.....	104
4 Comportamiento del mercado en arrendamiento vivienda unifamiliar.....	108

LISTA DE TABLAS

1 Depreciación física Ross – Heidecke.....	51
2 Factor multiplicador para obtener costos de reposición de un proyecto.....	52

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICERRECTORADO ACADÉMICO
DECANATO DE INVESTIGACION Y POSTGRADO**

**AJUSTE DEL VALOR DE REPOSICIÓN DE LAS VIVIENDAS
UNIFAMILIARES EN EL MARCO JURÍDICO VENEZOLANO, MUNICIPIO
SAN CRISTÓBAL, ESTADO TÁCHIRA**

Autora: Mendoza G. Jessica
Tutor: Ing. Alvarez Manuel
Año: 2019

RESUMEN

El presente trabajo hace referencia a que la vivienda en alquiler es una opción y una necesidad para muchos individuos y núcleos familiares lo que supone que se le haga un espacio donde una legislación adecuada pueda satisfacer a quienes la necesitan para atender sus requerimientos habitacionales. Para llevar a cabo un avalúo se deben fijar métodos de tasación que utilizan los tasadores para conocer el **valor de reposición** de activos fijos tangibles como son los terrenos, construcciones, y las viviendas unifamiliares. Los objetivos específicos planteados fueron: 1. Revisar la situación actual del valor de reposición a nuevo, de los inmuebles especialmente en las viviendas unifamiliares en el marco Legal Venezolano, municipio San Cristóbal, Estado Táchira. 2. Identificar los elementos económicos que inciden en la variación del valor de reposición para efecto de los cálculos de arrendamiento de la vivienda unifamiliar en el marco Legal Venezolano. 3. Plantear una metodología que permita obtener el valor ajustado de reposición de la vivienda unifamiliar en el marco Legal Venezolano, en el municipio San Cristóbal, Estado Táchira. Los inmuebles que colindan con el Objeto de estudio se encuentran en tendencia a disminuir su valor de mercado debido a las pocas compras y ventas del sector, la Oferta y Demanda de los inmuebles son escasas para el sector con un pronóstico a disminución del valor. Para el valor del inmueble se tomó en cuenta el tiempo de vida del inmueble, estado de conservación, área, ubicación, topografía, zonificación, estas variables en estudio arrojan resultados de la tendencia y pronóstico de los inmuebles.

Descriptor: Valor de reposición a nuevo, viviendas unifamiliares, marco jurídico venezolano, elementos económicos, cálculos en arrendamientos.

Introducción

En la presente Tesis de Especialización se plantea una tendencia tanto de las familias como de las políticas estatales a privilegiar la vivienda en propiedad, la vivienda en alquiler es una opción y una necesidad para muchos individuos y núcleos familiares. Hay que estimular que esta alternativa exista, lo que supone que se le haga un espacio que una legislación adecuada pueda satisfacer a quienes la prefieren o requieren para atender sus requerimientos habitacionales.

El propósito principal de esta investigación consiste en tratar de dar una visión panorámica de esta nueva legislación que tanto influye en la vida diaria de propietarios, arrendadores, administradoras de alquileres y arrendatarios, unos porque ven peligrar la propiedad de sus inmuebles y su rentabilidad, otros porque observan como desde la congelación de los alquileres de viviendas vigente desde Diciembre de 2002 hasta el 18 de octubre de 2012, ha mermado dramáticamente el número de viviendas ofrecidas en alquiler.

De allí que, los montos de las rentas pagadas a los propietarios no les alcanzan para pagar las cuotas de condominio y a las empresas administradoras no les es rentable cobrar esos exiguos alquileres y por lo tanto financieramente están en peligro, porque pueden convertirse en empresas inviables, y los otros, los inquilinos, porque consideran haber conseguido una legislación que los brinda contra la inflación y los desalojos, además de conferirles beneficios y privilegios.

Además, existen otras circunstancias que crean, mantienen o incrementan los valores inmobiliarios y que se deben de tomar en cuenta en la elaboración de los avalúos. Por lo que es necesario tener que leer el mercado y aplicar fórmulas para valor presente, valor futuro, capitalización de

rentas, comparación de mercado, entre otros. Además se pueden ver influidos por fuerzas sociales, económicas, políticas y físicas o naturales. Por tanto para la nueva Ley de Arrendamientos de Vivienda no hay excepciones, todas las viviendas están sometidas a regulación del precio del alquiler y también al resto de la normativa que ella contiene.

Para efecto de la presente investigación se estructura en capítulos como son:

Capítulo I El Problema: Contiene el planteamiento del problema, formulación del problema, objetivos de la investigación, justificación, alcances y limitaciones.

Capítulo II, Marco Teórico, conformado por los antecedentes, las bases teóricas, las bases legales y términos básicos.

Capítulo III, Marco Metodológico, aquí se expone el tipo de investigación, el diseño de la investigación, la población y muestra, las técnicas de recolección de datos y análisis de datos.

Capítulo IV Resultados. Se obtuvo del análisis e interpretación del marco jurídico venezolano y de la información obtenida a través de la observación directa y la entrevista.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1. Planteamiento del Problema

En el transcurso de la historia la vivienda ha jugado un rol importante en la sociedad como elemento fundamental del tejido social y económico de un país al albergar actividades domésticas y productivas. Es una estructura formada por bases sólidas y reforzada a través de los años para ofrecer un refugio y habitación a los seres humanos en función del desarrollo de actividades que se presentan en común (dormir, comer, recrearse, cocinar, lavar, entre otras), además de garantizar protección frente a las condiciones climáticas adversas.

De allí que, en Venezuela la falta de vivienda tiene como principal consecuencia que las personas acudieran a la solicitud de viviendas en calidad de arrendamientos. Esta situación conlleva a que el gobierno promulgue o mejore leyes para normar esta realidad existente en la sociedad. Las sucesivas legislaciones sobre arrendamientos que han existido en Venezuela han respondido a todas estas opciones con mayor o menor éxito.

Es así como el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas promulgado en 1947, fue el primero de este tipo de normativas sobre arrendamientos de viviendas, un texto legal destinado a impedir los desalojos arbitrarios mediante el establecimiento de causales de desocupación, consignación de los alquileres en tribunales para evitar la insolvencia en caso que el arrendador no quisiera recibirlos, creación del derecho de preferencia a

continuar en el inmueble una vez vencido el plazo fijo del contrato y otras previsiones para la protección de los arrendatarios.

Resulta oportuno, indicar que la Ley de Regulación de Alquileres publicada en agosto de 1960, ha sido la ley arrendaticia que ha estado vigente durante más tiempo en Venezuela, hasta el 31 de Diciembre de 1999, durante casi cuarenta años, la más conocida y aún hoy día se mantiene vigente, ya que logró modificar sustancialmente las relaciones entre arrendadores y arrendatarios y creó una adecuada cultura de la protección al inquilino.

No obstante, debido a la necesidad de modernizar una legislación ya anticuada y unirla en un solo texto, durante el primer año de gobierno del Presidente Hugo Chávez Frías, dentro del marco de la primera Ley Habilitante que le confirió el Congreso Nacional, fue dictado el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (LAI) que estuvo vigente desde el 1° de Enero de 2000 hasta el 12 de Noviembre de 2011 para las viviendas y sigue vigente hasta ahora para los locales comerciales, oficinas y otros:

Esta Ley vino a transformar radicalmente la actividad del arrendamiento de viviendas, “en un país con un déficit de viviendas que supera los dos millones de unidades y en que el 90% de la población vive en ciudades con población superior a los 100.000 habitantes” (INE)¹

Otra opinión es sustentada por Negrón² al indicar “y de ellos el 60% vive en asentamientos informales segregados de las redes de servicios y vialidad, con carencias de equipamiento y grave vulnerabilidad por ocupar, con frecuencia, terrenos inestables o inundables”.

1 INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA E INFORMÁTICA “INE” (2011). *Censo de Población y Vivienda. Anexos de la Ficha Técnica del XIV Censo Nacional de Población y Vivienda*. Caracas.

2 NEGRÓN, M. (2013). *La Encrucijada Urbana Venezolana de 2013*. Trabajo presentado privadamente a la Mesa de la Unidad Democrática en septiembre de 2013. p.2

Aunado, a que hay una tendencia tanto de las familias como de las políticas estatales a privilegiar la vivienda en propiedad, la vivienda en alquiler es una opción y una necesidad para todo individuo y núcleo familiar. Por esto es necesario que haga una legislación adecuada pueda satisfacer a quienes la requieren a fin de atender sus requerimientos habitacionales. A tal efecto, según la Cámara Inmobiliaria de Venezuela (CIV)³,

En 2012, el déficit habitacional se ubicó en 2.830.000 unidades. 14,5 millones de personas tienen necesidades de vivienda, de las cuales 8,8 millones necesitan soluciones habitacionales nuevas. De esos 8,8 millones de venezolanos, 4,4 millones se concentran en los estados Anzoátegui, Carabobo, Distrito Capital, Lara, Miranda y Zulia.

Como resultado, se tiene que acceder a una vivienda es prácticamente inalcanzable, considerando la relación de los precios de alquiler y/o compra versus el salario mínimo.

Ahora bien, en el Municipio San Cristóbal, del estado Táchira, se viene presentando una gran variedad de problemas, que influyen al momento de realizar el valor de una propiedad unifamiliar y se requiere de varios estudios de los inmuebles a valorar, entre ellos el de mercado o movimientos de compra-venta de la zona, aunado al desconocimiento de algunos valuadores sobre las leyes y normativas que rigen sobre la vivienda en Venezuela.

Tal como se observa, la situación del déficit habitacional se está complicando, en parte, por la poca inversión del estado en esta materia, pero también, porque las medidas de regulación ofrecidas por el gobierno están atemorizando a los propietarios y disminuyendo la oferta de arrendamiento. Los resultados obtenidos por la investigadora indican, que la oferta de inquilinato ha venido disminuyendo poco a poco con la implementación de medidas y promulgaciones de leyes por parte del gobierno venezolano.

3 Cámara Inmobiliaria de Venezuela. www.camarainmobiliaria.org.ve

En relación con las medidas legales que se han tomado, se considera que la más perjudicada es la clase media en general, debido a que el alquiler de inmuebles para ellos es un ingreso, que complementa el salario observando con preocupación que los propietarios tengan temor de poner su inmueble bajo un convenio de arrendamiento, según estas leyes decretadas.

Por tanto, se reconoce la necesidad de darles respaldo a los arrendatarios, llamados inquilinos, pero también, de ofrecerle un apoyo legal, con el cual los propietarios se sientan amparados para arrendar sus bienes inmuebles. Esta situación, se presenta debido a la deficiencia legal que representa entre otras, la **Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas**⁴ donde uno de los artículos que genera mayor intimidación entre los propietarios de inmuebles es el **número 13**, el cual establece las condiciones para la ejecución del desalojo. Dentro del plazo indicado, el funcionario judicial:

1. Verificará que el sujeto afectado por la medida de desalojo hubiere contado durante el proceso con la debida asistencia u acompañamiento de un abogado de su confianza o, en su defecto, de un defensor público en materia de protección del derecho a la vivienda. Si esto no hubiere ocurrido, se deberá efectuar el procedimiento previo establecido en los artículos 5, 6, 7 y 8 del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, sin cuyo cumplimiento no podrá procederse a ejecutar desalojo.

2. Remitirá al Ministerio competente en materia de hábitat y vivienda una solicitud mediante la cual dicho órgano del Ejecutivo Nacional disponga la provisión de refugio temporal o solución habitacional definitiva para el sujeto afectado por el desalojo y su grupo familiar, si éste manifestare no tener lugar donde habitar.

Asimismo, con la promulgación de **la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas**⁵, nace en Venezuela, un régimen jurídico especial de arrendamiento de inmuebles urbanos.

4 Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y Desocupación Arbitraria de viviendas n° 8.190. Gaceta Oficial n° 39.668. (2011, Mayo 6).

5 Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas. Gaceta Oficial Extraordinario 6.053. (2011, Noviembre 12).

Estos arrendamiento de inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, ya sean arrendados o subarrendados total o parcialmente, quedan plasmados en un solo documento lo referente a esta materia. Señala en el artículo 17 lo siguiente:

El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, a través de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, creará un sistema de coordinación nacional en la materia; con instancias de representación en todas las entidades federales de la República, con el objeto de garantizar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ley; coordinar la aplicación en los municipios de la política referente a la materia arrendaticia, con criterios de equidad, justicia y contenidos de interés social, de conformidad con lo establecido en la Constitución de la República; así como promover la participación popular en la planificación, ejecución y control de la gestión pública en esta materia.

Esta Ley parte de una óptica punitiva del arrendamiento de inmuebles, convirtiéndolo en un sistema de regularización y control estatal y reduciendo la libertad de contratación, entre particulares, a su mínima expresión. Por consiguiente, para algunos analistas, la disminución de la oferta se debe, entre otros aspectos, a la poca seguridad y confianza que ofrecen más recientes instrumentos jurídicos que sobre la materia han sido promulgados, como es la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda 2011.

En este orden de ideas, **el Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Hábitat**⁶, estableció la Resolución N° 203, en la cual se establece la tabla de valor de construcción (Bs/m²) por tipos de viviendas en arrendamiento, que será utilizada por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI) a través de sus inspectores, para el cálculo del justo valor de las mismas

Según el punto sobre las Características de la Tabla para determinar el Valor de la Vivienda en el Artículo 4, reza lo siguiente:

6 Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Hábitat. Resolución 203. Valor de los Inmuebles. Gaceta Oficial 40.054 (2012, noviembre 20) Artículo 4.

Se aplicará una tabla de inspección para viviendas unifamiliares o multifamiliares a los efectos de obtener los puntajes para la determinación del Valor de la Construcción por metro cuadrado, a los fines de aplicar el Valor de Reposición (VR) indicado en el artículo 18 del Reglamento de la Ley Para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, así como determinar los cánones de arrendamiento en caso de que este tipo de viviendas sean arrendadas parcial o totalmente.

Algunos de los aspectos constructivos que se considerarán para la fijación de los puntajes serán: la estructura de la vivienda, paredes, techo, piso, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas, instalaciones mecánicas, agua potable y servida, puertas, ventanas y cualquier otro detalle que distinga al inmueble.

Asimismo, los efectos de la valoración de las obras internas y exteriores realizadas con posterioridad, el propietario deberá demostrarlas mediante documento certificado por la autoridad municipal competente. Conforme al cual el Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Hábitat (MPPVH), deberá fijar anualmente, el valor de construcción, expresado en bolívares por metro cuadrado, que servirá de base para determinar el valor de reposición de los inmuebles, a fin de determinar el canon de arrendamiento.

A tal efecto se desarrolla esta última (Resolución 203) bajo un procedimiento lento, pues el hecho de que la Superintendencia Nacional de Arrendamiento no esté instalada en todo el país tiene graves consecuencias, porque todas las fases del alquiler dependen de este organismo, así que las personas que vayan a arrendar una vivienda debe acudir a la Superintendencia para que le revisen el contrato y le fijen el canon respectivo..

En igual forma, surge otro problema, el cual está representado por la situación económica del propietario que se encuentra en una descapitalización, porque muchos de los inquilinos han dejado de pagar la renta y los servicios públicos que deben cancelar, porque se sienten que son protegidos por la ley.

Otro aspecto de suma importancia es lo relacionado a las operaciones de compraventa y alquiler de inmuebles en dólares, lo cual se ha incrementado debido a las restricciones generadas por las leyes de vivienda, las cuales han mermado la oferta y presionado la demanda, generando distorsiones en el mercado inmobiliario.

En otra línea de pensamiento, para llevar a cabo un avalúo se deben fijar métodos de tasación que utilizan los tasadores para conocer el **valor de reposición** de activos fijos tangibles como son los terrenos, construcciones, entre otros, siendo este último donde se incluyen las viviendas unifamiliares que para Pérez y Merino⁷ “una vivienda unifamiliar es una construcción destinada a una sola familia. De este modo, las viviendas unifamiliares se diferencian de las viviendas colectivas, donde suele desarrollarse la propiedad horizontal”.

En la actualidad, las grandes ciudades presentan pocas viviendas unifamiliares. Por sus características, estas casas derivan en una escasa densidad poblacional, ya que en una construcción vive una única familia. De este modo, la cantidad de habitantes por superficie es reducida, es decir, generan superficies menos habitadas que las viviendas colectivas.

Otra razón para considerar en este trabajo, son los métodos a utilizar en una valuación entre los que se encuentra el método de Costo que es aquel que proporciona el valor de la construcción, el cual será influenciado por el valor de depreciación en función del uso, conservación y edad del inmueble. Igualmente, el método Comparativo de Mercado es el más utilizado para la determinación del valor de mercado de bienes inmuebles que expresa: ante dos alternativas de inversión que satisfagan una necesidad y reporten una utilidad equivalente, se preferirá aquella que represente el mejor precio.

7 PÉREZ PORTO, J. y MERINO, M. (2017). *Definición de vivienda unifamiliar*. Disponible: (<https://definicion.de/vivienda-unifamiliar/>)

Para Bastidas, Bracamonte y Márquez⁸ señalan: “Se entiende por **valor de reposición** de una edificación al costo de su reproducción a los precios actuales de mano de obra, materiales y equipos” Este criterio de valoración recibe la denominación del método del costo y es desarrollado por las distintas normativas administrativas de valoración de inmuebles.

Es oportuno señalar que, existen dos variantes principales de este método: (a) el basado en el cálculo de todas las partidas que probablemente se involucraron al momento de ejecutar la construcción del inmueble objeto de estudio, y (b) basado en el costo directo unitario, método que resulta más expedito ya que se apoya en información ya existente de los costos de construcción y tipologías y estándares constructivos.

En cuanto al método de mercado, según los mismos autores⁹, “Consiste en hacer una comparación de los precios pagados en el mercado de propiedades similares, cuando existen sustitutos razonablemente y suceden transacciones con cierta frecuencia a través del uso de referenciales de compra venta en este caso particular”. El principio fundamental para la aplicación de este enfoque es la similitud, concepto que implica establecer un patrón de comparación entre objetos muy parecidos en las características físicas con el fin de llegar a la obtención justa del valor.

A lo expuesto anteriormente, es de mencionar que los valuadores profesionales se enfrentan en su trabajo diario a una doble presión, por una parte, que realice su avalúo en el menor tiempo posible y por otro se le exige que sea con la mayor precisión para que refleje el valor comercial que tiene una propiedad en un momento y lugar preciso.

8 BASTIDAS, R., BRACAMONTE, J. y MÁRQUEZ, J. (2016). *Informe técnico de avalúo terreno y vivienda unifamiliar sucesión Eude Morales*. Ubicación: Sector Visnaca, Parroquia El Carmen, Municipio Boconó, estado Trujillo. p. 9.

9 *Ibid.* p. 10.

El valuador utiliza para calcular el valor de reposición nuevo como herramientas manuales de costos paramétricos, en los cuales muchas veces no se describe a detalle en que se basan, además por rutina utiliza las mismas tablas y método para todos los casos, desconociendo otros métodos que podrían ser más precisos. Dada la natural variabilidad de los valores de mercado, el tasador no sólo debe dominar los conceptos y metodologías, propias de la tasación, sino que también debe disponer de información concreta y actualizada de ofertas, ventas, arriendos y costos de inmuebles, entre otros, así como el conocer y aplicar las leyes y regularizaciones que en materia de vivienda ha decretado el gobierno de Venezuela.

Sin embargo, hay que aclarar que de acuerdo a los resultados de tal permanencia en el tiempo, es necesaria la regulación de los estatutos de arrendamiento, pero tampoco se puede pretender lanzar a la quiebra al sector inmobiliario, con esa medida de mantener congelados los alquileres y su renovación en el tiempo. También, es importante tomar en cuenta que la inflación ha incrementado bruscamente en los últimos años y no puede ser que un inmueble en vez de representar un ingreso para el propietario, este representando pérdidas

De este modo, es imprescindible que el gobierno venezolano realice ajustes en materia cambiaria y revisiones del marco legal para dar paso a un ajuste en los precios de los inmuebles y sus respectivos alquileres. Por ello, los beneficios y riesgos de estas leyes, son aún un tema inconcluso en el que se requiere ahondar ubicando la discusión en el contexto país y dentro de la lógica de la actual política de vivienda y hábitat.

1.2. Formulación del problema

En el marco de esa discusión necesaria, se inserta el presente trabajo de investigación, el cual tiene dos propósitos: primero, argumentar que el alquiler es una opción real para una política de vivienda y hábitat orientada por

la equidad, y segundo, explicar las características de la nueva legislación en materia de arrendamiento de viviendas en Venezuela. En este sentido, el enfoque dado por la autora, permite desde el inicio, reconocer el papel de la legislación como mecanismo para estimular o inhibir comportamientos de los particulares, en este caso dentro del mercado de alquileres de viviendas.

Una vez explicado el valor de reposición de las viviendas unifamiliares en la jurisdicción venezolana, se hace pertinente plantearse una serie de interrogantes a fin de orientar la búsqueda de la información:

¿Cuál será la situación actual del valor de reposición a nuevo de los inmuebles, especialmente en las viviendas unifamiliares en el municipio San Cristóbal del estado Táchira? ¿Cuáles elementos económicos incidirán en la variación del valor de reposición para efecto de los cálculos de arrendamiento en este municipio? ¿Qué metodología permitirá obtener el valor ajustado de reposición de la vivienda unifamiliar en el marco Legal Venezolano?

1.3. Objetivos de la Investigación

Objetivo General

Ajustar el valor aproximado de reposición de las viviendas unifamiliares en el Marco Jurídico Venezolano, en el municipio San Cristóbal, Estado Táchira.

Objetivos Específicos

1. Revisar la situación actual del valor de reposición a nuevo, de los inmuebles especialmente en las viviendas unifamiliares en el marco Legal Venezolano, en municipio San Cristóbal, Estado Táchira.

2. Identificar los elementos económicos que inciden en la variación del valor de reposición para efecto de los cálculos de arrendamiento de la vivienda unifamiliar en el marco Legal Venezolano, en municipio San Cristóbal, Estado Táchira

3. Plantear una metodología que permita obtener el valor ajustado de reposición de la vivienda unifamiliar en el marco Legal Venezolano, en municipio San Cristóbal, Estado Táchira.

1.4. Justificación de la Investigación

El mercado inmobiliario en Venezuela, en la actualidad está integrado por una débil actividad inmobiliaria, sin embargo, su principal actividad es la venta de viviendas nuevas del tipo de interés social unifamiliar, son viviendas que el gobierno a través de organismos estatales (Gran Vivienda Venezuela) a nivel nacional, están financiando para la clase de menos recursos económicos, especialmente la clase trabajadora. De hecho, en este segmento de mercado no existe problema para conocer el valor inmobiliario, esto debido a su uniformidad tanto en tamaño, como en costo de la vivienda.

No obstante, el problema se presenta en la vivienda que se oferta en el mercado secundario (vivienda de segunda mano), el cual está integrado por un mercado más atomizado, heterogéneo, de manera individual, con menor volumen de comercialización, y sobre todo, la existencia de falta de información inmobiliaria y datos estadísticos de la misma, tanto a nivel público como privado, que no permite contar con información veraz y oportuna, respecto al comportamiento de las diferentes ofertas y transacciones de este mercado inmobiliario.

Se considera que la investigación tiene una justificación práctica, debido a que su desarrollo ayuda a resolver o al menos proponer soluciones al

problema sobre el trabajo que realiza el evaluador en la valoración de inmuebles por gran diversidad que existe de los tipos de vivienda unifamiliar que se comercializan, tanto en calidad, tamaño, edad, y su ubicación en la ciudad.

En la investigación hay una justificación teórica en la cual se busca profundizar sobre enfoques teóricos que tratan sobre el problema que se explica, a partir de los cuales se espera avanzar en el conocimiento planteado sobre el Valor de reposición de las viviendas unifamiliares en el marco jurídico venezolano.

Para tal fin, hay diferentes métodos de valuación que hasta ahora se vienen utilizando, y que son; entre otros: el Método de Capitalización de Rendimientos, el de Costo, de Comparación o Mercado, y el Residual y sobre todo, el método de Comparación o de Mercado, por ser quizás el más utilizado a nivel mundial, independientemente del sistema que utilice, ya sea, el método de Comparación de Campbell, el Sistema de Factores de Homogenización, el de Regresión Múltiple, Análisis de Varianza, o el Sistema de Homologación.

En la justificación metodológica se exponen las razones que sustentan la investigación mediante la aplicación de técnicas e instrumentos de recolección de información, en este caso se utilizarán como fuentes secundarias la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, leyes, reglamentos, Cámara Inmobiliaria de Venezuela, documentos, prensa, revistas, entre otros, y como fuentes primarias o de primera mano, la observación directa no participante y sondeos de opinión. Igualmente, se mencionan los métodos (paramétrico, ensamble de costo y precios unitarios)) que se desarrollarán en esta tesis de especialización.

1.5. Delimitación de la Investigación

Vivienda unifamiliar ubicada en la carrera 13 con esquina calle 16, n°16-3, en la parroquia Pedro María Morantes, municipio San Cristóbal, estado Táchira. Registrado en la oficina subalterna de registro público del distrito San Cristóbal, bajo el n° 104, tomo 8, protocolo primero a la fecha del 5 de marzo de 1976

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la Investigación

Se presenta como antecedente el Trabajo de Grado de Magister Scientiarum en Catastro y Avalúo Inmobiliario Urbano al autor Araujo Briceño (2016) titulado: **Tabla de los valores de los inmuebles ubicados en el sector El Amparo del municipio San Rafael de Carvajal, estado Trujillo. Universidad del Zulia, Maracaibo.**

El problema de este sector se debe a que la cámara municipal de esta entidad solo cuenta con una ordenanza del año 1994, la cual regula la zonificación de los terrenos del municipio más no la actividad valuatoria de los inmuebles, por lo tanto, carece de una metodología adecuada para el cálculo del valor unitario de los mismos y por ende de las correctas tablas de valores. Es importante resaltar que para el cálculo de los tributos inmobiliarios del municipio utilizan tablas que se basan solo en las áreas de construcción de las edificaciones más no en las características constructivas, usos, ubicación y condiciones actuales de las mismas.

Presenta como objetivos específicos: 1. Caracterizar las tipologías constructivas del sector en estudio. 2. Analizar la estructura urbana de los sectores a través de la ley orgánica de ordenación urbanística y ordenanza urbana del municipio. 3. Explicar las influencias de los polos de desarrollo en el valor de los inmuebles del sector El Amparo. 4. Proponer tabla de valores de la construcción para el Sector El Amparo del Municipio San Rafael de Carvajal, Estado Trujillo.

En cuanto a la metodología, El presente estudio es de tipo experimental, pues tiene como propósito corroborar en el campo, que la variable tabla de valores de la construcción sea estructurada partiendo de la realidad del mercado inmobiliario en el área en estudio. También es del nivel proyectiva, puesto que el resultado de la misma será una propuesta de tabla de valores de la construcción para el sector El Amparo del Municipio San Rafael de Carvajal, lo cual servirá de base a la dirección de catastro de la alcaldía del municipio para el cálculo de los impuestos sobre bienes inmuebles. Por otra parte el modelo de investigación es un experimento de campo, debido a que los datos son extraídos del ambiente, es decir del área objeto de estudio.

Teniendo en cuenta los procedimientos y métodos a utilizar para lograr el objetivo general, la presente investigación se clasifica como un diseño cuasi experimental con un grupo, en razón de que para proponer la tabla de valores se trabajará con las edificaciones que se encuentran del Sector El Amparo, representando el grupo a ser estudiado, dicho grupo se clasificara de acuerdo a una metodología planteada para asignarle el valor unitario de construcción. También presenta el diseño de campo puesto que se recolectarán datos directamente en la zona de estudio para lograr los objetivos planteados.

La población de esta investigación está representada por todas las edificaciones que se encuentran el sector El Amparo, entre el tramo que va desde la Plaza Colón hasta la Plaza Negra Matea del Municipio San Rafael de Carvajal. La muestra representada por las diferentes tipologías constructivas que se encuentren en el sector objeto de estudio. Para la recolección de los datos, se utilizó la técnica de observación y de revisión documental.

La autora planteó las siguientes conclusiones: 1. La clasificación tipológica de las construcciones, en el sector El Amparo del Municipio San Rafael de Carvajal, se concentra gran variedad de tipología constructivas encontrándose edificaciones de uso residencial, comercial, recreativo, van

desde una calidad media baja hasta una calidad alta. 2. En materia urbanística y catastral, la alcaldía del municipio debe actualizar las ordenanzas de zonificaciones y método para el cálculo de los impuestos de los inmuebles, debido a que se ha presentado un cambio de uso de las edificaciones, convirtiendo viviendas unifamiliares en locales comerciales, lo que afecta la recaudación de impuesto.

3. Tomando en consideración el CC Vista Park para determinar la influencia de los polos de desarrollo del Municipio en el valor de los Inmuebles se demostró que este influye de manera positiva en el valor de los inmuebles a nivel de parcela. 4. La tabla de valores de la construcción generada en esta investigación se elaboró con referencias de costos del último trimestre año 2015, y son la base para que la alcaldía de este Municipio realice 83 avalúos de diferentes construcciones existentes en su jurisdicción y de esta manera pueda realizar una recaudación justa a cada inmueble.

Es un gran aporte el contenido de bases teóricas que sirvió para ampliar el presente estudio entre los cuales se puede mencionar las siguientes: Tipologías constructivas, estructura urbana, tabla de valores de la construcción, valuación inmobiliaria y tipos de avalúos.

En esta línea de pensamientos se presenta a González del Castillo Yanes (2015) quien presentó su Tesis de Doctorado titulada **Problemática de vivienda en Venezuela un reto a las políticas de gobierno y administración del estado, en la Universidad Complutense de Madrid**, en la cual pudo constatar que la problemática de la vivienda en Venezuela se expresa como una consecuencia de los factores y actores en el proceso de producción de viviendas y ciudades, junto al modelo de estado centralizado, rentista, y de clientela. En Venezuela existe una tremenda necesidad habitacional de las mayorías depauperadas de la población, pero éstas no

tienen por si mismas la capacidad de pago para demandar económicamente el bien (demanda efectiva), debido a su situación estructural de pobreza.

Esta investigación se presenta en dos partes: La Parte I comprende los capítulos I al V, a través de los cuales se sientan las bases de la investigación. Se desarrollan los marcos teórico e histórico de la misma. Se precisan definiciones y conceptos políticos y económicos, realizándose un diagnóstico preliminar.

En la Parte II, se inicia el capítulo VI el análisis de la relación del Estado venezolano con cada uno de los factores claves de producción: tierra, trabajo y capital. En el capítulo VII revisión del desempeño de gobiernos durante la última etapa democrática. En capítulo VIII la relación público privada, como vital para el éxito de la gestión del Estado. El capítulo IX revisa la organización y políticas de vivienda en 4 países seleccionados de Iberoamérica. En capítulo X consideraciones teóricas de cómo podría ser mejorada la organización del Estado, bajo una visión integral de funcionamiento eficaz de las políticas gubernamentales. En el capítulo. XI se presentan las conclusiones.

La metodología con la cual se desarrolló la presente investigación consiste en observar y analizar las características principales de: 1. Problema público recurrente. 2. Interacciones de actores públicos y privados. 3. Hacer análisis comparativos al respecto.

Para ello se identificaron determinados fenómenos, que en este caso ha sido: 1. La imposibilidad de producir oferta en cantidad y calidad suficiente a través de una política de Estado, para enfrentar la necesidad de vivienda que existe en la sociedad venezolana, sin ella tenga la capacidad de demandar económicamente este bien. Por tanto, no hay respuesta de producción de la economía. 2. Se analiza identificado los actores público-privados, se atiende en capítulo VII. 3. Se realizan reflexiones comparativas con cuatro países Iberoamericanos (capítulo VIII), para bajo benchmarking, realizar tales análisis

comparativos del tema vivienda, para obtener conclusiones útiles. La investigación se hace por esta metodología, según una dimensión espacial o sincrónica y otra dimensión temporal o diacrónica, para captar su evolución.

El autor llegó a las siguientes conclusiones:

Las Causas: La vivienda en Venezuela se ha convertido en problema de carácter estructural de la sociedad. No es consecuencia de la etapa por la que atraviesa hoy la nación. Se corroboró comparativamente, con últimos censos oficiales año 1990, 2001 y 2011, no se perciben cambios en la concentración urbana en las mismas ciudades y agravamiento del déficit habitacional en Venezuela. No existe un Proyecto Nacional claro para revertir esta situación.

En el modelo de estado endocéntrico, rentista petrolero, básicamente mono exportador y de “economía de puertos”, (variable independiente), se encuentran las causas a la problemática de vivienda y hábitat en Venezuela; condicionada por la extracción de materias primas hacia el centro del poder monárquico, conllevando a ese modo de ocupación del territorio.

La excesiva concentración de la población en el eje norte-costero del país, sin planificación y ejecución de los urbanismos, trajo como resultado esa anárquica distribución de viviendas, junto al grave déficit que se acumula en el periodo (1984-2012); que junto a la informalidad del empleo y el desempleo abierto, con bajos ingresos y desinversión hacia la necesidad de vivienda social (variable dependiente) han provocado la actual situación.

El elevadísimo porcentaje de ocupación informal existente en el país (alrededor del 40%) más el desempleo abierto (cerca del 10%) refuerza la conclusión anterior, sobre la necesidad de crear empleo estable, productivo y bien remunerado, para romper con la pobreza y por tanto de ausencia de solución sostenible de la problemática estructural de vivienda en Venezuela.

Los Efectos: Se manifiesta, en monto de inversión en la vivienda, sin su contraparte en mejoramiento urbano y rehabilitación de barrios, donde es necesario redistribuir la población de manera apropiada en una misma ciudad, disminución de la calidad de vida, el problema social de criminalidad y pobreza en las principales urbes de Venezuela.

Se constató, existe necesidad habitacional insatisfecha estimada en cerca de dos millones de nuevas viviendas y no menos de un millón en viviendas a ser reconstruidas. No hay capacidad en la población por si sola para demandar estas viviendas, debido a sus condiciones de pobreza como causa secular del problema, originado por una indefinición de organización eficiente y eficaz en el orden socio-económico y político (modelo de estado) de esta nación.

La pobreza trasladada del campo a las ciudades del eje nortecostero, produjo la concentración de amplias áreas de asentamientos informales; (a) Fallas estructurales de estabilidad en edificaciones, acceso vial y peatonal para el transporte público, vigilancia policial y emergencias médicas (b) Fallas en servicios sanitarios de acueductos, cloacas, y recolección de desechos sólidos (c) Fallas en equipamientos educativos y recreacionales (d) Fallas de servicios de energía eléctrica, telecomunicaciones, comunicación postal, otras

La existencia de una importante cifra de viviendas desocupadas revela la desconfianza en un sistema de arrendamiento de viviendas eficaz para los niveles de menor poder adquisitivo. No existe en Venezuela oferta social de viviendas públicas en arrendamiento.

Constituye un gran aporte para la presente investigación sobre la vivienda en Venezuela lo referente a la distribución de la población donde se encontró que no ha habido cambios significativos en el patrón histórico de su distribución, ni de viviendas, en las últimas décadas señaladas, reforzándose el modelo de concentración poblacional en el eje nortecostero del país, aunado

a la necesidad de crear empleo estable y bien remunerado, para romper el círculo vicioso de la pobreza y de ausencia de solución sustentable de esta problemática de la vivienda. Además, constituye un aporte el basamento teórico que sirvió para ampliar este tema de investigación: Vivienda, economía y productividad; Costo distinto a precio y Tierra, trabajo y capital.

Otro antecedente de interés fue obtenido de Rúa Aguilar (2011) titulado: **Método de valoración de vivienda desde la perspectiva medioambiental y análisis de costos. Tesis Doctoral presentada ante la Universidad Politécnica de Valencia, España.** El problema de esta tesis se desarrolla sobre la base de las acciones que ha llevado a España como país miembro de la Unión Europea que se materializa con la puesta en marcha del Código Técnico de la Edificación (CTE) así como del reglamento de Instalaciones Térmicas de los edificios (RITE). Estos cambios tienen consecuencias a nivel de valoración de los edificios.

Por ello, es necesario conocer y cuantificar los costes y los ahorros derivados de la aplicación de diseños, materiales, sistemas y procesos constructivos que sean los más adecuados desde el punto de vista medioambiental; también en costes incurridos durante el uso del inmueble, ejemplo: (ahorro de energía).

Planteó como objetivos específicos:

1. Analizar la metodología de certificación oficialmente reconocida en España en la actualidad utilizando un proyecto de vivienda adosadas al CTE.
2. Estudiar medidas constructivas e instalaciones que puedan influir en la Eficiencia Energética (EE) del edificio.
3. Obtener combinación de medidas que permitan alcanzar todas las calificaciones energéticas, al menor coste posible.

4. Elaborar los costes de producción e inversión de las viviendas según zonas climáticas y calificaciones energéticas. También los costes de amortización, mantenimiento y consumo de energía durante la vida útil del edificio.

5. Obtener modelos de costes a partir de los datos obtenidos, que permitan prever el valor de un inmueble, a partir de su calificación energética y la zona climática donde se sitúe

6. Establece un precio del CO₂ a partir del cual, en las condiciones actuales fuera rentable optar por calificaciones energéticas mejores. 7. Alcanzar una solución compromiso entre costes económicos y medioambientales por medio de la valoración multicriterio.

El sector de la construcción tiene una gran importancia en el desarrollo sostenible, y la adaptación en España de recientes directivas de la Unión Europea en materia energética, obliga a definir la calificación energética de los edificios, lo cual será un factor importante en la determinación de su valor. A este respecto, la presente Tesis Doctoral analiza la normativa y el software oficial que existe para obtener dicha calificación en viviendas de nueva construcción y en cada zona climática de España.

Por tanto, partiendo de un proyecto real de viviendas unifamiliares adosadas, se realiza un análisis de los materiales e instalaciones requeridos para cumplir las normativas, así como de los costes de construcción, mantenimiento y consumo energético, y la emisión de CO₂, teniendo en cuenta las calificaciones energéticas y las zonas climáticas. Viviendas más sostenibles exigen mayores costes de construcción, que deberían ser compensados con unos menores costes privados de uso. Pero en la práctica esto no ocurre y es necesario definir unos precios del CO₂, o tasas medioambientales, para estimar los costes sociales que hagan rentable la elección de viviendas más eficientes energéticamente.

De allí que, la metodología empleada para definir estos precios son el análisis de costes y análisis de inversiones, que integran los costes económicos o privados y los costes sociales o públicos derivados de las emisiones de CO₂ durante el uso de la vivienda. También, se realiza un análisis multicriterio para obtener la composición de viviendas con distintas calificaciones en una promoción inmobiliaria, considerando los objetivos privados y públicos.

Se pudo extraer conclusiones como las más relevantes al tratarse de un estudio multidisciplinar en el que se han tenido en cuenta consideraciones arquitectónicas, medioambientales y económicas y la relación entre ellas,

Análisis de las medidas de mejora de la EE y su costo-eficiencia.

Se estudiaron variables que influían en la EE. Se analiza la eficiencia de dichas variables en la reducción de emisiones, de acuerdo a su coste económico, se concluye su costo-eficiencia, de mayor a menor. La caldera de biomasa, con elevado coste de inversión, requiere un silo de almacenamiento de combustible. Esta caldera es la única que permite alcanzar mejores calificaciones energéticas, (clase A). La efectividad es muy alta en zonas frías, no es suficiente y requiere de medidas adicionales en zonas cálidas.

Análisis de las herramientas de certificación energética en España.

La opción del uso de Lider y Calener es la única forma de alcanzar las mejores calificaciones energéticas A, B y C; desde un punto de vista medioambiental. - Calener requiere el uso previo de la herramienta Lider, que no dispone de funciones tan básicas como es el comando “deshacer” y obliga a definir un sistema complejo como es un edificio, sin admitir la posibilidad de cometer algún error en el proceso que se traduce, en tener que repetir varias veces el proceso de introducción de datos hasta conseguir realizarlo sin errores.

Análisis de costes en relación a la calificación energética. Una vivienda mejor desde el punto de vista de su EE, supone el empleo de mejores

materiales de construcción, y un mayor coste de inversión inicial. En el modelo de costes de construcción, las variables de calificación energética C, B y A son alrededor de un 40% del coste, pero la zona no resulta significativa en el modelo. Como mínimo la inversión a realizar por m² para construir una vivienda similar a la estudiada, con una calificación D o E, es de unos 685 €/m². Al mejorar la clase energética este valor se incrementa, aproximadamente, 50, 89 y 91 €/m², según sea la vivienda de la clase C, B o A, respectivamente.

El antecedente presentado de Rúa Aguilar sirve de soporte para las bases teóricas lo referente al método comparativo de mercado junto con sus requisitos, además la aplicación del método de coste y el coste de reemplazamiento necesarios para el tema en estudio.

2.2. Bases Teóricas

En un proceso de investigación es necesario detallar los diferentes fundamentos relacionados con el problema en estudio, debido a que esto aporta una amplia visión sobre los conceptos utilizados por investigadores para cimentar su proyecto. De allí que, las bases teóricas implican el desarrollo amplio de los conceptos y proposiciones que conforma el enfoque adoptado, para sustentar o explicar el problema planteado, además, de orientarlo a fin de obtener conclusiones válidas y confiables.

2.2.1. Valoración Inmobiliaria

Consiste en determinar el valor de mercado de un bien inmueble expresado en unidades monetarias, en un momento determinado y con una finalidad concreta. Se trata de una especialidad dentro de la Economía, debido a que los métodos aplicados tienen como punto de partida teoremas económicos y estadísticos. También considera necesario, para realizar la valoración, una serie de datos e informes, tales como escritura de propiedad, proyecto de obra, memoria técnica, entre otras. El valorador estará auxiliado

por la tecnología propia del bien inmueble a evaluar, por ejemplo si la finca es un edificio serán necesarios ciertos conocimientos de arquitectura y construcción, mientras que si se trata de una propiedad agraria hará falta una información mínima de agronomía y edafología.

2.2.1.1. El Valor

García¹⁰ (2007), expresa que el valor de un inmueble “es aquel que el mercado establece para éste de acuerdo a sus características constructivas y cualitativas, siendo esencial la consideración de sus características propias y su adaptación a los actuales requerimientos de mercado”.

De allí que, se establecen dos criterios básicos para guiar la valoración:

(a) atendiendo al uso óptimo del inmueble la cual se basa en la idea que una propiedad tenderá a adaptarse en el tiempo al uso óptimo que desarrolla el mercado de acuerdo a su calificación urbanística.

(b) Es la valoración de acuerdo al valor materializado, consistiendo en establecer el valor del inmueble considerando las características preexistentes, requiriendo un análisis de ofertas de edificaciones con características similares, valorando de esta manera el suelo y la edificación en conjunto.

Se considera que el valor es la cualidad de un objeto determinado que lo hace de interés para un individuo o grupo, por tanto, está íntimamente relacionado con la cantidad de bienes ya que si estos son muy abundantes tienden a perder valor, mientras que si son limitados tienden a aumentar su valor. Por lo tanto la escasez o cantidad limitada de un bien condiciona su valor y este quedara determinado por el grado de utilidad y su escasez.

10 García M. (2007) introducción a la Valoración Inmobiliaria. Segunda Edición. Centre de política de sol y valoracions. Barcelona, España.

En este sentido, Araujo¹¹ también opina que:

Valor es la expresión monetaria de un bien a la fecha de referencia de una determinada tasación, en un mercado de libre competencia abierto y debidamente informado, dado por tres factores: Utilidad, escasez, deseabilidad. Define el precio como la expresión de valor de un bien, siendo producto de la interacción de la oferta y la demanda, en materia urbana el precio es la cantidad de dinero que el comprador estará dispuesto a pagar por un inmueble y que el vendedor esté dispuesto a recibir.

El valor es una medida de comparación para diferenciar cosas incluyendo los bienes raíces. El valor de una propiedad depende, fundamentalmente de que tanto otros bienes o servicios se pueden obtener a cambio de una propiedad, o de sus servicios. La importancia de los bienes raíces se refleja en los precios, los cuales son valores expresados en términos monetarios, debido a que el mercado de bienes raíces no está organizado, los precios pagados pueden no coincidir con sus valores, sin embargo, precio y valor tenderán a ser idénticos bajo condiciones de perfección.

Se puede decir que los costos afectan los valores y precios, en la medida en que afectan la oferta. Basándose en la suposición de que nadie paga por una construcción el doble de su costo, se dice que una construcción nueva, recién terminada es cuando tiene su máximo valor; sin embargo, el costo no es lo mismo que el valor. Un inmueble tiene su máximo valor cuando es funcional y no tiene construcciones agregadas que sean obsoletas, ya que una casa obsoleta y mal distribuida puede tener el mismo costo que tiene una bien proyectada, bien hecha y bonita. Suponiendo que las dos fueran de la misma superficie y calidad de la construcción y que hubieran tenido el mismo costo pero la mejor proyectada y distribuida tendría mayor valor.

11 ARAUJO BRICEÑO, L. C. (2016). *Tabla de los valores de los inmuebles ubicados en el sector El Amparo del municipio San Rafael de Carvajal*. Trabajo de Grado. Universidad del Zulia, Maracaibo. p. 34.

2.2.1.2. Valor Comercial

Para el Instituto Americano de Valuación¹² el valor de mercado es el precio más probable que una propiedad pudiera lograr bajo todas las siguientes condiciones:

- La consumación de la renta ocurre en una fecha específica.
- Existe un mercado abierto y competitivo para la propiedad valuada.
- Tanto el comprador como el vendedor están actuando con prudencia y conocimiento de los hechos.
- El precio no se encuentra afectado por un incentivo indebido.
- El comprador y el vendedor se encuentran típicamente motivados.
- Las dos partes están procediendo de acuerdo con lo que consideran sus mejores intereses.
- Los esfuerzos en el mercado fueron adecuados y se concedió un periodo de tiempo razonable para dar a conocer la propiedad en el mercado abierto.
- El pago se hizo de contado, en moneda local o bajo términos financieros comparables.
- El precio representa el valor normal de la propiedad vendida y no se ha visto afectado por financiamiento especial ni por concesiones de venta otorgadas por cualquier persona asociada con la venta.

2.2.1.3. Antecedentes del Valor

Dentro del amplio marco de referencia que se le llama antecedentes del valor se encuentra una gran diversidad de elementos que es necesario tener en cuenta para obtener márgenes de confiabilidad que se acerquen lo más posible a la realidad de la materia objeto del análisis.

12 Instituto Americano de Valuación. (2012). *El avalúo de bienes raíces*. Treceava edición. E.E.U.U. p. 22.

A continuación se indican brevemente cuáles son y en qué consisten esos elementos.

- Se verá lo relativo a las tendencias que engloban aspectos de suma importancia, como son; la economía, en cuanto actividades industriales, comerciales y agrícolas; los ciclos de negocios, en lo que hace a los periodos de sub y sobreproducción, inflación y de recesión; la población, en lo que se refiere a nacimientos, muertes y cambios; los índices de poder adquisitivo, los diversos tipos de financiamiento como se opera y, por último los impuestos.

- Otro elemento importante es el de la influencia internacional, en el cual se advierten aspectos como el equilibrio de pagos, el precio del oro, los montos de los intereses y la estabilidad de la moneda extranjera.

- Hay que considerar también la influencia nacional en sus aspectos en políticas hacendarias, intereses bancarios, disponibilidad de financiamiento e impuestos.

- Tener en cuenta elementos que tienen su impacto más directo en los valores, como , por ejemplo, los datos de la región, que abarcan los aspectos de empleo, niveles de ingresos, incremento, disminución y migración de la población, así como los tipos de financiamiento existentes.

2.2.1.4. Bienes Objeto de Valoración

Dadas las condiciones que anteceden, pueden ser objeto de valoración los siguientes bienes inmuebles, derechos y cargas, de acuerdo con el Código Civil Venezolano¹³

¹³ Código Civil. Libro Segundo de los Bienes, de la Propiedad y de sus Modificaciones. Título I de los Bienes. Artículo 334.

A. Bienes inmuebles: Son los terrenos y cualquier otro elemento que les haya sido añadido por el ser humano. Se trata de un elemento físico, tangible que puede verse y tocarse, junto con todos los anexos tanto sobre como bajo rasante. Entre ellos, se pueden citar los siguientes:

- Edificios: Es cualquier tipo de construcción, sólida, duradera y apta para albergar unos espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.

- Elementos de un edificio: se considera como tales a toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada. Estas unidades se denominan en función del uso para el que se encuentran diseñados o, el que cuentan con las características necesarias en lo referente a dimensión, distribución, dotación de servicios, ubicación, acceso, entre otras. A modo de ejemplo, se pueden citar:

- (a) Vivienda: Edificio o parte del mismo destinado a la habitación o morada de una persona física o de una familia, constituyendo su hogar o sede de su actividad doméstica.

- (b) Local comercial: Unidad edificada, permite un uso independiente, y posee características físicas y un nivel de habitabilidad (aseos, suministros, etc.) apto para el desarrollo de actividades comerciales. Situados, por lo general, en la planta baja y cuentan con acceso directo a la calle.

- (c) Oficina: Unidad edificada que cumple con los requisitos mínimos para el desarrollo de las actividades que le son propias.

- (d) Aparcamiento: Abarca tanto a la unidad de uso entendida como plaza de garaje, como a la totalidad del recinto destinado a ello. Requiere una configuración física que permita la maniobrabilidad y el estacionamiento de los vehículos, así como condiciones de ventilación y de tránsito peatonal mínimas.

(e) Naves industriales, almacenes y otras edificaciones de naturaleza industrial.

(f) Fincas rústicas: Extensión de terreno que se dedica o puede dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

(g) Parcelas: Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente.

(h) Solares: Entendiendo aquellas parcelas que reúnen los requisitos establecidos en la actual Ley del Suelo y están calificadas como edificables.

B. Derechos Reales

- Usufructo: es el derecho real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su sustancia.

- Uso y habitación: a través del derecho de uso el propietario de una cosa no fungible confiere a otro la facultad de servirse de ella y, tratándose de un fundo, la de percibir sus frutos en la medida que sea preciso para satisfacer las necesidades del usuario y su familia, con cargo de conservar la sustancia de la cosa. Si el derecho constituido por el propietario se refiere a una casa y a la utilidad de morar en ella se denomina derecho de habitación.

- Servidumbre: en virtud del derecho real de servidumbre se pueden ejercer ciertos actos de disposición o de uso sobre un inmueble ajeno o impedir que el propietario ejerza algunas de las facultades inherentes al dominio.

- Derechos de superficie: comprende la facultad de construir sobre el suelo, sobre el vuelo o en el subsuelo de otro con derecho a apropiarse indefinidamente de lo que ha sido construido.

C. Cargas y gravámenes

- Embargos.
- Arrendamientos que fijan renta y plazo.
- Hipotecas.
- Ventas con pago aplazado.
- Opciones de compra o compraventa con pacto de retro.
- Expropiaciones.
- Rentas vitalicia.
- Censo enfitéutico.
- Otros tipos de censos.

2.2.1.5. Factores que influyen en la valoración inmobiliaria

Según el criterio del Instituto Americano de Valuación¹⁴ existen cuatro factores que influyen en la valoración inmobiliaria, a saber:

1. Factores Sociales: Estos factores ayudan a explicar los patrones de uso de la tierra como así también la demanda y el precio. La gente tiene ciertos deseos básicos de pertenencia a un territorio y de gozar de compañía. Se manifiestan en los agrupamientos de personas cerca de los centros urbanos y en variaciones en el uso de la tierra. El prestigio también cumple un rol importante en el uso de la tierra, en la medida que los individuos y los grupos buscan ciertas localizaciones por razones tanto económicas como sociales. Este patrón ocurre hasta que un nuevo equilibrio se alcanza con un patrón diferente del uso de la tierra y sus valores.

2. Factores Económicos: El valor es externo al producto, bien o servicio al que se suscribe. Son complejas las relaciones que crean valor y los valores cambian cuando cambian los factores que lo influyen.

14. *Op cit.* p. 17

De acuerdo con Maldonado¹⁵ son cuatro los factores económicos interdependientes que crean valor: utilidad, escasez, deseo y poder adquisitivo real. Los cuatro factores deben estar presentes para que una propiedad tenga valor.

- Utilidad: Es la habilidad de un producto de satisfacer una carencia, necesidad o deseo humano. Las propiedades deben tener una utilidad para sus inquilinos, dueños/inversionistas o dueños/ocupantes. Ejemplo, las propiedades residenciales satisfacen la necesidad de albergue. La utilidad de la propiedad sobre el valor, depende de las características de la misma propiedad, como tamaño, diseño, ubicación y otros. Los beneficios de tenencia de la propiedad se derivan de los derechos que el dueño posee.

- Escasez: Define la relación entre la oferta actual de determinado bien, en relación con la demanda que exista para el mismo. Si la demanda es constante, la escasez del bien lo hace más valioso. Por ejemplo la tierra todavía es abundante, sin embargo, tierra útil y deseable es relativamente escasa por lo mismo tiene mayor valor. Ningún objeto, incluyendo la propiedad puede tener valor a menos que la escasez se combine con la utilidad.

- Deseo: Se define como la esperanza de un comprador de que un bien satisfaga sus necesidades básicas (por ejemplo albergue) o necesidades humanas más allá de los requerimientos elementales para el sostenimiento de la vida. Al igual que con los factores utilidad y escasez, el deseo solo se materializa con poder adquisitivo o poder de compra.

- Poder Adquisitivo Real: Es la habilidad de una persona o grupo para participar en el mercado, es decir, poder adquirir bienes y servicios mediante el pago de contado o su equivalente.

15 MALDONADO MERCADO, C. E. (2008). *Análisis de métodos para la obtención del valor neto de reposición de bienes inmuebles*. Tesis de Maestro de valuación Inmobiliaria e Industrial. Instituto Tecnológico de la Construcción. México D.C.

3. Factores Jurídicos (legales, gubernamentales y políticos): Las políticas con respecto al orden legal, el gobierno y las relacionadas con el sistema político pueden incrementar o disminuir la demanda por la tierra. Por una parte, las políticas favorables promocionan el uso y el desarrollo de la tierra. Así, a nivel nacional, las políticas económicas, fiscales, y monetarias pueden promover o retardar el crecimiento económico y la demanda de la tierra. El gobierno nacional, a menudo provee incentivos o desincentivos específicos para el desarrollo de la tierra a través de mecanismos de gravamen impositivo, zonificación, controles del uso de la tierra, y controles de la renta.

4. Factores Físicos o Naturales: Estos factores explican ampliamente los patrones de los valores de la tierra dentro de área de una ciudad o mercado. Al analizar estos factores, resulta útil distinguir conceptos del lugar y la localización. Los atributos del lugar son el tamaño, la topografía, y otros factores físicos de una parcela determinada. Los atributos de localización o de conexión, se focalizan en la ubicación de la parcela con respecto a otros lugares, como por ejemplo: la localidad central de negocios, el acceso a las autopistas, las áreas comerciales, las escuelas y otros.

No obstante, los atributos del lugar afectan los valores de la tierra dado que los dueños usan los recursos inherentes de la tierra; los atributos de localización afectan el valor de la tierra dada la cercanía o accesibilidad de la misma. Por lo tanto, un modelo de valuación de la tierra debe incluir variables del lugar y de localización, clima, superficie, topografía y recursos naturales; fenómenos meteorológicos (tormentas); entre otros; contaminación ambiental, control de desastres; factores comunitarios (transporte, vías, templos, escuelas, parques y otros factores urbanos.

Ahora bien, para la recopilación de los antecedentes de valor, se efectúa a través de fuentes diversas de datos sobre ventas: constancias de movimientos efectuados en notarías o registros; anuncios en periódicos o

revistas; de instituciones bancarias de crédito; registros de corredores de bienes raíces, tasadores y otros; ofertas de compra o venta; precios de demanda, entre otros. Por su parte, el análisis de los valores consiste en estudiar el tipo de información o documentación con que se cuenta, la fecha, circunstancias de las ventas, para comprobar la validez, certidumbre y confiabilidad de los valores observados.

En cuanto a las fuentes de datos sobre rentas, se tienen: Contratos de alquiler sobre el monto de la renta mensual, la duración y condiciones del contrato. Respecto al análisis de datos, estudiar la fecha, precio, condiciones y la duración del contrato, para verificar la confiabilidad de la información. Para estimar el valor de la propiedad, se capitaliza la renta neta anual y se reducen los gastos cubiertos por el propietario en: administración, mantenimiento, vigilancia, impuestos, seguros, entre otros.

2.2.1.6. Tipos de Valores

Cuando se trata de determinar el valor de un bien, hay que tener en cuenta que pueden existir distintos tipos de valores. Entre ellos, cabe destacar los siguientes:

- **Valor catastral:** Es un valor administrativo determinado objetivamente para cada bien inmueble, que resulta de la aplicación de los criterios de valoración recogidos en la ponencia de valores del municipio correspondiente y a su vez se encuentra integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.

- **Valor de mercado o venal de un inmueble:** Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de tasación en el supuesto de que este bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones

permitieren disponer del mismo de manera ordenada y dispuesto de un plazo normal, para negociar la venta. A tal efecto se considerará:

(a). Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajena a la causa del contrato.

(b). Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.

(c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.

(d). Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco los gastos de comercialización.

- **Valor del inmueble para la hipótesis del inmueble terminado:** Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

- **Valor de reemplazamiento o coste de reemplazamiento o de reposición:** Puede ser bruto o a nuevo y neto o actual. El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo de un inmueble, es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, entre otras) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales. El valor

de reemplazamiento neto o actual es el resultado de deducir al anterior la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

- **Valor de tasación:** Es el valor que establece para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el jurídico o con efectos jurídicos para los fines del ámbito de aplicación de la misma.

- **Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario:** Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

- **Valor máximo legal:** Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

- **Valor por comparación, valor por actualización, valor residual:** Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente entre otras.

Grupos de Propiedades a Valorar. La metodología de valoración aplicable está condicionada por el tipo de propiedad que va a ser valorada. A este respecto, se diferencian tres grandes grupos de propiedades

1. Propiedades no destinadas a producir renta. En los supuestos de valoración de terrenos suele emplearse una comparación con otras propiedades de similares características. En el supuesto de que exista una edificación, al valor anterior hay que sumarle el valor de la construcción, calculando su coste de reposición corregido según los parámetros arquitectónicos (antigüedad, estado de conservación, depreciaciones, entre otros) y los parámetros particulares (deseo de poseerlo, vistas, entre otros)

2. Propiedades destinadas a producir renta. La valoración se obtiene mediante la capitalización de la renta producida por la misma considerando para ello su vigencia temporal. Si el inmueble es objeto de arrendamiento la renta coincidirá con la cuota periódica a pagar, en caso contrario será necesario determinarla basándose en los beneficios (ingresos menos gastos) que pudiera generar.

Resulta conveniente tomar en consideración la capacidad potencial del inmueble, especialmente en aquellos casos en los que no se produzca su aprovechamiento óptimo y la renta derivada del mismo admita un aumento significativo.

Ejemplo: las parcelas rústicas situadas en torno a los grandes núcleos urbanos y que no se encuentran explotadas económicamente, por lo que su renta es casi nula.

3. Propiedades de utilidad pública. Las mismas pueden considerarse como un caso particular del grupo de las propiedades no destinadas a producir renta, de ahí que su método de valoración sea similar, solo que con la dificultad añadida que se deriva del hecho de la inexistencia de un mercado de compraventa libre de estos bienes que permita realizar una comparación de los resultados sin realizar estudios de mercado previos.

2.2.1.7. Valor de Reposición Nuevo, Valor de Reproducción Nuevo y Valor Neto de Reproducción

En el enfoque de costos, el valor de las construcciones se basa en el valor de reposición nuevo al que se descuenta los deméritos para obtener el valor neto de reposición. A continuación se definen dichos términos según Maldonado¹⁶

16. *Ibid.* p. 40, 41.

1. Valor de Reposición Nuevo: Es el valor presente de las construcciones nuevas con las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

Este valor considera los costos para sustituir o reponer construcciones en condiciones similares, analizadas en base a conceptos que integran las partidas de las calidades de prototipos, que deberán actualizarse periódicamente, según las variaciones que experimente los costos de materiales y mano de obra.

2. Valor de Reproducción Nuevo: Este considera los costos necesarios para reproducir una construcción idéntica a la original, es decir, respetando las características y técnicas que se hubieran utilizado en la fecha de su edificación.

3. Valor Neto de Reposición: Este valor será la diferencia que resulta de restarle al Valor de Reposición Nuevo, el demérito correspondiente.

2.2.2 Depreciación o Demérito

Es la pérdida de valor ocasionada por la depreciación acumulada, originada por el deterioro físico, así como por las obsolescencias funcionales y/o económicas. Para Antuñano¹⁷ La depreciación “consiste en la disminución de valor de las construcciones e instalaciones especiales de un inmueble y se produce generalmente por la edad, el desgaste de las construcciones, cambios en los sectores y otros”.

Se considera la depreciación por deterioro físico debido: (a) Edad. (b) Estado de conservación: Las construcciones y sus accesorios tienden a quedar fuera de uso a través del tiempo y gradualmente.

17 ANTUÑANO, A. (2010). *Avalúo de bienes raíces*. México. Limusa Noriega Editores. p.21.

(c) La pérdida de valor, no solo es resultado del uso y destrucción, sino de la presencia de mejores construcciones con mejor equipo. La primera situación se denomina depreciación y la segunda obsolescencia.

2.2.2.1. Causas de la Depreciación

1. Caída en desuso o depreciación económica: Este tipo de depreciación se produce por causas como cambios en la vecindad, cambio de uso bueno a otro inferior, disminución o aumento rápido de la población, cambio de habitantes de una clase social más alta a otra más baja, cambios en uso del inmueble que pueden ser discordantes, ilegales. Exagerada subdivisión de los inmuebles por modificación del tipo de edificios, legislación que modifique el uso del suelo permitiendo la aparición de edificios fuera de armonía con los existentes, reglamentación que afecten a los inmuebles.

2. Pérdida de utilidad o depreciación funcional: La depreciación funcional corresponde casi exclusivamente a la construcción existente y está relacionada con el proyecto arquitectónico y con la distribución, los estilos arquitectónicos cuando tiene muros innecesarios o alturas exageradas; con decoraciones de mal gusto, instalaciones anticuadas, pórticos y patios inútiles, falta de estacionamiento, baños insuficientes, mala utilización de los materiales, elevadores viejos, sistemas de calefacción gastados, falta de aire acondicionado y toda clase de instalaciones o construcciones deficientes.

3. Deterioro o depreciación física: Es la forma más fácil de palpar la depreciación y son los desperfectos que se producen en el inmueble. El desgaste natural se presenta en todas las construcciones y puede notarse en la oxidación de estructuras metálicas, erosiones y grietas en la mampostería, desgaste en las banquetas de concreto, destrucción de drenajes, falta de pintura y otras causas. Este deterioro se produce por falta de mantenimiento.

2.2.3. Oferta y Demanda

La compleja interacción de los factores que crean un valor se refleja en la oferta y demanda. En los bienes raíces, oferta según Maldonado¹⁸ la define como “la cantidad de determinado tipo de propiedad que se encuentra disponible para su venta o arrendamiento a diversos precios, en un mercado y periodo de tiempo determinados, asumiendo que los costos de producción se mantienen constantes”. Se conoce como elasticidad de la demanda al cambio en la demanda de bienes raíces como respuesta un cambio de precio. En forma similar, el cambio en la oferta de bienes raíces en respuesta a un cambio de precio se conoce como elasticidad de la oferta.

Estos factores se relacionan con el estado general de las economías internacionales, regionales y locales. Las variables de la demanda que afectan los valores de la tierra incluyen los niveles de empleo, salariales, de ingreso y el poder adquisitivo, disponibilidad de financiamiento, tasas de interés, y los costos de transacción. Las variables de la oferta incluyen la cantidad disponible de tierra; los costos de desarrollo, construcción y financiamiento; y los impuestos y otros costos de tenencia.

Las variables de la oferta de tierra pueden variar de un área a la otra, como también los recursos naturales, su cantidad, calidad, localización y grado de uso; tendencias industriales y comerciales; de los empleos y niveles de salarios (apertura o cierre de fuentes de trabajo); disponibilidad de dinero, créditos, y otros; niveles de precios, tasas de interés; devaluaciones (estabilidad monetaria) e Infraestructura. Adicionalmente, Maldonado¹⁹ señala:

La demanda de un bien es propiciada por su utilidad y afectada por su escasez se ve incluida por las fuerzas que crean y estimulan el deseo que aun cuando no tener límites para algunas cosas, este se ve reprimido por un poder de compra efectivo.

18 *Op cit.* p. 21.

19 *Ibid.* p. 21.

Así, la inhabilidad de comprar cosas caras afecta la demanda. Por ello, la oferta de un bien se ve influenciado por su utilidad, y restringida por su escasez. La tierra es un bien limitado y un terreno ubicado en un área apropiada se vuelve más escaso entre mayor sea la necesidad percibida. Un poder de compra lento tiende a frenar el factor oferta. Si se amplía el poder adquisitivo, se reduce la oferta de un bien relativamente fijo y esto, a su vez induce al mercado a incrementar la oferta.

De hecho, un incremento de la oferta de un artículo o una disminución en la demanda de un artículo tienden a reducir el precio de equilibrio. Condiciones contrarias producen un efecto contrario. Es posible que la relación entre oferta y demanda no sea directamente proporcional, pero la interacción de estas fuerzas es fundamental para la teoría económica.

La interacción de proveedores y demandantes, o sea vendedores y compradores, constituye un mercado. Generalmente, los valores de las propiedades varían de acuerdo con los cambios en la oferta. Si las propiedades para determinado uso se vuelven más abundantes de lo que eran anteriormente, en relación con la demanda, su valor de equilibrio declina. En contraste, si las propiedades se vuelven más escasas y la oferta disminuye en relación con la demanda, se eleva el precio de equilibrio de las propiedades. La oferta y demanda de bienes siempre tiende a un equilibrio. En este punto teórico (que prácticamente nunca ocurre), el valor, precio y costo del mercado son iguales.

2.2.4. Avalúo de Inmuebles

Los avalúos de inmuebles son análisis sobre el mercado inmobiliario desarrollados en el ámbito de la microeconomía, usando métodos propios de Ingeniería de Valuaciones y también técnicas econométricas tradicionales, como el análisis de regresión. Más específicamente, el avalúo de inmuebles

puede definirse: como la determinación técnica del valor de mercado de un inmueble o de un derecho sobre ese inmueble. El valor de mercado puede definirse como el precio más probable que un inmueble puede alcanzar, en un mercado libre con compradores y vendedores bien informados. Otra opinión es aportada por Araujo²⁰ al plantear que:

el avalúo de inmuebles es una opinión razonada, argumentada y preparada por escrito, por un perito valuador, en forma independiente e imparcial de un inmueble debidamente analizado, en una fecha determinada, soportada con la información técnica y de mercado idónea para cada bien raíz.

En otras palabras, se puede decir que cada valuación es un trabajo de investigación, y la valuación no crea valor, sino que observa meramente todos los aspectos que influyen los bienes inmuebles, sus usos, características y las fuerzas políticas, económicas, sociales y físicas que por interacción influyen en el valor

2.2.4.1. Tipos de Avalúos Araujo²¹ manifiesta que “Todo avalúo tiene como finalidad estimar el valor que posee una propiedad para una fecha determinada y un determinado propósito”. En este sentido, define cuatro se definen cuatro tipos de avalúos, a saber:

1. Los relacionados con el traslado de dominio, que se refieren a aquellos que ayudan a establecer un valor justo a una propiedad que va a ser objeto de compra-venta.
2. Los que tienen relación con financiamiento o crédito, estos dan seguridad a una determinada institución al momento de conceder hipotecas.
3. Los que establecen un valor justo en expropiaciones.
4. Los que se hacen para establecer bases de impuestos.

20 *Op Cit.* p. 34

21. *Ibid.* 34, 35.

En este orden de ideas, se puede inferir que los avalúos para establecer bases de impuesto se deben regir por las Normas Técnicas para la Formación y Conservación del Catastro nacional²², en su artículo número 16 establece:

Las oficinas Municipales de catastro deberán emplear el método de avalúo masivo para determinar el valor de los inmuebles, comparando las características de los mismos con las contenidas en la planta de valores de la tierra y en la tabla de valores de la construcción.

De igual forma, la mencionada gaceta define la tabla de valores como el resultado de la tabulación de los distintos valores unitarios, expresados en bolívares por metro cuadrado, obtenidos tras los estudios económicos que permiten identificar las zonas homogéneas económicamente.

2.2.5. Tipologías Constructivas

Se define las tipologías constructivas según Araujo²³:

al tipo de edificación existente, tomando en cuenta las características más comunes de las mismas, como el tipo de estructura, el material de las fachadas, los materiales y el tipo de techo, el diseño arquitectónico, el tamaño de los edificios etc.

La tipología constructiva de una edificación deberá establecerse de acuerdo al uso o destino de la construcción, el sub-uso y su categoría, estimándola en función de los materiales y del sistema constructivo empleado en su ejecución, considerando las características del sistema estructural.

Estas tipologías son elemento fundamental para clasificación de edificación es, siendo clave para el cálculo del costo por m² de construcción y los valores dependerán de la estructura y acabados que caractericen una vivienda. En esta investigación se realizará una inspección a la zona en estudio a fin de caracterizar las viviendas existentes, clasificarlas y analizarlas para determinar el valor en Bs. S. por m².

23 *Op Cit.* p. 29.

2.2.6. Estructura Urbana

“La estructura urbana es la organización o el soporte que somete a un tipo de organización a la ciudad”. Según López²⁴ expresa, que “es una relación existente entre el interior del espacio urbano y las distintas partes que componen la ciudad, siguiendo zonas sucesivas que están distribuidas desde un núcleo inicial”.

De igual manera, en su organización se encuentran elementos como: El sistema vial, zonas verdes, y otros elementos urbanos que son característicos para la conformación de una ciudad en donde algunos de ellos obtienen más importancia que otros.

El término estructura tiene su origen en la palabra latina (structura) que significa construir y de disponer de partes o elementos en un orden tanto externo como interno dentro de unos elementos relacionados entre sí. En este sentido se puede definir a la estructura urbana como la organización que hacen los componentes de la ciudad con el tiempo y el espacio.

2.2.6.1. Tabla de Valores de la Construcción

La tabla de valores está conformada por el resultado de la tabulación de distintos valores unitarios, expresados en bolívares por metro cuadrado, obtenidos tras estudios económicos que han permitido identificar y clasificar las diferentes tipologías existentes en una determinada zona de acuerdo al sistema constructivo, y calidad de los acabados. (Araujo²⁵, 2016. p.32).

De acuerdo con el manual de valuación inmobiliaria (2005) la tabla de valores de la construcción debe contener uso, tipología constructiva, estatus de la construcción y valor por metro cuadrado de construcción.

24 LÓPEZ, D. (2013) *Estructura urbana*. Disponible:

<http://urb1-danielalopez.blogspot.com/2013/02/estructura-urbana.htm> p. 29

25 *Op. Cit.* p. 32

Por esta razón, las Normas Técnicas para la Formación y Conservación de Catastro señala que La Tabla de Valores de la Construcción expresa los valores unitarios de las diferentes tipologías de construcción determinadas en el Municipio Boconó del estado Trujillo, Venezuela.

Cuadro 1. Valores de Construcción

CODIGO	TIPO	CALIDAD	COSTO (Bs/m2)
UA-A-01	UNIFAMILIAR AISLADA	ALTA	186.965,29
UA-F-02	UNIFAMILIAR AISLADA	MEDIA-ALTA	160.130,68
UA-A-03	UNIFAMILIAR AISLADA	MEDIA	127.680,26
UA-A-04	UNIFAMILIAR AISLADA	MEDIA-BAJA	103.593,27
UA-G-04	UNIFAMILIAR AISLADA	MEDIA-BAJA	52.926,25
UP-E-04	UNIFAMILIAR PAREADA	MEDIA-BAJA	68.163,24
M-A-03	MULTIFAMILIAR	MEDIA	111.084,90
CD-B-03	COMERCIAL	MEDIA	134.148,41
CI-A-03	COMERCIAL	MEDIA	136.574,55
RC-E-02	RECREATIVA-COMERCIAL	MEDIA-ALTA	195.177,54

Fuente: Araujo Briceño, L.C. (2016). Tabla de valores de los inmuebles ubicados en El Amparo, municipio San Rafael de Carvajal en catastro y avalúo inmobiliario urbano. Tesis de Grado. Universidad del Zulia. Maracaibo. p. 81

2.2.7. Fundamentos de la Valoración

2.2.7.1. Finalidad de la Valoración Inmobiliaria

Uno de los principios comúnmente aceptados por la doctrina en la valoración de bienes y derechos, es el de finalidad, según el cual ésta condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración. De este modo, el resultado de la valoración se puede diferir en función de la finalidad con que se haya realizado, pudiendo obtenerse distintos valores en función de la misma. Así, la finalidad de esa valoración determina

el método a emplear; de esta forma se consigue que el valor final del bien se ajuste a la realidad objetiva de la valoración realizada. Sin embargo, la valoración inmobiliaria no solo está condicionada por la finalidad para la que ha sido requerida, sino también por el tipo de bien objeto de tasación.

2.2.7.2. Metodología de Valoración Inmobiliaria

Los métodos disponibles universalmente aceptados, ya sean métodos directos o indirectos, abarca tres metodologías que son: Método de comparación o de mercado, método del costo que son métodos directos y el método de renta que es un método indirecto. Las metodologías desarrolladas en valoración de inmuebles se basan en dos técnicas diferenciadas de estudiar el valor como lo es: (a) Considera el bien inmueble como una totalidad. (b) Evaluar los componentes del inmueble por separado. Entre los métodos de valoración están: el método del mercado, aplicable al suelo edificación e inmueble; el método de capitalización, aplicable al suelo e inmueble; el método del coste, aplicable a la edificación y el método residual aplicable al suelo.

2.2.7.2.1. Método de Coste

De acuerdo con García²⁶ el método del coste es “aquel que consiste en determinar el costo actual de reemplazar la edificación en estudio, considerando características propias y afectando dicho valor por la cuantía a que se ha visto reducido como consecuencia de la antigüedad, estado de conservación, reformas, entre otras”.

En igual forma, Rúa Aguilar²⁷ expone “La finalidad inicial del método es obtener el valor del coste de reposición de un edificio o construcción, si es posible, para un edificio exactamente de las mismas características que el que se valora”

26 *Op Cit.* p. 37.

27 *Op Cit.* p. 99.

En edificios de cierta antigüedad esto no suele ser factible, ya que generalmente los materiales y técnicas constructivas utilizadas en la actualidad difieren de las empleadas en épocas anteriores. Por ello, es más correcto hablar de coste de reemplazamiento, que consiste en obtener el coste de un edificio considerando los materiales y técnicas de construcción actuales, pero que tenga la misma utilidad física y funcional que el edificio que se quiere a valorar. Para obtener la similitud entre dos edificios, hay que basarse principalmente en tres premisas: (a) Tipología constructiva. (b) Calidad de la construcción. (c) La utilidad del edificio.

Se consideran dos valores: El coste de reemplazamiento bruto (CRB) y coste de reemplazamiento neto (CRN). En el primer caso se considera el valor estimado como “a nuevo”, mientras que en el segundo hay que deducir la depreciación producida en el edificio. Referente a lo señalado, para la valoración de las construcciones ya sean nuevas o usadas, se utiliza más comúnmente según el criterio de Rúa Aguilar²⁸ “el método del coste el cual tiene por objeto, valorar la reposición de un inmueble con los precios actuales de mano de obra y materiales”. El método del costo es un método directo a través del cual se puede estimar el costo de las bienhechurías, de las construcciones o mejoras incorporadas a un terreno.

En opinión de Bastidas, Bracamonte y Márquez²⁹ “el método de costo es aquel que nos proporciona el valor de la construcción, el cual será influenciado por un valor de depreciación en función del uso, conservación y edad del inmueble”. Se entiende por **Valor de Reposición** de una edificación, al costo de su reproducción a los precios actuales de mano de obra, materiales y equipos. Este criterio de valoración recibe el nombre de Método de Costo y es el desarrollado por las distintas normativas de valoración de inmuebles.

²⁸ *Ibid.* p. 99.

²⁹ *Op Cit.* 10

Existen dos variantes principales de este método:

1. Basado en el cálculo de todas las partidas que se involucraron al momento de ejecutar la construcción del inmueble objeto de estudio.

2. Basado en el costo directo unitario, método que resulta más expedito ya que se apoya en información ya existente de los costos de construcción según tipologías y estándares constructivos.

Para determinar el Valor de la Construcción de un inmueble objeto de estudio, es necesario deducirle al Valor de Reposición del inmueble, la depreciación que esta sufre por efecto del tiempo y condiciones en que se mantenga.

Valor de la Construcción = Valor de Reposición – Depreciación.

Para determinar el valor de depreciación se utiliza la fórmula de Roos-Heidecke, la cual involucra la edad, la condición o estado en que se encuentra el inmueble según valoración visual, y la vida útil del tipo de inmueble en estudio.

La fórmula que se aplicará para la depreciación física será:

Valor Actual: $V.R. \times 1 - (1-r) \times FRH$

%V.U.: n/t

n: Años de uso

t: Vida útil

r: Constante de 0.10

FRH: Factor de depreciación Física Ross-Heidecke

A continuación se muestra la Tabla de Ross – Heidecke.

Tabla 1. Depreciación física Ross – Heidecke

ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	C
1	Nuevo o Muy Nuevo	0%
1,5	Entre Nuevo y Regular	0,32%
2	Regular, Conservación Normal	2,52%
2,5	Regular y Reparaciones Sencillas	8,09%
3	Reparaciones Sencillas	18,10%
3,5	Reparaciones Sencillas e Importantes.	33,20%
4	Reparaciones Importantes	52,60%
4,5	Reparaciones Importantes y Sin Valor	75,20%
5	Sin Valor - Demolición	100.00%

Fuente: Bastidas, R., Bracamonte, J. y Márquez, J. (2016). Informe técnico de avalúo terreno y vivienda unifamiliar, sucesión Eude Morales, ubicación sector Vismaca, parroquia El Carmen, municipio Boconó, estado Trujillo. p. 10

Bajo esta perspectiva, Araujo³⁰ expone que los costos pueden ser directos e indirectos los cuales explican a continuación:

- **Costos Directos.** Son aquellos producidos por los materiales, equipos y mano de obra requeridos para construir una edificación. Existen organizaciones como (CINPRONET, y otras) que proporcionan de manera trimestral los costos directos unitarios, por tipología de inmueble y su correspondiente estándar constructivo (sea bajo, normal o alto).

³⁰ *Op Cit.* p. 36. 37.

- **Costos indirectos.** Son todos aquellos que aunque no forman parte de la estructura de costos de construcción física no solo son significativos, sino necesarios e indispensables para la materialización final del proyecto, como lo es: Estudios preliminares, anteproyecto, estudios de suelo, inspección, imprevistos, financiamiento, utilidad empresarial, entre otros. Los costos indirectos son difícil de precisar, para ello se puede tomar entre 25% y 70% de los costos directos. Para estimar estos costos en condiciones normales de un proyecto, también existe un factor multiplicador de acuerdo al tipo de vivienda, que se especifica a continuación:

Tabla 2. Factor multiplicador para obtener costos de reposición de un proyecto

MULTIPLICADORES EN CONDICIONES NORMALES DE UN PROYECTO	
VIVIENDA POPULAR	1,30
VIVIENDA MEDIA	1,35
VIVIENDA MEDIA ALTA	1,40
VIVIENDA ALTA	1,45
OFICINA RANGO MEDIO	1,40
OFICINA RANGO BAJO	1,50

Fuente: Araujo Briceño, L. C. (2016). Tabla de valores de los inmuebles ubicados en el sector El Amparo, municipio Rafael de Carvajal, Universidad del Zulia. p.37

El enfoque de costos se basa en la suposición de que los participantes en el mercado relacionan el valor con el costo. Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valúa. Se deberá tomar en consideración lo siguiente según Maldonado Mercado³¹

- Terreno: Se deberá valorar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios.

³¹ *Op Cit.* p. 39.

- Construcciones: Se estimará el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas.

- Equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias: Se estimará el valor de reposición o reproducción nuevo de éstos, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas.

- Deméritos: Se estimará la pérdida de valor debido al deterioro físico por edad y estado de conservación, para cada tipo de construcción apreciado y, en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien, de acuerdo con sus características particulares.

Este enfoque resulta útil al valorar construcciones nuevas o casi nuevas, así como propiedades que no se intercambian con frecuencia en el mercado. Puede emplearse para obtener la información para la comparación de ventas y la capitalización de ingresos. Los costos actuales para realizar las construcciones pueden obtenerse de quienes preparan presupuestos de costos, de manuales de costos, de constructores y de contratistas. En el enfoque de costos el valor del terreno se calcula por separado.

2.2.7.2.2. Método Comparativo o de Mercado

Elección del método. En valoración de bienes inmuebles de uso residencial, el Método de Comparación es el más usado en la práctica, y parte de la premisa que no existe más valor que el de mercado. Para Rúa Aguilar³²

La base de este método lo constituye la obtención del valor de un inmueble por comparación con los valores conocidos de compraventas reales de otros inmuebles de las mismas características, dependiendo su fiabilidad del número de muestras válidas o representativas obtenidas

³² *Op. Cit.* p. 95.

Es de mencionar que este método parte de la premisa de la existencia de un mercado libre sin influencias ni presiones externas de compraventa de inmuebles de las características del bien a tasar.

En el método comparativo de mercado, se pueden identificar tres fines diferentes para las valuaciones, resultando probablemente en distintos formatos y grados de detalle de los modelos o de las exigencias de homogeneidad de los datos empleados en el análisis: (a) análisis de tendencias de mercado; (b) valuación masiva; y (c) valuación individual.

El primer caso, consiste en una descripción amplia del mercado. Este tipo de modelos puede ser utilizado para basar o auxiliar el estudio de planos directores de desarrollo urbano, para análisis de tendencias o de reconocimiento del mercado, o hasta para auxiliar en la preparación de datos, seleccionando atributos y casos relevantes. Para estos casos interesan más los modelos que las estimaciones en sí.

El segundo caso, consiste en la valuación masiva, que es un poco más detallada que la anterior, con modelos del tipo empleado para impuestos (plano genérico de valores), para expropiaciones o a para identificación de valores en otras funciones de la gestión urbana. Se debe generar estimaciones para todos o gran parte de los inmuebles de un término municipal en un lapso reducido, o aún en un único momento de referencia.

Los modelos están limitados al uso de los atributos disponibles en la base de datos, en función de restricciones de costo para coleccionar información. En el caso del impuesto sobre las propiedades, los atributos están restringidos a variables existentes en los archivos municipales, siendo inviable coleccionar nuevos atributos, excepto en momentos especiales (actualizaciones plurianuales).

El tercer tipo de avalúo, consiste en el avalúo individual de inmuebles. Necesita conocer una parte del mercado y los modelos son “especializados” para cierto tipo de inmueble y ubicación. Tienen necesidad de una atención especial sobre un inmueble determinado y aun cuando haya una cantidad de inmuebles que son evaluados simultáneamente, como en el caso para aprobar financiamientos, se necesitan modelos y estimaciones individuales.

La selección de ejemplos relevantes de forma ágil es una tarea muy importante. La valuación puede desarrollarse en base a datos preexistentes en la base de datos o con datos especialmente obtenidos, como datos de visitas (inspecciones in situ) a todos los inmuebles de la muestra. Esta tarea es lenta y cara, no siendo viable su aplicación previa para todo el banco de datos, debiendo desarrollarse a medida que es necesario.

- Requisitos para la utilización del Método de Comparación

Para la utilización del Método de comparación será necesario que se cumplan los siguientes requisitos de acuerdo con Rúa Aguilar³³ (a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables. (b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables. (c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables, que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

2.2.7.2.3. Métodos sobre el Valor de las Construcciones

Adicionalmente, es de referir que el valor de las construcciones se basa en el Valor de Reposición Nuevo (VRN) el cual a su vez puede ser calculado con alguno de los tres métodos señalados según Maldonado Mocada³⁴

33 *Ibid.* p.96.

34 *Op Cit.* 12, 13.

1. Método Paramétrico: Donde se obtiene un costo por unidad (Bs/unidad) por ejemplo para hoteles: costo por habitación (Bs/habitación), en hospitales: costo por cama de hospital (Bs/cama), en escuelas: costo por alumno (Bs/alumno), siendo lo más común utilizar en la valuación el costo por metro cuadrado de construcción (Bs/m²).

2. Método de Ensamble de Costos: Consiste en dividir la construcción en piezas constructivas completas (zapatas o pilotes para cimentación, muros, losa en la estructura, entre otros).

3. Método de Análisis de Precios Unitarios: Es el desarrollo detallado de la cantidad de insumos, mano de obra, herramienta y equipo, que intervienen en la elaboración de una partida.

Para todo lo anterior, se toma en cuenta la unidad de medida y pago, desperdicios, rendimientos, mando intermedio y en su caso, el factor de sobre costo por indirectos. Además, cada uno de los métodos mencionados, requiere diferente tipo de información y cantidad de tiempo para su aplicación, lo que además se ve reflejado en la precisión del resultado obtenido. También, al VRN de las construcciones se le aplica después diversos factores, para considerar las diferencias entre el modelo considerado nuevo y el bien a valorar por ejemplo, demérito o depreciación por edad y estado de conservación para obtener así el Valor Neto de Reposición (VNR), que es el que finalmente se utiliza en el enfoque de costos.

También los métodos de valuación que se adopten pueden ser distintos. Las valuaciones individuales y masivas difieren apenas en términos de escala, pues su finalidad es la misma: una valuación precisa del valor de una o más propiedades. Los métodos son esencialmente los mismos, con algunas diferencias en el análisis de mercado y el control de calidad. Según estos autores, la valuación de masas surgió por la necesidad de uniformidad y

consistencia en las valuaciones cuando hay una gran número de inmuebles a avaluar (centenas o millares, generalmente)

2.2.8. La Vivienda

La vivienda es el lugar cerrado y cubierto que se construye para que sea habitado por personas. Este tipo de edificación ofrece refugio a los seres humanos y les protege de las condiciones climáticas adversas, además de proporcionarles intimidad y espacio para guardar sus pertenencias y desarrollar sus actividades cotidianas. Además, casa, departamento, apartamento, residencia, piso hogar, domicilio y estancia, son algunos de los términos que se usan como sinónimo de vivienda.

La utilización de cada concepto depende de ciertas características vinculadas al tipo de construcción. De esta forma, las viviendas colectivas reciben nombres como apartamento o departamento, mientras que las viviendas individuales se conocen como casa, chalet. Por otra parte, las viviendas provisionales o precarias son denominadas como ranchos.

El acceso a una vivienda digna es un derecho humano inalienable, ya que un techo en condiciones inadecuadas, atenta contra la salud física y mental. La accesibilidad física, la inclusión de servicios básicos (como el agua potable, el gas y la electricidad), el respeto por las tradiciones culturales y la seguridad deben formar parte del derecho a la vivienda. Las viviendas precarias son frecuentes tanto en grandes ciudades como en los pueblos más alejados; un número cada vez mayor de personas se ven forzadas a vivir en la calle, renunciando a toda comodidad, a la higiene y a la intimidad.

Por otra parte, la vivienda es un bien de consumo duradero que presenta características peculiares que dificultan su análisis desde el punto de vista de su demanda y de su oferta. Esto provoca que su mercado tenga importantes diferencias con el de otros bienes y servicios de la economía. Esta

situación se debe, por un lado, la vivienda genera una corriente de consumo que obliga a que gran parte de la renta disponible de las familias se destine a ella (pago de hipoteca o de un alquiler, realización de mejoras, gastos de mantenimiento y reparación, entre otros) y por otro lado, constituye un bien de inversión, que resulta ser el activo más importante de sus carteras.

Este último aspecto, favorece la aparición de burbujas especulativas en el mercado de vivienda, debido a su adquisición por motivos de inversión hace aumentar el precio de mercado. Este bien presenta una serie de características que añaden complejidad al estudio de mercado y que las distingue de otros tipos de bienes.

2.2.8.1. Características de la Vivienda

- La durabilidad de las unidades de vivienda. La decisión de su consumo afecta a las decisiones de consumo futuras de los hogares y a su ahorro. Esta característica provoca al mismo tiempo la aparición de un mercado de alquiler, que la convierte en un activo de inversión. Así, su durabilidad explica la doble consideración de la vivienda como bien de consumo e inversión.

- La vivienda es un bien inmueble, lo que supone que su localización le confiera un carácter único a cada unidad. Al mismo tiempo, esto provoca que en ella se manifieste el efecto de externalidades derivadas de modificaciones del entorno en que se encuentre ubicada. Asimismo, le confiere un rasgo distintivo respecto a otros bienes como la existencia de costos asociados al cambio de vivienda, los costos de búsqueda, mudanza, honorarios de intermediarios, seguros, impuestos, entre otros. Estos a su vez vienen determinados por el régimen de tenencia, básicamente propiedad o alquiler.

- La heterogeneidad, producto de sus características físicas: superficie, localización, calidad de la edificación, entre otras. Algunas de ellas pueden ser modificadas por la intervención del propietario.

- Su largo proceso de producción.

- La intervención pública que determina la creación de nuevas viviendas por diferentes vías: a través de la construcción de viviendas de promoción pública y protegidas, mediante la zonificación del suelo disponible y mediante ayudas al sector de la edificación residencial. También la demanda de vivienda se ve afectada por la intervención pública por medio de la política fiscal.

- La necesidad, puesto que permite cubrir una necesidad básica como es el cobijo.

- La relevancia económica que tiene para la familias, al tratarse, en la mayoría de los casos, de la decisión financiera más importante que han de afrontar.

- Su indivisibilidad, salvo en casos excepcionales.

- El elevado costo de construcción, lo que justifica la existencia de un mercado de alquiler al tiempo que impone unas necesidades de financiación que la hacen muy sensible a las política macroeconómicas.

- La concurrencia de no convexidad en su producción derivada de las alternativas consistentes en la rehabilitación, la demolición para su posterior reconstrucción y la reconversión.

- La relevancia de las asimetrías de información, derivadas del hecho de que compradores y vendedores no poseen la misma información a la hora de realizar la transacción.

- La falta de mercados de futuros.

De esta forma, cualquiera que sea definición jurídica, o mejor, la definición legal de vivienda, resulta indudable que es un concepto de común conocimiento que se explica por sí solo. Entre ellas, se encuentra la ofrecida

por el Instituto Nacional de Estadística (INE), especialmente relevante por el objeto del presente trabajo, que entre sus definiciones censales básicas recoge la de vivienda la define como:

Son lugares de alojamiento estructuralmente separados (que es una unidad estructural en sí misma), independientes (que tienen acceso desde la vía pública o áreas comunes de circulación), y que poseen espacios internos de uso exclusivo de la vivienda, con paredes o separaciones que permiten diferenciarla de otras edificaciones.

Igualmente, se indica que las viviendas así definidas pueden haber sido construidas, transformadas o arregladas para que vivan personas o con fines comerciales, industriales o de servicios. En cualquier caso, serán objeto del censo siempre que en el momento del empadronamiento se utilicen con el fin de alojamiento de personas.

2.2.8.2. Vivienda Unifamiliar

Es aquella en la que una única familia ocupa el edificio en su totalidad, a diferencia de las viviendas colectivas. Es una edificación desarrollada para ser ocupada en su totalidad por una sola familia. En esta vivienda es donde habita una familia por lo general de uno o más pisos, también puede ser una residencia habitual permanente o temporal, para una sola familia. Estas se pueden encontrar en conjuntos residenciales o en barrios normales.

El espacio por lo general es de una planta baja, pero también de varias alturas, que entrañan cierto peligro para los niños, además, en un determinado momento haya alguien que por edad o enfermedad no pueda acceder a los pisos superiores, así el diseño de la planta baja es crucial para un confort garantizado de forma perenne.

35 INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA E INFORMÁTICA "INE" (2011). *Censo de Población y Vivienda. Anexos de la Ficha Técnica del XIV Censo Nacional de Población y Vivienda*. Caracas.

Un buen modo de ahorrar espacio, es la conformación de una gran estancia en la que se compartan las funciones de cocina, sala de estar y comedor, con una distribución adecuada se puede separar bien los ambientes y hacer que resulte totalmente acogedor, ahorra en tabiques y gana en amplitud y claridad.

2.2.8.2.1. Tipos de Vivienda Unifamiliares

Según información obtenida de la página de Internet³⁶ consultada indica tres tipos de viviendas unifamiliares:

- **Unifamiliar aislada o exenta.** Se encuentran rodeadas en todos sus alrededores por terrenos que pertenecen a la misma vivienda, los cuales se utilizan por ejemplo como jardines privados o también fincas.

- **Unifamiliar pareada.** Es cuando son construidas dos viviendas unifamiliares que en su exterior tienen contacto una con las otras, pero que en la parte interna son completamente independientes. Cada una de ellas posee su propia distribución y tienen accesos independientes.

- **Unifamiliar adosada.** Es muy parecida a la vivienda unifamiliar pareada, con la diferencia de que en este caso cada una de las viviendas, se encuentra en contacto con otras dos, por ejemplo una de cada lado.

2.2.8.2.2. Zona Residencial, Comercial e Industrial

Respecta a los datos de la zona, estos elementos de los valores se analizan dependiendo si está determinada como residencial, comercial o industrial.

36 <https://sites.google.com/site/franci9622/concepto-de-vivienda-unifamiliar>

- Factores Residenciales

1. Físicos: Tamaño, topografía, apariencia o aspecto, tamaño y forma de los lotes, tipos de calles, condiciones del suelo y del subsuelo, drenaje, clima, infraestructura, tipo y homogeneidad de las casas, proximidad con centros (comerciales, culturales, deportivos) y el grado de contaminación.

2. Factores económicos: Población, patrones de uso, baldíos, nuevas construcciones, empleo, ingreso familiar, porcentaje de propiedad y de arrendamiento, ventas y vacantes, niveles de precio, niveles de renta, financiamientos otorgados, impuestos prediales y el costo de los servicios.

3. Factores gubernamentales: Son: servicios municipales, planificación, zonificación, construcciones permitidas e impuestos.

4. Factores sociales: Se refieren a las características de los residentes, a la densidad de índices de delincuencia y criminalidad.

- Factores Comerciales

1. Físicos que es preciso observar son: calles, suelo y subsuelo, drenaje, estacionamientos, tránsito y contaminación.

2. Factores económicos: cambios de población, desarrollo, rentas, vacantes, costos de la propiedad, competencia (otras zonas comerciales) y financiamiento.

3. Factores gubernamentales y los factores sociales (actitudes y características de los compradores).

- Factores Industriales

1. Físicos: Tamaño y forma de los lotes, calles, desastres naturales, clima, infraestructura, basura, transporte, localización de trabajadores.

2. Factores económicos: Salarios, sindicatos, costos de servicios y de transporte e impuestos.

3. De igual modo se deben incluir los factores gubernamentales y los factores sociales.

2.2.8.3. Vivienda, economía, productividad

Las necesidades habitacionales de los sectores populares, mayoritarios en Venezuela, no podrán ser resueltas si no se atiende el problema de desempleo y subempleo, junto al problema del bajo ingreso que devengan los trabajadores activos de la economía. Para González del Castillo³⁷

El tema de la producción de vivienda para alquiler es sin duda una excelente opción para favorecer la capacidad de ahorro de la economía nacional, que en lugar de fugarse del país aquellos capitales excedentarios en manos de la población más favorecida económicamente, podría ver en esta área una oportunidad de inversión segura, contribuyendo a proporcionar la vivienda, además con una calidad de inversión no golondrina, estimuladora y estabilizadora de la economía.

En países subdesarrollados, como Venezuela, se considera en los análisis de insuficiencia de recursos de capital o mejor expresado: la baja densidad de capital, (relación entre volumen de capital existente y población económicamente activa) es debido al escaso potencial de ahorro que se aplica a la inversión productiva. Dicha baja densidad de capital es consecuencia de una baja productividad del trabajo y del aprovechamiento insuficiente de los recursos naturales.

Puede decirse, que existe un desequilibrio estructural en los factores y recursos productivos, en el sentido de que no hay proporcionalidad adecuada entre sus disponibilidades u ofertas; generalmente, tampoco las hay entre, las

37 GONZÁLEZ DEL CASTILLO, L. E. (2015). *Problemática de vivienda en Venezuela u reto a las políticas de gobierno y administración del estado*. Tesis Doctoral no publicada. Universidad Complutense de Madrid, España. p. 72.

ofertas y las demandas de factores, por lo cual los precios de éstos resultan inadecuados para promover combinaciones óptimas de producción y los niveles de productividad permanecen bajos.

2.2.9. Catastro

Hay que tener en cuenta que una de las instituciones que está íntimamente ligada a la valuación inmobiliaria, los numerosos cambios se han producido en las visiones de la institución y consecuentemente en el rol que le compete dentro de la Administración Pública. La concepción actual que se tiene del Catastro como depósito de planos para salvaguarda de derechos sobre la tierra o el de conjunto de datos que conforma la base de la fiscalidad inmobiliaria está cambiando, por lo menos en teoría, hacia una visión Multifinanciarario.

Igualmente, un Catastro Moderno es un sistema integrado por bases de datos que reúne la información sobre el registro y la propiedad del suelo, sus características físicas, así como el modelo econométrico para la valoración de propiedades, zonificación, transporte, datos ambientales, socioeconómicos y demográficos. Estos catastros representan actualmente, una herramienta holística de planificación que puede usarse a nivel local, regional y nacional con la finalidad de abordar todos aquellos asuntos relacionados con la expansión urbana, la erradicación de la pobreza, las políticas de suelo y el desarrollo comunitario sostenible.

Se puede definir que un buen Catastro es aquel que contribuye a la distribución equitativa de las cargas tributarias, promueve la seguridad de la propiedad raíz y crea bases para la planificación urbana y regional. Estos enunciados contemplan, además de los aspectos económicos, físicos y jurídicos tradicionales, los datos ambientales y sociales del inmueble y de las

personas que en él habitan. Justamente esta última afirmación abrió el camino para la visión moderna del Catastro Multifinalitario.

2.3. Bases Legales

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Enmienda nº 1 aprobada por la Asamblea Nacional el 02 de Enero de 2009. Referendo Constitucional a los 15 días del mes de Febrero de 2009

Artículo 21. Todas las personas son iguales ante la ley, y en consecuencia: 1. No se permitirán discriminaciones fundadas en la raza, el sexo, el credo, la condición social o aquellas que, en general, tengan por objeto o por resultado anular o menoscabar el reconocimiento, goce o ejercicio en condiciones de igualdad, de los derechos y libertades de toda persona. 2. La ley garantizará las condiciones jurídicas y administrativas para que la igualdad ante la ley sea real y efectiva; adoptará medidas positivas a favor de personas o grupos que puedan ser discriminados, marginados o vulnerables; protegerá especialmente a aquellas personas que por alguna de las condiciones antes especificadas, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan. 3. Sólo se dará el trato oficial de ciudadano o ciudadana, salvo las fórmulas diplomáticas. 4. No se reconocen títulos nobiliarios ni distinciones hereditarias.”

Artículo 112. Todas las personas pueden dedicarse libremente a la actividad económica de su preferencia, sin más limitaciones que las previstas en esta Constitución y las que establezcan las leyes, por razones de desarrollo humano, seguridad, sanidad, protección del ambiente u otras de interés social. El Estado promoverá la iniciativa privada, garantizando la creación y justa distribución de la riqueza, así como la producción de bienes y servicios que satisfagan las necesidades de la población, la libertad de trabajo, empresa, comercio, industria, sin perjuicio de su facultad para dictar medidas para

planificar, racionalizar y regular la economía e impulsar el desarrollo integral del país.

Artículo 115. Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes.

Artículo 116. No se decretarán ni ejecutarán confiscaciones de bienes sino en los casos permitidos por esta Constitución. Por vía de excepción podrán ser objeto de confiscación, mediante sentencia firme, los bienes de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, responsables de delitos cometidos contra el patrimonio público, los bienes de quienes se hayan enriquecido ilícitamente al amparo del Poder Público y los bienes provenientes de las actividades comerciales, financieras o cualesquiera otras vinculadas al tráfico ilícito de sustancias psicotrópicas y estupefacientes.

Artículo 181. Los ejidos son inalienables e imprescriptibles. Sólo podrán enajenarse previo cumplimiento de las formalidades previstas en las ordenanzas municipales y en los supuestos que las mismas señalen, conforme a esta Constitución y a la legislación que se dicte para desarrollar sus principios. Los terrenos situados dentro del área urbana de las poblaciones del Municipio, carentes de dueño o dueña, son ejidos, sin menoscabo de legítimos derechos de terceros, válidamente constituidos. Igualmente, se constituyen en ejidos las tierras baldías ubicadas en el área urbana. Quedarán exceptuadas las tierras correspondientes a las comunidades y pueblos indígenas. La ley establecerá la conversión en ejidos de otras tierras públicas.

Artículo 299. El régimen socioeconómico de la República Bolivariana de Venezuela se fundamenta en los principios de justicia social, democracia, eficiencia, libre competencia, protección del ambiente, productividad y solidaridad, a los fines de asegurar el desarrollo humano integral y una existencia digna y provechosa para la colectividad. El Estado conjuntamente con la iniciativa privada, promoverá el desarrollo armónico de la economía nacional con el fin de generar fuentes de trabajo, alto valor agregado nacional, elevar el nivel de vida de la población y fortalecer la soberanía económica del país, garantizando la seguridad jurídica, solidez, dinamismo, sustentabilidad, permanencia y equidad del crecimiento de la economía, para lograr una justa distribución de la riqueza mediante una planificación estratégica democrática, participativa y de consulta abierta.”

Artículo 308.- El Estado protegerá y promoverá la pequeña y mediana industria, las cooperativas, las cajas de ahorro, así como también la empresa familiar, la microempresa y cualquier otra forma de asociación comunitaria para el trabajo, el ahorro y el consumo, bajo régimen de propiedad colectiva, con el fin de fortalecer el desarrollo económico del país, sustentándolo en la iniciativa popular. Se asegurará la capacitación, la asistencia técnica y el financiamiento oportuno.

Código Civil Venezolano

Artículo 525. Las cosas que pueden ser objeto de propiedad pública o privada son bienes muebles e inmuebles.

Artículo 526. Los bienes son inmuebles por su naturaleza, por su destinación o por el objeto a que se refieren.

Artículo 527. Son inmuebles por su naturaleza: Los terrenos, las minas, los edificios y, en general, toda construcción adherida de modo permanente a la tierra que sea parte de un edificio. Se consideran también inmuebles: Los

árboles mientras no hayan sido derribados; Los frutos de la tierra y de los árboles, mientras no hayan sido cosechados o separados del suelo; Los hatos, rebaños, piaras y, cualquier otro conjunto de animales de cría, mansos o bravíos, mientras no sean separados de sus pastos o criaderos; Las lagunas, estanques, manantiales, aljibes y toda agua corriente; Los acueductos, canales o acequias que conducen el agua a un edificio o terreno y forman parte del edificio o terreno a que las aguas se destinan.

Artículo 528. Son inmuebles por su destinación: las cosas que el propietario del suelo ha puesto en él para su uso, cultivo y beneficio, tales como: Los animales destinados a su labranza; Los instrumentos rurales; Las simientes; Los forrajes y abonos; Las prensas, calderas, alambiques, cubas y toneles; Los viveros de animales.

Artículo 529. Son también bienes inmuebles por su destinación, todos los objetos muebles que el propietario ha destinado a un terreno o edificio para que permanezcan en él constantemente, o que no se puedan separar sin romperse o deteriorarse o sin romper o deteriorar la parte del terreno o edificio a que estén sujetos.

Artículo 530. Son inmuebles por el objeto a que se refieren: Los derechos del propietario y los del enfiteuta sobre los predios sujetos a enfiteusis; Los derechos de usufructo y de uso sobre las cosas inmuebles y también el de habitación; Las servidumbres prediales y la hipoteca; Las acciones que tiendan a reivindicar inmuebles o a reclamar derechos que se refieran a los mismo.

**Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios
Nº 427, Gaceta Oficial 36.845 (1999, Diciembre 7)**

(a) Los inmuebles pertenecientes a la República de Venezuela, los Estados, los Municipios y los Institutos Oficiales que determine expresamente el Ejecutivo Nacional, salvo en aquellos casos en los cuales con motivo de las

actividades que se desarrollen en tales inmuebles, los indicados entes actúen en función jurídico-privada.

(b) Los inmuebles destinados a vivienda, comercio, industria, oficina o cualquier otro uso, cuya Cédula de Habitabilidad o instrumento equivalente sea posterior al 2 de enero de 1987.

(c) Las viviendas unifamiliares o bifamiliares cuyo valor, individualmente considerado, establecido por los organismos encargados de la regulación, exceda de 12.500 Unidades Tributarias.

Parágrafo Único: El Ejecutivo Nacional podrá modificar el valor de exención mencionado en el literal c) del presente artículo, cuando así lo aconsejen razones de interés público o social.

Artículo 14. En los contratos de arrendamiento, a tiempo determinado o indeterminado, que versen sobre inmuebles exentos de regulación y en los que no se haya pactado cláusula de valor a los fines de la actualización periódica del canon de arrendamiento mensual, éste se ajustará cada vez que haya transcurrido un (1) año de la relación arrendaticia, de acuerdo al Índice General de Precios al Consumidor establecido por el Banco Central de Venezuela, acumulado para ese mismo período, si las partes no hubiesen llegado a un acuerdo sobre el monto del mismo.

**Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y
Desocupación Arbitraria de viviendas nº 8.190.
Gaceta Oficial nº 39.668. (2011, Mayo 6)**

Artículo 4°. A partir de la publicación del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, no podrá procederse a la ejecución de desalojos forzosos o a la desocupación de viviendas mediante coacción o constreñimiento contra los sujetos objeto de protección indicados en este Decreto Ley, sin el

cumplimiento previo de los procedimientos especiales establecidos, para tales efectos, en el presente Decreto-Ley. Los procesos judiciales o administrativos en curso para la entrada en vigencia de este Decreto-Ley, independientemente de su estado o grado, deberán ser suspendidos por la respectiva autoridad que conozca de los mismos, hasta tanto las partes acrediten haber cumplido el procedimiento especial

Artículo 6°. El interesado deberá consignar solicitud escrita, debidamente motivada y documentada, por ante el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, en la cual expondrá los motivos que le asisten para solicitar la restitución de la posesión del inmueble y, por tanto, el desalojo de alguno de los sujetos objeto de protección de conformidad con el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.

Artículo 14. Cuando hubiere de ejecutarse un desalojo, cumplidas las previsiones del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, la ejecución por ningún motivo podrá llevarse a cabo en horario nocturno, de madrugada, ni los días viernes, sábados o domingos. Asimismo, el uso de la fuerza pública se requerirá sólo cuando sea estrictamente necesario, circunstancia que deberá certificar un Defensor Público con competencia en materia de defensa y protección del derecho a la vivienda, el cual deberá presenciar el desalojo y garantizar la protección de la dignidad del afectado y su familia.

**Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de
Viviendas. Gaceta Oficial Extraordinaria 6.053.
(2011, Noviembre 12)
Título I Disposiciones Fundamentales Capítulo I**

Artículo 1. La presente Ley, tiene por objeto establecer el régimen jurídico especial de arrendamiento de inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, ya sean arrendados o subarrendados total o parcialmente; en el marco de la novedosa legislación y Política Nacional de

Vivienda y Hábitat, como un sistema integrado dirigido a enfrentar la crisis de vivienda que ha afectado a nuestro pueblo como consecuencia del modelo capitalista explotador y excluyente; con el fin supremo de proteger el valor social de la vivienda como derecho humano y la garantía plena de este derecho a toda la población; ...

Artículo 6. Las normas contenidas en la presente Ley son de orden público y de obligatorio cumplimiento, y se aplicarán en todo el territorio de la República. A tal fin, los arrendamientos o subarrendamientos de los inmuebles destinados a vivienda, habitación, residencia o pensión, de los anexos y accesorios que con ellos se arrienden, quedan sujetos a regulación bajo las condiciones determinadas en esta Ley.

Capítulo III Prohibiciones expresas Prohibición de Decretar Medidas Cautelares

Artículo 11. Queda prohibido expresamente dictar medidas cautelares de secuestro sobre inmuebles destinados a vivienda, incluyendo la de los trabajadores y trabajadoras residenciales, pensiones o habitaciones que se constituyan en el hogar de personas y familias.

Artículo 12. Se prohíbe el arrendamiento o subarrendamiento de las viviendas urbanas y suburbanas que no posean las condiciones elementales mínimas de sanidad y habitabilidad, que representen riesgos para la seguridad, la salud y la vida de las personas. Están comprendidas en este caso, especialmente, las viviendas construidas con materiales inadecuados o perecederos, tales como: tablas, latas y cartones; asimismo aquellos inmuebles producto de demoliciones o de construcciones no culminadas que, a la simple observación, carecen de las condiciones mínimas de seguridad para la garantía de la vida humana y, adicionalmente, que carecen de servicios de infraestructura primaria.

En consecuencia, nadie estará obligado u obligada a pagar canon de arrendamiento por viviendas de este tipo. No quedando estas relaciones arrendaticias excluidas de la aplicación de esta Ley, en cuanto a la responsabilidad y sanciones a que hubiere lugar, así como al disfrute de las garantías y derechos a favor de los arrendatarios y arrendatarias

Estado Artículo 13. Por ser contrario al interés público, queda expresamente prohibido el arrendamiento de viviendas adjudicadas por el Estado, salvo los casos autorizados por el órgano encargado con competencia en la materia, y en ningún caso podrá tener fines de lucro. De violarse esta disposición, el órgano competente en la materia deberá abrir el proceso administrativo a que diera lugar, con el fin de aplicar las sanciones correspondientes.

Artículo 16. Las funciones administrativas en materia de arrendamiento de vivienda son de la competencia exclusiva del Poder Ejecutivo Nacional. Se crea la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, la cual forma parte de la estructura del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, correspondiéndole ejercer la rectoría en la materia objeto de regulación en la presente Ley.

47. El arrendatario y arrendataria tiene el derecho a que se le fije un canon de arrendamiento de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley, a tal efecto, no estará obligado u obligada a: 1. Pagar un canon superior al que arroje la aplicación de la fórmula del justo valor, establecido en esta Ley y fijado por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda. 2. Aceptar la condición de la compra o arriendo de bienes muebles que se encuentren en el área que se pretende arrendar, para la suscripción del contrato. Los arrendadores que hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente artículo serán objeto de sanción conforme lo dispone la presente Ley.

Artículo 73. Determinación del cálculo del justo valor. Para la determinación del valor del inmueble (VI), la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda deberá utilizar los elementos científicos que se enuncian en este artículo, así como cualquier otro, en función de mejorar la fórmula que se establezca a favor del justo valor y la garantía de los fines supremos en materia de arrendamiento establecidos en esta Ley. 1. Valor de reposición. 2. Dimensiones del inmueble. 3. Valor de depreciación. 4. Vulnerabilidad sísmica. 5. Región geográfica.

Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Hábitat. Resolución 203. Gaceta Oficial N° 40.054 (2012, Noviembre 20)

El Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Hábitat, estableció el valor de reposición (costo de construcción de una vivienda en la actualidad) que la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda deberá utilizar para calcular el valor de los inmuebles conforme a lo establecido en el artículo 74 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda. Los aspectos más destacados son los siguientes:

1. Objeto

Artículo 1, la Resolución tiene por objeto establecer una tabla de valor de construcción, por metro cuadrado, por tipología de vivienda (unifamiliar y multifamiliar) en arrendamiento, que será utilizada para el cálculo del justo valor establecido en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda.

Artículo 2. Establece que sus normas se aplicarán a las personas objeto de regularización y control por parte de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda. Por su parte, dicha Ley en su artículo 6 establece que estarán sometidos a sus regulaciones los arrendamientos o subarrendamientos de los inmuebles destinados a vivienda, habitación, residencia, o pensión y de los anexos y accesorios que con ellos se arrienden.

2. Características de la Tabla para determinar el Valor de la Vivienda

Artículo 4. Establece que se aplicará una tabla de inspección para viviendas unifamiliares o multifamiliares a los efectos de obtener los puntajes para la determinación del Valor de la Construcción por metro cuadrado, a los fines de aplicar el Valor de Reposición (VR) indicado en el artículo 18 del Reglamento de la Ley Para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, así como determinar los cánones de arrendamiento en caso de que este tipo de viviendas sean arrendadas parcial o totalmente.

Algunos de los aspectos constructivos que considerarán para la fijación de los puntajes serán: la estructura de la vivienda, paredes, techo, piso, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas, instalaciones mecánicas, agua potable y servida, puertas, ventanas y cualquier otro detalle que distinga al inmueble. A los efectos de la valoración de las obras internas y exteriores realizadas con posterioridad, el propietario deberá demostrarlas mediante documento certificado por la autoridad municipal competente. Los valores de construcción, de conformidad con esa tabla, podrían oscilar entre Bs. 1.900 a los Bs. 8.430 por metro cuadrado, según el puntaje que se obtenga en la inspección de las viviendas.

Artículo 6. Establece que En los casos en que los arrendatarios o arrendatarias adquieran la propiedad de un inmueble conforme a los valores y métodos establecidos en la presente Resolución y la Ley que rige la materia de los arrendamientos de vivienda, pretendan venderlo, están obligados a hacerlo bajo los mismos métodos de cálculo; en caso de contravención, el nuevo comprador (...), pudiendo el nuevo comprador demandar en cobro de bolívares por la diferencia que resulte entre el precio de la venta y el justo valor que debió haberse calculado conforme la tabla establecida en la Resolución.

Resumen del Marco Legal en Materia de Arrendamiento

Con motivo de la promulgación de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas y su Reglamento, y más allá de la polémica generada en torno a esta Ley, en este aparte se presenta un resumen de todo el marco legal, actualmente vigente en esta materia:

1. A partir del 12 de Noviembre de 2011 entra en vigencia con la publicación en la Gaceta Oficial N° Extraordinario 6.053 la “Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas”.

2. La nueva Ley solo deroga parcialmente la Ley anterior, ya que *solo aplica para inmuebles destinados a viviendas*. Por lo que los arrendamientos de inmuebles con usos diferentes seguirán rigiéndose por la “Ley de Arrendamientos Inmobiliarios” del 07 de Diciembre de 1999, publicada en Gaceta Oficial N° 36.845.

3. Igualmente, la nueva Ley no deroga el "Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas". Decreto N° 8.190 de la Presidencia de la República, publicado en Gaceta Oficial N° 39.668 del 6 de Mayo de 2011.

4. Por otra parte, también se encuentra desde el 2004 la Resolución sobre congelamiento de alquileres, N° 046 del entonces Ministerio de la Producción el Comercio y la Infraestructura, publicada en la Gaceta Oficial N° 37.941 del 18 de Mayo de 2004 y la cual ha venido siendo prorrogada cada seis meses hasta la fecha, siendo la más reciente de estas prórrogas la publicada en Gaceta Oficial N° 39.783 del 21 de Octubre de 2011 por Resolución Conjunta N° 195 y 103 del Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Hábitat y Ministerio del Poder Popular para el Comercio.

5. Por último, en Gaceta Oficial N° 39.799 del 14 de Noviembre de 2011 es publicado el Reglamento de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas por Decreto Presidencial N° 8.587. También en esta Gaceta son publicados los siguientes decretos:

- Decreto N° 8.585: Mediante el cual se dicta el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley que autoriza la creación de fondos en las Instituciones Bancarias del Sector Público para el financiamiento de la adquisición y reparación de viviendas en condición de arrendamiento.

2.4. Sistema de Variables

Por variable se entiende cualquier característica o cualidad de la realidad que es susceptible de asumir diferentes valores. Es decir, que puede variar, aunque para un objeto determinado se considere que puede tener un valor fijo. De allí que las variables son todo aquello que se puede medir, controlar o estudiar en una investigación. Las variables pueden asumir diferentes valores, ubicadas en lugar y tiempo definido, las cuales son objetos de observación y explicación. Existen varias maneras de clasificar las variables pero para efecto de este estudio se clasifica:

2.4.1. Variable Independiente

Para Tamayo y Tamayo³⁸ Una variable es independiente “cuando se presume que los cambios de valores de esta variable determinan cambios en los valores de otra u otras variables” (p.170). Para este estudio la variable independiente se refiere: **Ajuste del Valor de Reposición de viviendas unifamiliares.**

2.4.2. Variable Dependiente

Como variables dependientes se consideran aquellas que se modifican por acción de la variable independiente. Esta variable constituye los

efectos o consecuencias que se miden y que dan origen a los resultados de la investigación. De acuerdo a la explicación la variable dependiente es señalada como: **Marco Jurídico venezolano.**

En el proceso de operacionalización de variables es necesario determinar los parámetros de medición a partir de los cuales se establece la relación de variables estudiadas, para lo cual es necesario tener en cuenta la definición nominal, la real, la operacional, el instrumento.

La variable se define en términos de las acciones que sirven para medirla, indica qué hacer, para que se pueda observar el fenómeno. La definición nominal asigna significado a una variable, describiéndola en términos observables y comprobables para poder identificarla.

La definición real o dimensiones: está relacionada con los enunciados relativos a las propiedades o dimensiones consideradas esenciales del objeto u hecho referido en la definición.

La definición operacional (indicadores): Se refiere al conjunto de procedimientos que describirá cómo será “medida” la variable en estudio. Es decir, implica seleccionar los indicadores contenidos, de acuerdo al significado que se le ha otorgado a través de sus dimensiones a la variable de estudio.

Este momento del desarrollo operacional de las variables, debe indicar de manera precisa el qué, cuándo y cómo de la variable y las dimensiones que la contienen. Se trata de encontrar los indicadores para cada una de las dimensiones establecidas.

38 Tamayo y Tamayo, M. (2013). El proceso de la investigación científica. México. Limusa.p.170.

Cuadro 2. Operacionalización de Variables

Definición Nominal	Definición Real (Dimensiones)	Definición Operacional (Indicadores)	Instrumento
	- Avalúo	-Traslado de dominio. - Financiamiento o crédito. - Valor justo en expropiación. - Bases de impuestos.	- Observación Directa. - Computadora
<i>Variable Independiente:</i>	-Elementos de impacto en valores. 1. Datos de región.	-Empleo. -Nivel de ingreso. -Incremento, disminución, migración. -Tipo de financiamiento.	- Observación directa. - Entrevista
<i>Valor de reposición de viviendas unifamiliares</i>	2. Datos de la zona.	-Residencial. -Comercial. -Industrial.	- Entrevista - Expedientes
	-Valor reposición a nuevo.	-Métodos de tasación. -Costo. -Comparativo de Mercado.	- Análisis matemático.
	- Viviendas unifamiliares.	-Una sola familia. -Residencia permanente o temporal. -Ubicación conjunto residenciales o barrios. -Construcción en uno o más pisos.	- Observación directa. - Entrevista
<i>Variable Dependiente:</i>	- Marco jurídico	-Ley contra el desalojo y la desocupación arbitraria de viviendas. -Ley para la regulación y control de los arrendamientos de viviendas. -Resolución sobre congelamiento de alquileres MPPVH.	- Internet - Análisis documental
<i>Marco Jurídico venezolano</i>			

2.5. Términos Básicos

Ajuste de valor: trata de discernir el valor de una determinada propiedad, constituida generalmente por suelo, edificación o inmueble (suelo y edificio), a partir del análisis de los elementos que le son propios y que pueden afectar más directamente a su valor.

Arrendamiento o Alquiler: Es un contrato por el medio una parte se compromete a transferir temporalmente el uso de una cosa mueble o inmueble a una segunda parte que se compromete a su vez a pagar por ese uso un determinado precio.

Avalúo: Es un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

Avalúo comercial: Es una estimación sustentable del valor de una propiedad. Incluye una descripción de la propiedad en cuestión, la opinión del valuador acerca de las condiciones en que se encuentra, su disponibilidad para un propósito dado y su valor expresado en dinero a precios de mercado.

Bien inmueble. Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo.

Contrato de arrendamiento de vivienda: se puede definir como aquel por el cual una de las partes, denominada arrendatario, se compromete a pagar un precio a otra, denominada arrendador, y ésta, a cambio, a proporcionar a la primera el uso de una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer las necesidades de una familia.

Costo. Es el conjunto de gastos en que se incurre para poder producir un bien, dentro de un sistema de producción. En el contexto de avalúos, el

término costo se refiere también a todos los gastos en que se incurre para reponer un bien.

Déficit habitacional: puede entenderse como la multiplicidad de carencias asociadas a aspectos necesarios para una adecuada calidad residencial.

Depreciación. Es la pérdida de valor del costo nuevo del bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional-técnica, (interna), y/o la obsolescencia económica (externa).

Inmueble urbano: Son aquellos que se encuentran en zonas así catalogadas por los ayuntamientos, tales como casas, edificios, naves y locales. Al igual que los rústicos, los **bienes inmuebles urbanos** pueden ser inscritos en un registro de la propiedad que garantice los derechos de los propietarios.

Instrumentos jurídicos: Providencia mediante la cual se delega la firma para celebrar y suscribir Convenios, Acuerdos e Instrumentos Jurídicos similares, siempre que sean de naturaleza no financiera.

Justo valor: Precio al que un artículo podría ser vendido en un mercado libre a un comprador a un vendedor bien informado y que no se ve obligado a comprar o vender.

Medida de regulación: Son aquellas que permitan desarrollar las bases y mecanismos que garanticen a todas las familias, ciudadanos y ciudadanas, el goce del derecho humano a una vivienda y hábitat en condiciones dignas que humanice las relaciones familiares, vecinales, comunitarias y sociales de acuerdo a la Constitución de la República y la ley.

Marco Jurídico: Ley para la Misión Vivienda, constituye un marco legal suficiente para la materia, de vital importancia para la validez de los instrumentos jurídicos que salgan de su seno,

Mercado: Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica una habilidad de los bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

Método de comparación de mercado: Se usa los precios de venta de propiedades comparables para obtener el valor de una característica depreciada; a través del análisis de suficientes comparables, el valuador aísla el valor de la característica depreciada.

Perito Valuador: Es aquel valuador con título y cédula profesional, certificado por el Colegio de Profesionales correspondiente, que demuestre poseer los suficientes conocimientos teóricos y prácticos y a experiencia en valuación, se le confiere la facultad para intervenir en asuntos de los sectores públicos y privados en los dictámenes sobre temas de su especialidad.

Predio: Es un reconocimiento del terreno y de la casa desde alguna distancia para obtener una impresión de conjunto. Conviene tener presente que, aunque es poco frecuente encontrar un predio dispuesto a la perfección, el terreno debe estar razonablemente en buen estado.

Viviendas unifamiliares: Es una construcción destinada a una sola familia.

Valor: Es un concepto económico que se refiere al precio que se establece entre los bienes y servicios disponibles para compra y aquellos que los compran y venden.

Valor Catastral. Es el valor que tiene un bien inmueble para efecto de cálculo del pago de impuesto predial.

Valor Comercial (Valor Justo de Mercado). Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Valor de Reposición Nuevo. Es el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, con sus gastos de ingeniería e instalación, en condiciones de operación, a precios de contado. Este costo considera todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien similar al que se está valuando, en estado nuevo y condiciones similares.

Valor de reproducción nuevo: Considera los costos de reproducir una construcción idéntica a la original, es decir, respetando las características y técnicas que se hubieran utilizado en la fecha de su edificación.

Valor Neto de Reposición: Valor que tiene un bien a la fecha del avalúo y se determina a partir del valor de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación.

Viviendas unifamiliares: Es una construcción destinada a una sola familia.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

Es utilizado para precisar los criterios metodológicos (métodos, técnicas, instrumentos) que responden al cómo efectuar una determinada investigación. Por tanto, el Marco Metodológico, es la instancia referida a los métodos, reglas, registros, técnicas y protocolos con los cuales una teoría y su método calculan la dimensión de lo real, en un proceso de obtención de datos. Cada tema indica los pasos, técnicas, procedimientos y recomendaciones, que en forma lógica han de seguirse en toda investigación, en función de la demostración de los objetivos específicos y del tema abordado.

3.1. Enfoque de la Investigación

Los tipos de investigación y su relación con el tiempo son el punto de partida para el análisis y comprensión de los enfoques de investigación y las denominaciones de investigación cuantitativa y cualitativa. Los enfoques cuantitativos según la UCAB³⁹ “tiende a utilizar instrumentos de medición que proporcionan datos numéricos susceptibles de análisis estadísticos” Según esta cita se determina el enfoque cuantitativo debido a que en los resultados se utilizan cuadros de análisis estadísticos relacionados con referencias de arrendamientos, valores de las variables, comportamiento del mercado en arrendamientos de viviendas unifamiliares, y gráficos relativos a valores de variables: tiempo, localización, entre otras. Cálculos realizador mediante el programa StarView.

39 UCAB (2013). Instructivo para la elaboración del trabajo de grado, tesis doctoral e investigaciones de la ucab. p. 8.

Asimismo, se encuentra dentro del enfoque cualitativo motivado al análisis que se lleva a cabo sobre opciones legales que permiten obtener el valor ajustado de reposición de vivienda unifamiliar en marco legal venezolano. Por tanto, se utiliza la lógica o razonamiento deductivo, medición y documentación de los mismos, aunado al análisis de documentos y leyes, además de la objetividad de la investigadora frente a los hechos descritos.

3.2. Tipo de Investigación

La investigación de campo y la documental se pueden realizar a nivel descriptivo. Por tanto, el estudio descriptivo es útil para mostrar con precisión las dimensiones de un fenómeno o hecho, suceso o situación. Los estudios descriptivos en las ciencias sociales se ocupan principalmente de las características que identifican los diferentes elementos y su interrelación; señala formas de conducta y actitudes del universo investigado; también comprueba la asociación entre variables. Para Niño Rojas⁴⁰ “Se entiende como el acto de representar por medio de palabras las características de fenómenos, hechos, situaciones, cosas, personas y demás seres vivos, de tal manera que quien lea o interprete, los evoque en la mente”.

Su propósito es describir la realidad objeto de estudio, además, de sus partes, clases, categorías, y relaciones que se pueden establecer entre varios objetos, con el fin de esclarecer una verdad, corroborar un enunciado. De acuerdo con los objetivos planteados, se describen características relacionadas con: Valor a reposición nuevo de inmuebles, elementos económicos, marco legal, viviendas unifamiliares, métodos, entre otros.

Dentro del tipo de investigación descriptiva, cabe considerar el Diseño No Experimental el cual se realiza sin manipular en forma deliberada ninguna variable.

40 NIÑO ROJAS, V.M. (2011). *Metodología de la investigación*. Bogotá, Colombia: Ediciones de la U.

El investigador no sustituye intencionalmente las variables independientes pues estas ya han ocurrido y no se pueden manipular, lo cual impide influir sobre ellas para modificarlas. De allí que, se obtiene la información pero no altera las condiciones existentes. Se trata pues, de observar la problemática actual sobre el Ajuste del valor de reposición de las viviendas unifamiliares en el marco jurídico venezolano en Municipio San Cristóbal del estado Táchira, para posteriormente analizar los elementos económicos y jurídicos que inciden en la variación del valor de las mismas.

3.3. Diseño de la Investigación

En cuanto al diseño de la investigación se vincula con la de campo y documental. En opinión de Martínez⁴¹ define la investigación de campo como aquella que:

...se caracteriza por orientarse a la búsqueda de información in situ, es decir, en el lugar que se presenta el tema a estudiar. Como está orientada al estudio directo de los acontecimientos en el lugar y tiempo real en que ocurren, se convierte en la más indicada para indagar sobre los fenómenos que ocurren, tanto en la naturaleza, como en los procesos de carácter social.

En los diseños de campo los datos de interés se recogen directamente de la realidad mediante el trabajo exhaustivo del investigador. Estos datos obtenidos directamente de la experiencia empírica son llamados primarios, o datos de primera mano, son originales y producto de la investigación en curso sin intermediación de ninguna situación y proviene entre otras, de fuentes no bibliográficas como es la observación directa y la entrevista. Es de señalar, que en una investigación de campo también se emplean datos secundarios, sobre todo los provenientes de fuentes bibliográficas, a partir de los cuales se elabora el marco teórico.

41 MARTÍNEZ RUIZ, H. (2012). *Metodología de la investigación*. México C.A. de C.V. Cengage Learning Editores. p. 88.

No obstante, son los datos primarios obtenidos a través del diseño de campo, los esenciales para el logro de los objetivos y la solución del problema planteado.

En igual forma, una investigación documental se realiza consultando fuentes de información escritas, documentos de cualquier índole - libros (bibliográficos), revistas, periódicos (hemerográficos), electrónicos o fuentes primarias (cartas, oficios, expedientes) que se localizan en archivos públicos y privados e internet. Es de mencionar la importancia que tiene la información referente a las bases legales debido a que forman parte de los objetivos de este estudio. Esto implica hacer uso de la técnica de análisis documental para la búsqueda de datos.

3.4. Población y Muestra

Población

Muchos autores coinciden en que la población es cualquier conjunto de elementos de los que se quiere investigar algunas de sus características. De allí que la población es un cúmulo de elementos, objetos e individuos, de los cuales se recolectarán los datos para investigarlos. Para Niño Rojas⁴²

Cuando se trata de especificar el objeto de estudio, es necesario partir de la identificación de la población que se va a estudiar, constituida por una totalidad de unidades, vale decir, por todos aquellos elementos (personas, animales, objetos, sucesos, fenómenos, etcétera) que pueden conformar el ámbito de una investigación

Se tiene que para esta investigación es una población finita, ya que se conoce la cantidad de unidades que la componen, en este caso es una vivienda ubicada en la carrera 13 con calle 16 N° 16-3, parroquia Pedro María Morantes, municipio San Cristóbal, estado Táchira.

42 *Op Cit.* p. 55.

Muestra

Cuando se realiza un estudio se pretende inferir o generalizar los resultados de una población a partir de una muestra. Se estudia en particular el reducido número de individuos a los que se tiene acceso con la idea de difundir los hallazgos a la población de la cual esa muestra forma parte.

Es decir, para hacer una generalización exacta de una población es necesario tomar una muestra representativa. Por esto, la muestra representa un subconjunto de la población que es accesible y limitada sobre el cual se realizan las mediciones con la idea de obtener conclusiones generales para la población en estudio.

Para esta investigación como la población es pequeña (menor de 100 unidades) y finita, se impone la selección de una vivienda, puesto que por razones de tiempo, costo y complejidad para el acopio de datos, sería imposible estudiarlas a todas. A tal efecto, se toma como muestra una unidad que conforma la población, es decir, que la muestra por considerarla pequeña es igual a la población.

3.5. Técnicas de Recolección de Datos

La recolección de datos es un proceso estrechamente relacionado con el análisis de los mismos. Esta fase del proyecto implica dos importantes actividades; elegir o desarrollar un instrumento de medición y aplicarlo. Esto conduce a obtener información que es guardada en un medio material, para posteriormente ser recuperada, analizada e interpretada, donde a este soporte se le da el nombre de instrumento. En consecuencia para este trabajo se utilizará como técnica la observación, la entrevista y el análisis documental.

En cuanto a *la observación* es una técnica que consiste en visualizar o captar mediante la vista, en forma sistemática, cualquier hecho, fenómeno o

situación que se produzca en la naturaleza o en la sociedad, en función de unos objetivos de investigación preestablecidos. Según esta indagación, la observación consiste en estar a la expectativa frente al hecho o situación del cual se toma y registra información para su posterior análisis. Es de señalar que la observación directa es para Tamayo y Tamayo⁴³ (2009) “aquella en la cual el investigador puede observar y recoger los datos mediante su propia observación” (p.188).

La observación puede ser participante y no participante, empleándose para este estudio la observación directa no participante la cual consiste en la que el investigador hace uso de la observación directa sin ocupar un determinado nivel o función dentro de la comunidad. Como instrumento se utilizará el diario de campo y una cámara fotográfica.

Por otra parte, *la entrevista* al igual que la observación, es de uso bastante común en la investigación, ya que en la investigación de campo buena parte de los datos obtenidos se logran a través de ella. Se puede decir que la entrevista es la relación directa establecida entre el investigador y su objeto de estudio a través de individuos o grupos con el fin de obtener testimonios orales.

Referente a esta investigación se toma el tipo de entrevista no estructurada en la cual no se dispone de una guía de preguntas elaboradas previamente. Sin embargo, se orienta por unos objetivos preestablecidos, lo que permite definir el tema de la entrevista, además permite al entrevistado dar su opinión de manera clara, precisa y espontánea. Por ello, el entrevistador debe poseer una gran habilidad para formular las interrogantes sin perder la secuencia y coherencia de las ideas. Como instrumento se utilizará la libreta de notas en donde se plasmará los datos obtenidos por la investigadora.

43 *Op Cit.* p. 188

Otra técnica a utilizar es el *análisis documental* el cual permite abordar y desarrollar los requisitos del momento teórico de la investigación como es la observación documental, la presentación resumida, el resumen analítico y el análisis crítico. Es de señalar que este análisis se empleó especialmente en el desarrollo del momento teórico de la investigación y de los resultados. Así mismo se utilizaron técnicas operacionales para manejar estas fuentes documentales como es el subrayado, el fichaje, referencias bibliográficas, citas textuales, presentación del índice general y la presentación del trabajo escrito.

3.6. Análisis de Datos

Una vez recogido los valores que toma la variables del estudio o datos se procede a su análisis el cual permite hacer interpretaciones sobre la naturaleza y significación de aquellos en atención a los distintos tipos de información que puedan proporcionar. Es así como se plantea el análisis cualitativo el cual, consiste en la búsqueda de significados y sentido a la información con relación al contexto dentro del cual se desarrolla el estudio confrontando estos resultados con los planteamientos expuestos en el marco teórico, a fin de determinar su veracidad. Ello reafirmará la interpretación de la información obtenida en la realidad objeto de estudio. Este análisis tal como lo señala Sabino⁴⁴:

Se refiere al que procedemos a hacer con la información de tipo verbal que de un modo general se ha recogido... El análisis se efectúa cotejando los datos que se refieren a un mismo aspecto y tratando de evaluar la fiabilidad de cada información. (p.135).

Para este caso particular, la base cualitativa centra su atención en las relaciones y roles que desempeñan las personas en su contexto vital. Por lo tanto, el análisis de datos se realizará de manera general a través de la entrevista y la observación.

44 SABINO, C (2012) *El Proceso de Investigación*. Caracas: PANAPO p.135.

En cuanto al análisis cuantitativo su estructura metodológica busca medir los conceptos mencionados en las variables que sustentan las teorías que orienta el proceso de investigación, pueden tomar valores numéricos y describir la búsqueda de posibles relaciones mediante el análisis estadístico. Para presentar esta información se introducirán algunas técnicas gráficas que permitirán representar este tipo de información mediante tablas y gráficos para mostrar los hechos estudiados. Estos datos relacionados con el ajuste del valor de reposición de las viviendas unifamiliares deben ser válidos y confiables.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS DE LA PROPUESTA

Opciones legales que permita obtener el valor ajustado de reposición de la vivienda unifamiliar en el marco Legal Venezolano

Hay diversas opciones en manos de los particulares, y especialmente de los arrendadores, para hacer frente – coyuntural o estructuralmente – a esta situación, con el fin de lograr que el precio (canon) de los arrendamientos se ajuste a la inflación (como lo prevé la Legislación vigente). Se puede ahora enumerar algunas de ellas (sin que esto signifique que estas sean las únicas posibilidades de reacción frente a esta situación):

1. Una primera opción es intentar e instar al Banco Central de Venezuela para que este organismo cumpla con un deber de cumplir de oficio, por mandato de la Ley del Banco Central y de las Normas que ese mismo organismo ha dictado para regular su funcionamiento (y cuyo incumplimiento constituye una falta grave de sus funcionarios, y concretamente del Presidente de dicha institución, que debería acarrear tanto su destitución como su responsabilidad civil).

La Ley del Estatuto de la Función Pública establece lo siguiente: Artículo 33. Además de los deberes que impongan las leyes y los reglamentos, los funcionarios o funcionarias públicos estarán obligados a: 1. Prestar sus servicios personalmente con la eficiencia requerida. (...); Artículo 86.- Serán causales de destitución: (...) 2. El incumplimiento reiterado de los deberes inherentes al cargo o funciones encomendadas (...)

Tanto la Constitución como la Ley del Estatuto de la Función Pública establecen que los funcionarios son civil, penal y administrativamente responsables en el ejercicio de sus funciones. Así, la Constitución establece que (Artículo 139): - El ejercicio del Poder Público acarrea responsabilidad individual (...) y a su turno la Ley del Estatuto de la Función Pública establece (Artículo 79): - Los funcionarios o funcionarias públicos responderán penal, civil, administrativa y disciplinariamente por los delitos, faltas, hechos ilícitos e irregularidades administrativas cometidas en el ejercicio de sus funciones. Esta responsabilidad no excluirá la que pudiere corresponderles por efecto de otras leyes o de su condición de ciudadanos o ciudadanas. (...)

Dada la condición que antecede, a continuación se presenta un caso, en julio de 2015 un grupo de venezolanos reunidos en la Asociación Civil Transparencia Venezuela, ejerció por ante la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia una acción judicial en contra del Presidente del Banco Central de Venezuela por el incumplimiento de la obligación de publicar periódicamente el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). La respuesta de la Sala – con ponencia de la magistrada María Carolina Ameliach Villarroel - fue declarar inadmisibile la demanda debido a que los solicitantes no probaron haberle pedido suficientemente al Banco la publicación de tales índices.

La decisión textualmente señala: (...) la parte demandante no acompañó a su libelo ninguna prueba que acredite las gestiones que haya realizado para solicitar y obtener del Presidente del Banco Central de Venezuela el cumplimiento de la obligación de (...) publicación de las principales estadísticas económicas del país dispuestas en los artículos 7 numerales 13 y 31 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Reforma Parcial de la Ley del Banco Central de Venezuela, sustento de la demanda de autos. Razón por la cual, al no estar cumplidos los extremos previstos en el artículo 66 de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa,

debe esta Sala declarar inadmisibile la presente demanda por abstención. Así se decide.

Valga decir, que es cierto que el artículo 66 de la Ley impone, como causal de admisión de las demandas por abstención, la comprobación de gestiones previas, y así, técnicamente la decisión judicial es inobjetable. Sin embargo, la realidad es que los recurrentes erraron al calificar el medio y la pretensión que ejercían, pues en realidad no demandaban la omisión de una obligación a darles respuesta a una solicitud para atender sus derechos individuales, por tanto, la vía judicial no era una demanda contencioso administrativa por abstención o carencia, sino que se trataba del reclamo al incumplimiento de una obligación que debe ejecutar de manera oficiosa el ente administrativo para dar satisfacción a los intereses del colectivo venezolano, conforme a lo que establece tanto la Ley del Banco Central de Venezuela como las Normas que Regulan el Índice Nacional de Precios al Consumidor (Resolución Nro. 08-04-01).

Por ello la vía judicial era la demanda para tutelar derechos colectivos o difusos a la que se refiere la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa en sus artículos 142 y siguientes y para la que es competente de conocimiento la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia.

1. Frente a esta situación la Sala Político Administrativa, tal vez habría podido verificar este error de calificación (facultad que puede ejercer oficiosamente la Sala), declinando el conocimiento a la Sala Constitucional. Pero no lo hizo, tal vez por considerar que este no era un asunto que revistiera importancia suficiente para ejercer tal facultad oficiosa. O tal vez porque realmente no se percataron de este error de calificación.

En todo caso, la realidad es que aun hoy persiste esta situación - la falta de publicación de los índices necesarios para una serie de operaciones en la economía del país, incluidos los ajustes de los cánones de arrendamiento

de los inmuebles destinados a comercio u oficina - y que cuando se planteó al Poder Judicial el asunto, debido a errores en el planteamiento, la justicia se abstuvo de colaborar a la solución del problema.

2. La otra opción es la de pactar, bien en cada Nuria, el índice que publique la cámara de comercio de caracas o el índice que publique la cámara venezolana americana de comercio. Esta metodología aprovecharía el principio de la libertad contractual que, en principio, rige la materia contractual, y que la legislación especial inquilinaria (referida a inmuebles destinada a vivienda unifamiliar) autoriza en materia de establecimiento del precio (canon). En efecto, y como ya se ha referido antes, la regla general en esta materia - salvo alguna excepción - en materia de contratos de arrendamiento de viviendas unifamiliares, el canon lo establecen de común acuerdo las partes.

Igualmente la legislación especial inquilinaria - ya se ha dicho - autoriza y prevé el ajuste del canon para que el mismo no pierda su valor original y establece - en unos casos de modo supletorio (caso de las oficinas) y en otros de modo obligatorio (caso de los comercios) - la inflación como parámetro (pues efectivamente, en un país donde la inflación destruye el valor de la moneda, para que el precio original de una prestación que debe ejecutarse periódicamente sea el mismo hoy y un año más tarde, ese valor no puede estar atado al valor nominal de la moneda sino a su valor real, y esto solo se logra aplicando al valor nominal el coeficiente de la inflación para el período que se trate, y así obtener un valor igual al inicialmente pactado.

Así, nada obsta para que contractualmente las partes establezcan mecanismos para cumplir con los parámetros legales y para el caso en que la administración incumpla con sus deberes. Siempre que con ello no se viole una prescripción obligatoria o se viole un derecho, la libertad de contratación es un derecho del que disponen las personas, y su resultado es obligatorio para ellas.

En este sentido, el principio que establece el Código Civil Venezolano es que: Artículo 1.159.- Los contratos tienen fuerza de Ley entre las partes. No pueden revocarse sino por mutuo consentimiento o por las causas autorizadas por la Ley.

3. Ante la falta de la publicación del índice de Precios del Banco Central de Venezuela y la falta de una cláusula que haga obligatoria la utilización de otros índices de inflación, puede ocurrir que la única opción que tenga el arrendador para lograr el ajuste anual del canon sea acudir a los órganos del Estado para plantear la diferencia con su inquilino en esta materia.

En este evento los inquilinos tendrían dos opciones teóricas - en cada caso debe verse con atención la redacción del contrato y el uso concreto que se asigna al inmueble - o bien acude al ente administrativo (la Unidad en Materia de Arrendamiento Inmobiliario o la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos), para plantear el conflicto en cuanto al ajuste, o bien ante los órganos jurisdiccionales (los tribunales) para demandar el cumplimiento de la cláusula de ajuste periódico del canon conforme a la Ley.

Según el Código Civil (artículo 1.167) —En el contrato bilateral, si una de las partes no ejecuta su obligación, la otra puede a su elección reclamar judicialmente la ejecución del contrato o la resolución del mismo, con los daños y perjuicios en ambos casos si hubiere lugar a ello.

En cualquiera de esas instancias, el arrendador puede plantear su derecho al ajuste conforme a la inflación (que es un derecho que le da la Ley y que normalmente reconocen los contratos), pidiéndole a la autoridad – administrativa o judicial – que determine el ajuste conforme a la inflación en razón de la ausencia de disponibilidad del índice revelador elegido. El arrendador, además, deberá promover como elementos probatorios de la

inflación (que es en definitiva el parámetro del ajuste), los siguientes medios probatorios:

1. Prueba de Informes (artículo 433 del Código de Procedimiento Civil): se deberá pedir al Tribunal que requiera informes al Banco Central de Venezuela en torno al índice de inflación aplicable al período de interés al ajuste que se deba hacer en el caso concreto;

2. Prueba Documental (artículo 429 y 435 del Código de Procedimiento Civil): se deberá consignar el o los documentos que evidencien el estado de la inflación para período de interés al ajuste que se deba hacer en el caso concreto. Esos documentos pueden ser, entre otros:

(a). El Índice de Precios al Consumidor de la Asamblea Nacional (IPCAN), que constituye, de estar debidamente publicado y ser acompañado en original o en copia certificada por la propia Asamblea Nacional un documento público.

(b). La declaración jurada y por escrito de algún experto en materia económica en torno al índice de inflación aplicable al período de interés al ajuste que se deba hacer en el caso concreto. Esto constituye un documento privado que debe ser luego ratificado en juicio por vía de testimonio (artículo 431 del Código de Procedimiento Civil). Esto vale para cualquier índice producto de una entidad o persona privada.

3. Prueba de Experticia (artículo 451 y siguientes del Código de Procedimiento Civil): El arrendador deberá promover prueba de experticia para que el o los expertos designados determinen:

(a). Tanto el índice de inflación aplicable al período de interés al ajuste que se deba hacer en el caso concreto, como

(b). El ajuste del canon que resulte de la aplicación de ese índice.

La Comisión Permanente de Finanzas y Desarrollo Económico de la Asamblea Nacional anunció – en febrero de 2017 – que la Asamblea Nacional —presentará de manera periódica y ante la omisión del Banco Central de Venezuela, el Índice de Precios al Consumidor de la Asamblea Nacional (IPCAN) como —indicador estadístico que mide la variación de los precios de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo de las familias venezolana y la metodología que se emplea para obtener ese cálculo es la misma que usa el BCV.

Ahora bien, la opción de utilizar el Índice de Precios al Consumidor de la Asamblea Nacional (IPCAN) se enfrenta a tres problemas. El primero, es que aun cuando la Asamblea ha dado publicidad a estos índices, la realidad es que no los ha publicado, ni en la Gaceta Oficial ni en la propia página de la Asamblea (no como índices, pues actualmente se los encuentra simplemente como una nota informativa). El segundo, es que la Asamblea Nacional no tiene competencias para publicar índices sobre la inflación. Este problema se podría resolver si el Poder Legislativo dicta una Ley en la que se dé a la Comisión de Finanzas la competencia de publicar tales índices con valor referencial y como alternativa a los que pueda publicar el Banco Central de Venezuela.

Por último hay un problema de voluntad política, ya que este momento existe un conocido conflicto entre el Poder Ejecutivo Nacional (y la Administración) y el Poder Legislativo Nacional. Y en ese conflicto el Poder Judicial se encuentra clara y abiertamente aliado (y algunos afirman que subordinado) al Ejecutivo. Y así, difícilmente la Administración o los tribunales acepten como válida la referencia que publica la Asamblea Nacional.

Cuadro 3: Referenciales de arrendamiento de vivienda unifamiliar parroquia Pedro María Morantes, municipio San Cristobal, estado Táchira.

PRECIO	AREACONT	Bsm2const	porcondom	BAÑOS	HABIT	PUESTOS	CIRCFIN	DOCFIN	ANUMFIN	PROTFIN	FECHAFIN	ZONA	PRESTAMO
18000000	144,91	124215,03	3.32	2	3	1				0001	- -	R-7	0
2032000	131,3	15476,0091		0	1	0					- -		0
87000000	100,06	869478,313	16.666666	2	3	1 01		0068	0008	0001	02-Jun-77	R-3	231000
50000000	92,85	538502,962	0.497442	1	3	1 01		0013	1ADI	0001	31-Aug-83	R-4	270000
50000000	109,04	458547,322	0.2753	1	3	1 01		00023	0003	0001	13-Oct-81	R-2,R-3,R-4	216000
30000000	31,42	954805,856		2	3	1					- -		0
30000000	75	400000		1	2	1 01		00021	0019	0001	23-Jul-12		0
30000000	90,8	330396,476	1.93.776943	2	3	1 01		00005	0025	0001	20-Sep-12		400000
45000000	123,65	363930,449		0	1	0 01		0030	0006	0001	04-May-99	R-3	0
35000000	88,16	397005,445		1	1	0 01		00049	1AD2	0001	28-Sep-83		0
5000000	44,48	112410,072		1	2	3 01		0038	0007	0001	05-Dec-84	R-7 ESPECIAL	0
30000000	38	789473,684	0.90629	1	2	1 01		00002	6ADI	0001	01-Aug-78	R-3	0
4000000	69,18	57820,1792		0	1	0					- -	R-4	0
30000000	122,5	244897,959		0	1	0 01		0044	0025	0001	17-Nov-10		0
35000000	76	460526,316		1	2	1 01		00021	0019	0001	23-Jul-12		0
	350,46			1	1	0							

Cuadro 4. Análisis Estadísticos arrojados por el programa StatView

Regression Summary
VALOR vs. 6 Independents
Row exclusion: jessica tesis data.svd

Count	9
Num. Missing	1
R	,981
R Squared	,963
Adjusted R Squared	,852
RMS Residual	8982531,876

ANOVA Table
VALOR vs. 6 Independents
Row exclusion: jessica tesis data.svd

	DF	Sum of Squares	Mean Square	F-Value	P-Value
Regression	6	4195517131099860,000	699252855183311,000	8,666	,1071
Residual	2	161371757789025,000	80685878894512,000		
Total	8	435688888888890,000			

Regression Coefficients
VALOR vs. 6 Independents
Row exclusion: jessica tesis data.svd

	Coefficient	Std. Error	Std. Coeff.	t-Value	P-Value
Intercept	107436816,145	42208111,282	107436816,145	2,545	,1259
AREA	-293435,773	180250,911	-,374	-1,628	,2451
TIEMPO	213302,708	404039,034	,262	,528	,6503
LOCALIZACION	-176497199,938	39368287,249	-,882	-4,483	,0463
HABITACIONES	31416509,749	11941880,500	1,249	2,631	,1192
BAÑOS	12696375,557	9078419,844	,385	1,399	,2968
ESTACIONAMIENTOS	-25087992,527	6957438,349	-,998	-3,606	,0690

Regression Summary
VALOR vs. 6 Independents
Row exclusion: jessicca tesis data.svd

Count	9
Num. Missing	1
R	,981
R Squared	,963
Adjusted R Squared	,852
RMS Residual	8982531,876

ANOVA Table
VALOR vs. 6 Independents
Row exclusion: jessicca tesis data.svd

	DF	Sum of Squares	Mean Square	F-Value	P-Value
Regression	6	4195517131099860,000	699252855183311,000	8,666	,1071
Residual	2	161371757789025,000	80685878894512,000		
Total	8	435688888888890,000			

Regression Coefficients
VALOR vs. 6 Independents
Row exclusion: jessicca tesis data.svd

	Coefficient	Std. Error	Std. Coeff.	t-Value	P-Value
Intercept	107436816,145	42208111,282	107436816,145	2,545	,1259
AREA	-293435,773	180250,911	-,374	-1,628	,2451
TIEMPO	213302,708	404039,034	,262	,528	,6503
LOCALIZACION	-176497199,938	39368287,249	-,882	-4,483	,0463
HABITACIONES	31416509,749	11941880,500	1,249	2,631	,1192
BAÑOS	12696375,557	9078419,844	,385	1,399	,2968
ESTACIONAMIENTOS	-25087992,527	6957438,349	-,998	-3,606	,0690

Correlation Matrix

Row exclusion: jessica tesis data.svd

	AREA	TIEMPO	LOCALIZACION	HABITACIONES	BAÑOS	ESTACIONAMIENTOS	VALOR
AREA	1,000	-,373	,046	,057	-,007	-,659	,213
TIEMPO	-,373	1,000	-,438	-,863	-,752	-,067	-,512
LOCALIZACION	,046	-,438	1,000	,590	,606	,334	-,377
HABITACIONES	,057	-,863	,590	1,000	,762	,452	,324
BAÑOS	-,007	-,752	,606	,762	1,000	,381	,227
ESTACIONAMIENTOS	-,659	-,067	,334	,452	,381	1,000	-,353
VALOR	,213	-,512	-,377	,324	,227	-,353	1,000

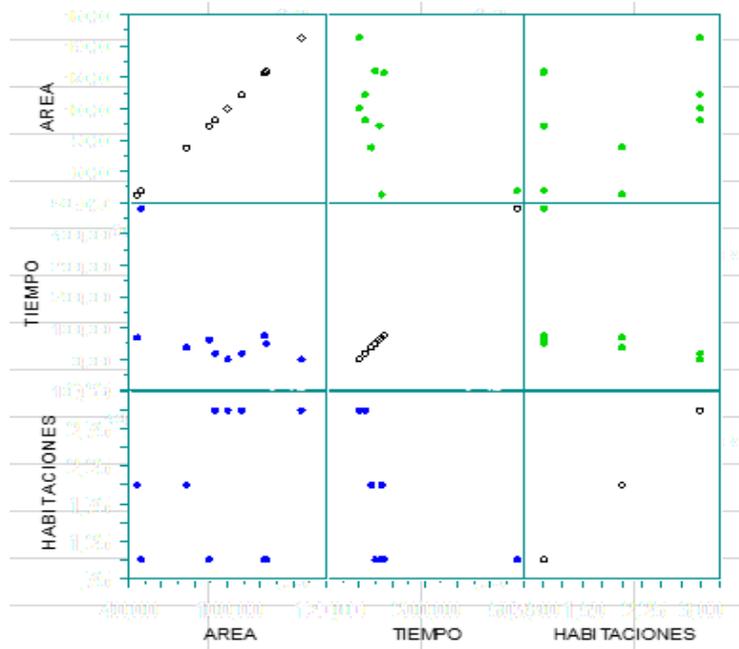
9 observations were used in this computation.

One case was omitted due to missing values.

Descriptive Statistics

Row exclusion: jessica tesis data.svd

	Mean	Std. Dev.	Std. Error	Count	Minimum	Maximum	# Missing
AREA	94,770	32,649	10,324	10	44,480	144,910	0
TIEMPO	82,300	143,710	45,445	10	1,000	484,000	0
LOCALIZACION	,630	,170	,054	10	,400	1,000	0
HABITACIONES	2,000	,943	,298	10	1,000	3,000	0
BAÑOS	1,000	,667	,211	10	0,000	2,000	0
ESTACIONAMIENTOS	,800	,919	,291	10	0,000	3,000	0
VALOR	3888888,889	23336904,489	7778968,163	9	500000,000	8700000,000	1



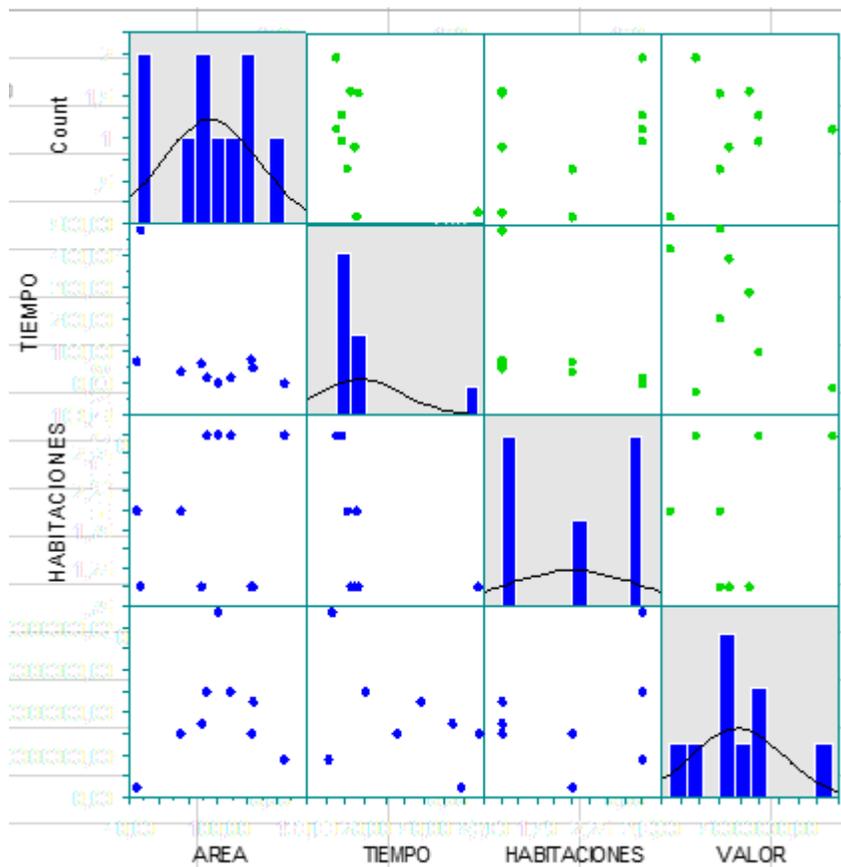
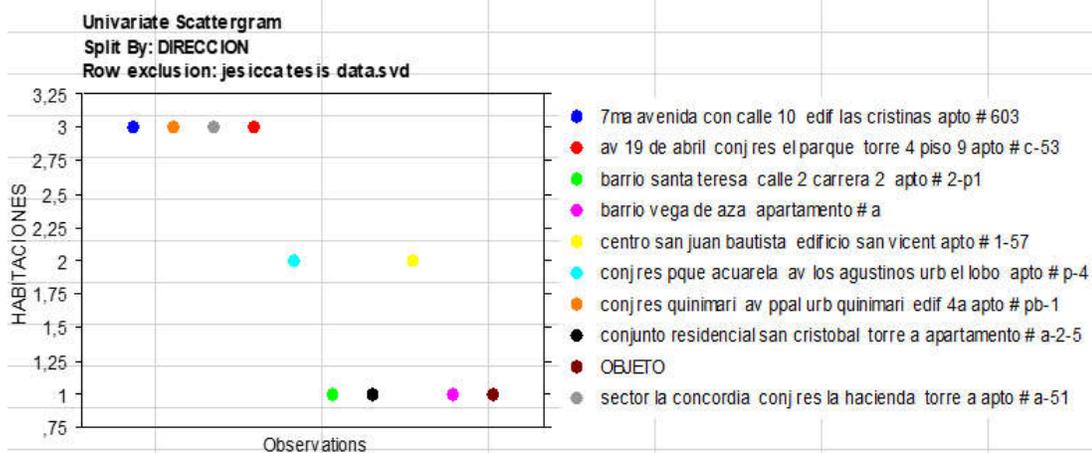
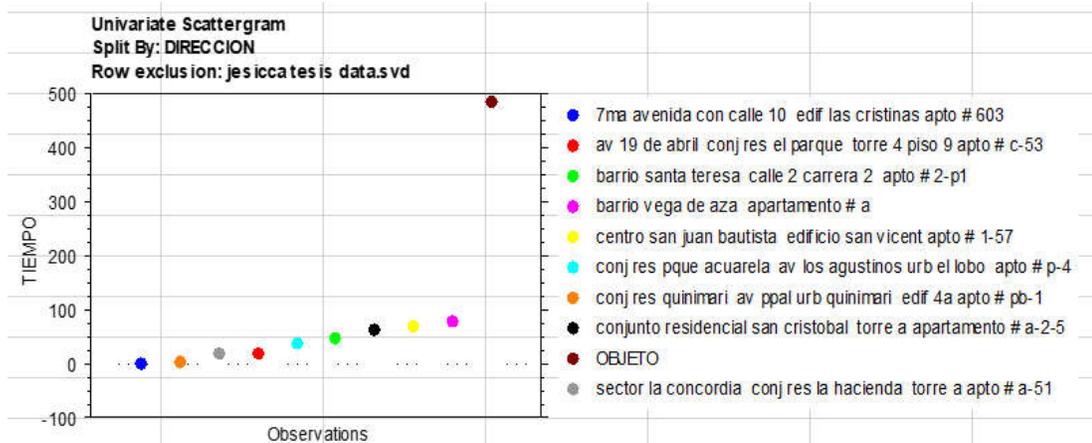
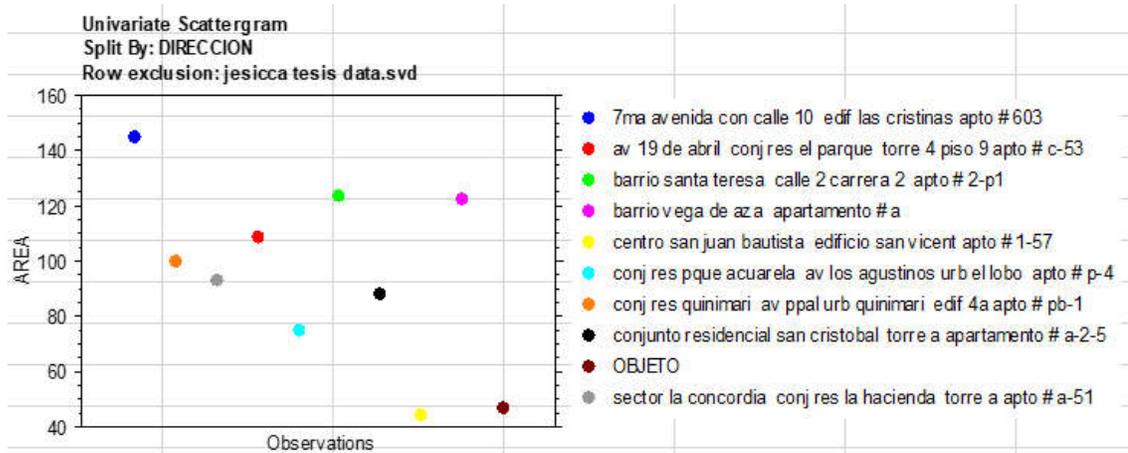


Gráfico 1. Mixto de Barras y Dispersión

Esta tabla representa las variables independientes (área, tiempo, habitaciones) y la variable dependiente (valor) entre si, más adelante serán gráficamente representados en cuatro (4) diagramas con puntos de dispersión y siete (7) histogramas representando gráficamente c/u de las variables tanto independientes como dependientes entre sí.

Diagrama de dispersión



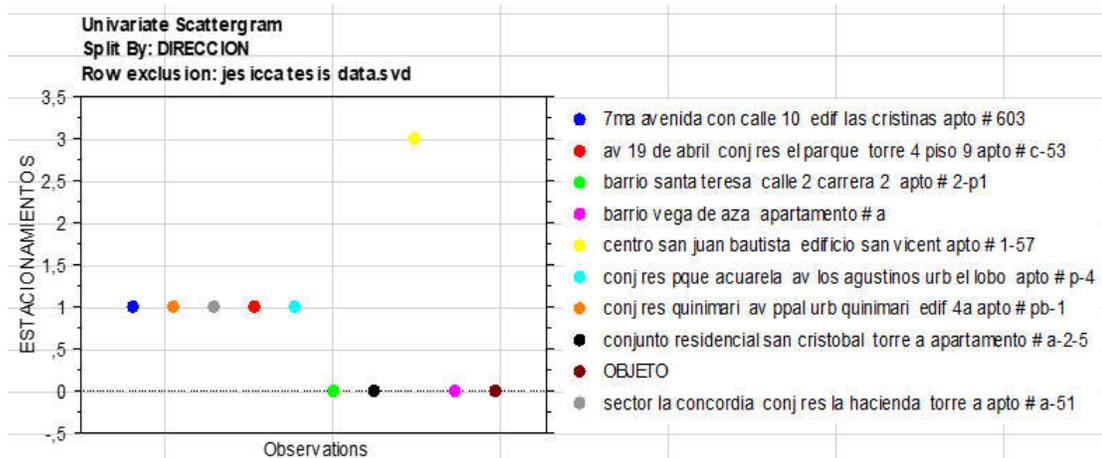
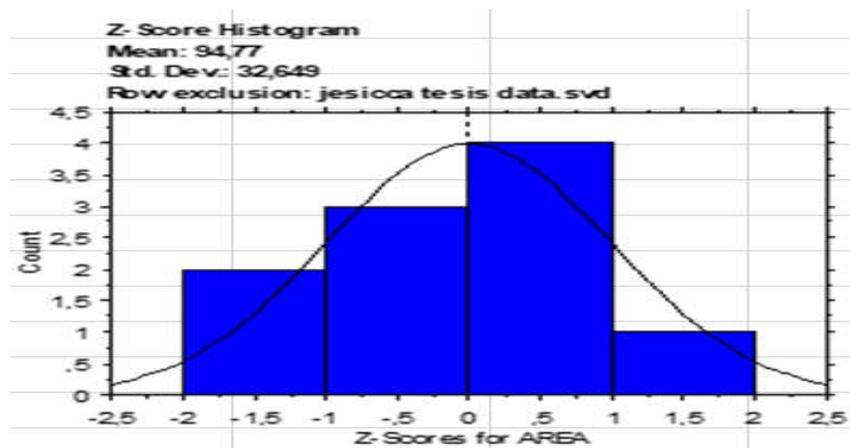
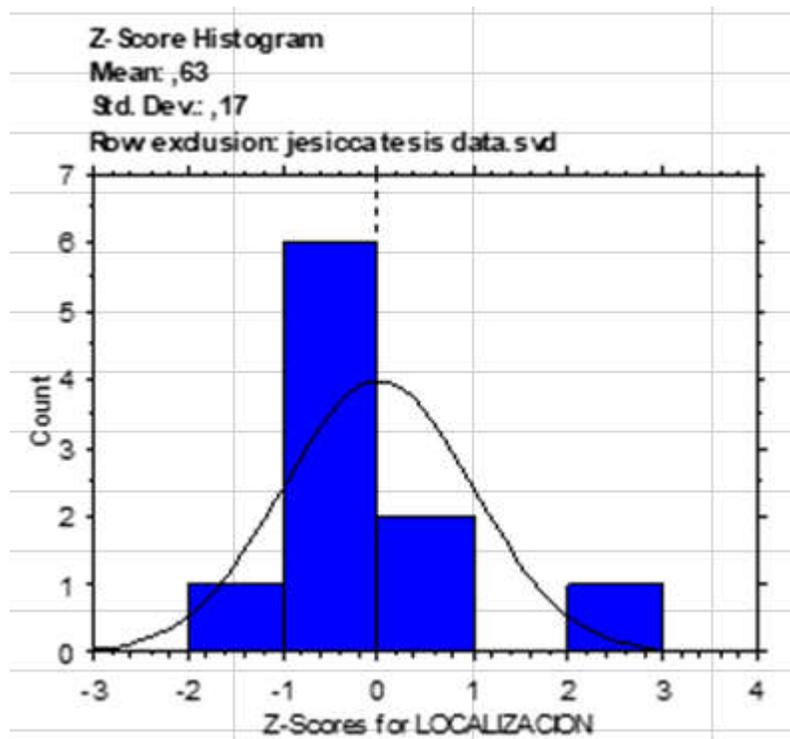
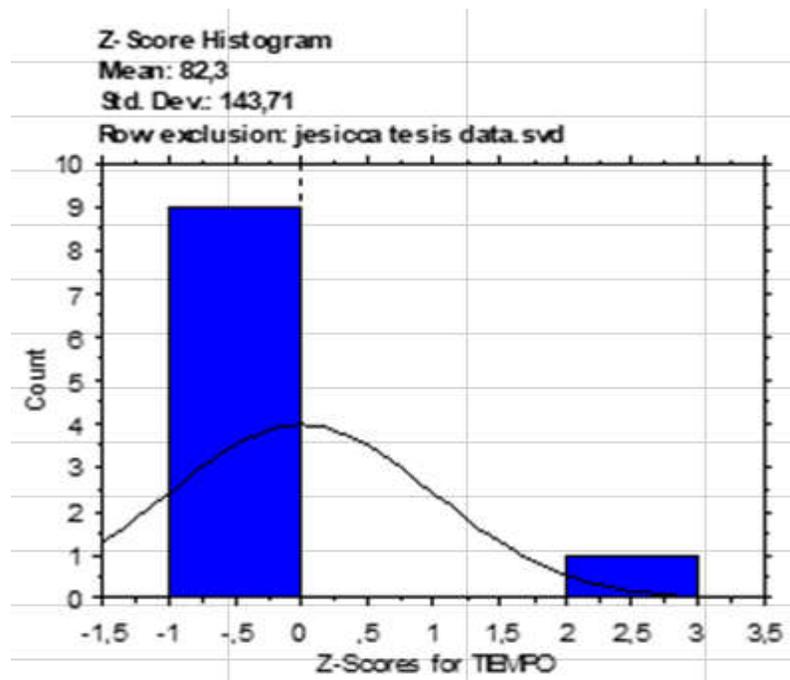


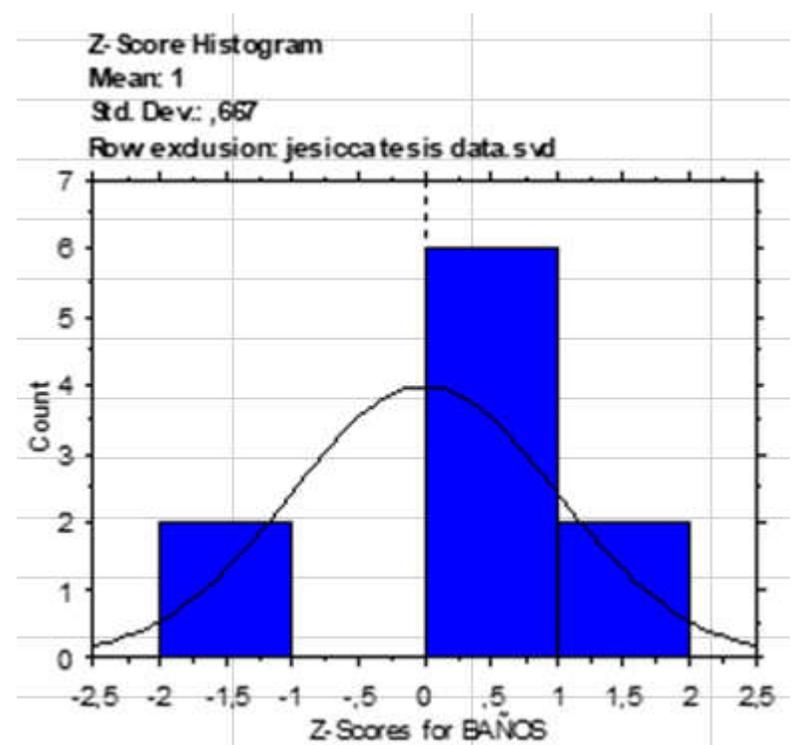
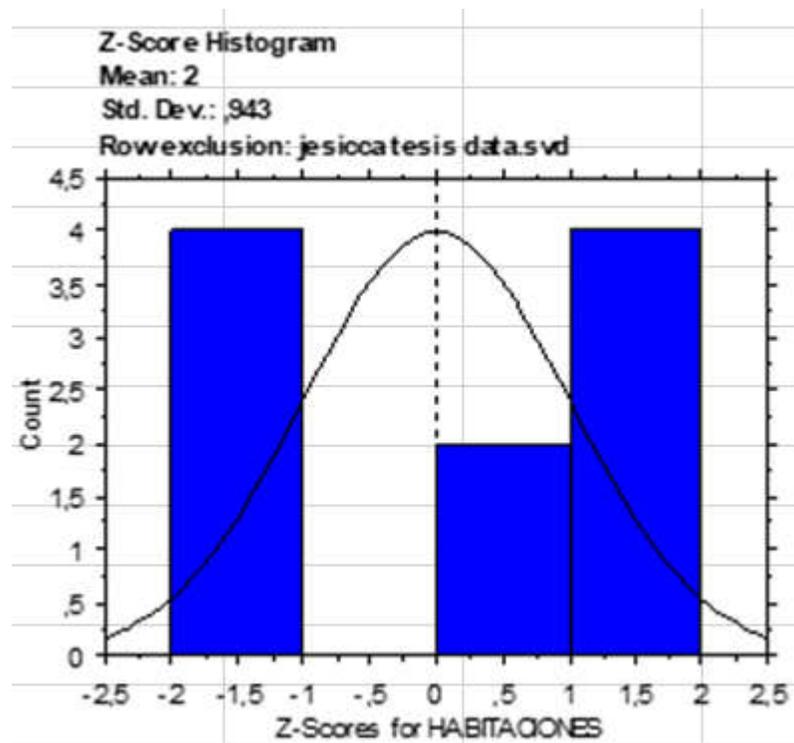
Gráfico 2: Diagrama de dispersión

En los cuatro gráficos anteriores se presenta un diagrama con puntos de dispersión aplicada a las variables área, tiempo, habitaciones y estacionamiento; donde muestra diez (10) puntos, representando las zonas de mayor índole, es decir, donde están ubicados los referenciales tomados para la ubicación del objeto en estudio, En el siguiente gráfico, observamos la varianza, coeficiente de la varianza, el rango por donde oscilan los valores de las variables. También se obtienen muchos valores de ajuste, cierre o comprobación de las variables.

Histogramas







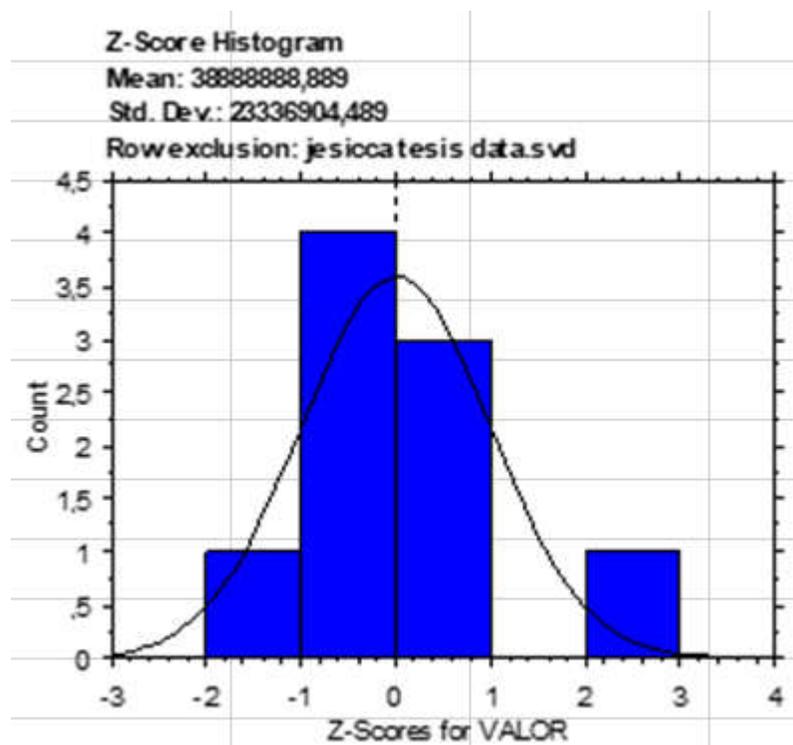
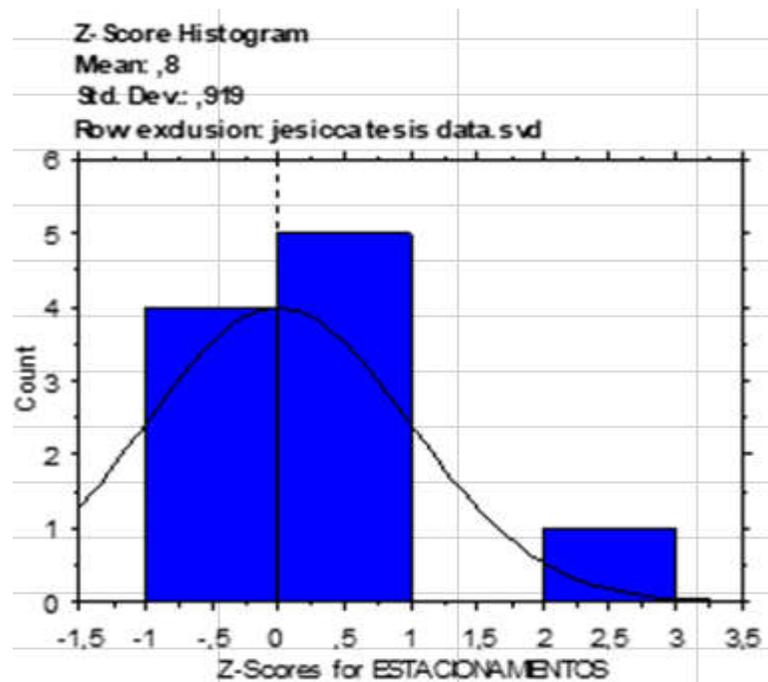


Gráfico 3. Valores de Variables tiempo, localización, habitaciones, baños, estacionamiento y valor.

CUADRO 5: valores de las variables tiempo, localización, habitaciones.

DIRECCION	AREA	TIEMPO	LOCALIZACION	HAB.	BAÑOS	ESTAC.	VALOR	Residual VALOR	Fitted VALOR	Predicted VALOR
7ma av con calle 10 edif Las Cristinas apto 603	144,910	1,000	0,800	3,000	2,000	1,000	18000000,000	-484868,904	18484868,904	
Av 19 de Abril Conj. Resid. El Tama apart. p8-3	131,300	3,000	0,600	1,000	0,000	0,000	2032000,000			
Conj. Res. Quinimari av ppal quinimari edif 4a apto pb-1	100,060	3,000	0,500	3,000	2,000	1,000	87000000,000	1978771,290	85021228,710	
sector La Concordia Conj. Res. la hacienda torre a apto a-51	92,850	20,000	0,700	3,000	1,000	1,000	50000000,000	7232768,873	42767231,127	
Av 19 de Abril Conj. Res. El Parque torre 4 piso 9 apto c-53	109,040	20,000	0,600	3,000	1,000	1,000	50000000,000	-5666225,960	55666225,960	
Conj. Res. Neblina suites apart. 05-d	31,420	23,000	0,500	3,000	2,000	1,000	30000000,000			
Conj. Res. Pque Acurela av los agustinos urb el lobo apto p-4	75,000	36,000	0,600	2,000	1,000	1,000	30000000,000	-7651103,248	37651103,248	
Urb. Santa Ines av las pilas carrera 2 Res. Alcazar apto b-8-2	90,800	43,000	0,500	3,000	2,000	1,000	30000000,000			
Barrio Santa Teresa calle 2 carrera 2 apto 2-p1	123,650	46,000	0,400	1,000	0,000	0,000	45000000,000	2790367,369	42209642,611	
Conj. Res. San Cristobal torre a apart. a-2-5	88,160	64,000	0,600	1,000	1,000	0,000	35000000,000	1668542,913	33433467,087	
centro san juan bautista edificio san vicent apto # 1-57	44,480	69,000	0,600	2,000	1,000	3,000	50000000,000	1530222,650	3469777,350	
Pueblo Nuevo av Ferrero Tamayo torre A apto. 2-B	38,000	72,000	0,700	2,000	1,000	1,000	30000000,000			
Bloque 45 urb unidad vecinal edificio 02 apto. # 01-01	68,180	77,000	0,600	1,000	0,000	0,000	40000000,000			
barrio vega de aza apartamento # a	122,500	78,000	0,500	1,000	0,000	0,000	30000000,000	-1296465,003	31296465,003	
Conj. Res. parque acurela av los agustinos urb. el lobo apto. v-4	78,000	87,000	0,600	2,000	1,000	1,000	35000000,000			
OBJETO	350,460	494,000	1,000	1,000	1,000	0,000			134.485.592,778	134.485.592,778

Cuadro 6. Comportamiento del mercado en arrendamiento de vivienda unifamiliar en municipio San Cristóbal.

	UNIDAD	CANTIDAD	Bs/mt2
LIMITE SUPERIOR	BSS	134.485.642,133	383.740,347
LIMITE MEDIO	BSS	134.485.592,778	383.740,207
LIMITE MINIMO	BSS	134.485.543,423	383.740,066

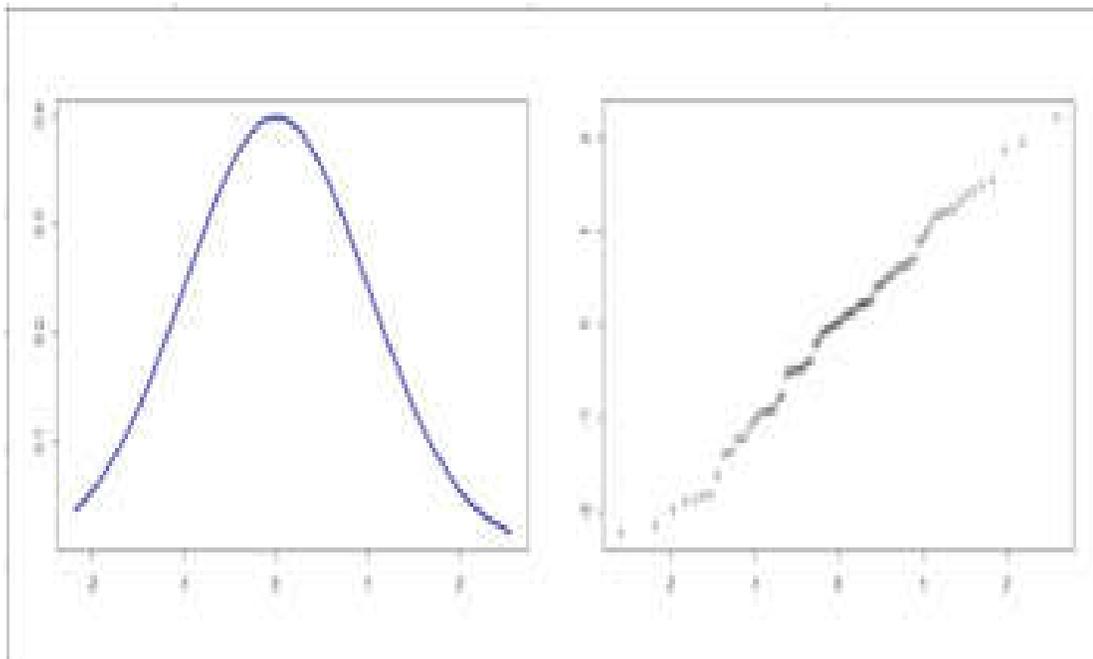


Gráfico 4: Comportamiento del mercado sobre arrendamiento de vivienda unifamiliar.

el valor $F = 8,666$ y comparémoslo con el valor F leído en la tabla:	
Grados de libertad del numerador ; $k = 6$	
Grados de libertad del denominador : $9 - (6-1) = 4$	
De la tabla $F = 4,12$; Como el valor $F 8,666$ es mayor que $4,12$ concluimos que la ecuación es útil para predecir el costo del Inmueble.	
si el F es mayor al de la tabla concluimos que la ecuación es útil	
Asimismo, si probamos cada variable independientemente a través de la distribución t obtenemos cuyo valor leído en la tabla sería : grados de libertad $(9-6) = 3$, Valor T para el 5% es $1,90$	
Si $0 < r \leq 0,30$, la correlación es débil.	
Si $0,30 < r \leq 0,50$, la correlación es moderada.	
Si $0,50 < r \leq 0,75$, la correlación es apreciable.	
Si $0,75 < r \leq 1,00$, la correlación es fuerte.	0,963
Los valores calculados para cada variable x son:	
X_1 : 0,494 area Interseccion :3,054	
X_2 :10,778 tiempo	
X_3 : 4,199 localizacion	
Al compararlos en valor absoluto con el valor de la tabla, observamos que son mayores a $2,35$ la interseccion, el tiempo y con una menor proporcion el area y la localizacion pero que por la zona seran tomadas en cuenta para el estudio por lo que podemos concluir que las variables de area, tiempo y localizacion utilizadas son útiles	

Cuadro 7. Analisis Estadístico emitido por el programa StatView

ANOVA Table					
VALOR vs. 6 Independents					
Row exclusion: jessica tesis data.svd					
	DF	Sum of Squares	Mean Square	F-Value	P-Value
Regression	6	4195517131099860,000	699252855183311,000	8,666	,1071
Residual	2	161371757789025,000	80685878894512,000		
Total	8	435688888888890,000			

Regression Summary	
VALOR vs. 6 Independents	
Row exclusion: jessica tesis data.svd	
Count	9
Num. Missing	1
R	,981
R Squared	,963
Adjusted R Squared	,852
RMS Residual	8982531,876

Regression Coefficients					
VALOR vs. 6 Independents					
Row exclusion: jessica tesis data.svd					
	Coefficient	Std. Error	Std. Coeff.	t-Value	P-Value
Intercept	107436816,145	42208111,282	107436816,145	2,545	,1259
AREA	-293435,773	180250,911	-,374	-1,628	,2451
TIEMPO	213302,708	404039,034	,262	,528	,6503
LOCALIZACION	-176497199,938	39368287,249	-,882	-4,483	,0463
HABITACIONES	31416509,749	11941880,500	1,249	2,631	,1192
BAÑOS	12696375,557	9078419,844	,385	1,399	,2968
ESTACIONAMIENTOS	-25087992,527	6957438,349	-,998	-3,606	,0690

Regression Summary	
VALOR vs. 6 Independents	
Row exclusion: jessica tesis data.svd	
Count	9
Num. Missing	1
R	,981
R Squared	,963
Adjusted R Squared	,852
RMS Residual	8982531,876



PROPIEDAD: INMUEBLE VIVIENDA UNIFAMILIAR UBICADA EN LA CARRERA 13 CON ESQUINA CALLE 16, N°16-1, N°16-3 EN LA PARROQUIA PEDRO MARÍA MORANTES MUNICIPIO SAN CRISTÓBAL, ESTADO TÁCHIRA. REGISTRADO EN LA OFICINA SUBALTERNA DE REGISTRO PÚBLICO DEL DISTRITO SAN CRISTÓBAL, BAJO EL N° 104, TOMO 8, PROTOCOLO PRIMERO A LA FECHA DEL 5 DE MARZO DE 1976

**ÁREA DE CONSTRUCCION : 47,05 MTS2
MUNICIOIO SAN CRISTÓBAL - ESTADO TACHIRA.**

CÁLCULO DEL VALOR DE ARRENDAMIENTO SEGÚN GACETA NRO 40418

DATOS:

VALOR DEL INMUEBLE: Bs. F 134.485.592,78
(Según avalúo practicado al día 01 noviembre del 2018)

Canon de Arrendamiento fijo base (CAF) según la cual se toma como base el valor actualizado del Inmueble (VI), dividido entre 12 meses y entre el área arrendable (M2A), obteniendo el canon por metro cuadrado, luego se multiplica este valor por el área a arrendar (M2a) y por el porcentaje de rentabilidad (%RA), establecido en 12% para el primer año de la relación arrendaticia. Cuando se trate de Centros Comerciales y/o Locales Comerciales completamente nuevos, el porcentaje de rentabilidad anual (%RA) establecido podrá ser como máximo 20%.

$$\text{CAF} = (\text{VI}/\text{VU}/12/\text{M2A}) * \text{M2a} * \% \text{RA}$$

CAF: Valor del canon de arrendamiento fijo mensual

VI: Valor del inmueble al momento de la transacción, se determinará mediante avalúo realizado según el método de costo de reposición (SEGÚN SUNDEE).

Bs. F 134.485.592,78

VU: VIDA DEL INMUEBLE 30 años

M2A: Metros cuadrados arrendable 350,46 mts

M2a: Metros cuadrados a arrendar 350,4600 mts

%RA: Porcentaje de rentabilidad anual. 8%

LUEGO:

$CAF = (64.485.592,78 \text{ BSF} / 12 / 100,00\text{M}^2) \times 100,00 \text{ M}^2 \times 8,00 \%$

VALOR SUGERIDO: CAF= Bs. F 896.570,62

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

La solución viable constitucionalmente sería eliminar por completo las limitaciones que se imponen a los ajustes de los cánones, dejándoles librados a la autonomía de la voluntad de las partes. La realidad es que no hay justificación jurídica ni económica para mantener este control, aun cuando hay que señalar, es un control menor que el que se encontraba en vigor como es la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y posteriormente el Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario.

Hay, opciones intermedias, constitucionalmente menos perfectas, pero factibles. Una de ellas sería que el Banco Central de Venezuela publicara como se lo ordena el derecho, los índices a que está obligado. Además, si esta institución insiste en no hacerlo, un grupo de ciudadanos afectados, podría ejercer una acción para la protección de intereses colectivos o difusos en contra del BCV para que asuma la responsabilidad de publicar los índices que la Ley le obliga a publicar de manera periódica, o incluso presentar la misma demanda contra la abstención administrativa (que el TSJ declaró inadmisibile), pero consignando múltiples solicitudes dirigidas al BCV pidiéndole la publicación de los índices.

Otra opción sería que por vía legislativa se estableciera la posibilidad de que, en caso de faltar un índice (en este caso el que debería publicar el Banco Central), resultara aplicable de modo obligatorio cualquier otro índice

publicado por el Estado (el publicado por la Asamblea). Pero en la actualidad, y ante la falta de publicación, las únicas opciones jurídicas para enfrentar este problema sería llegar a acuerdos sobre cuál será el índice supletorio, o pedirle a un juez o a una autoridad administrativa que haga cumplir el derecho al ajuste.

Por otra parte es de mencionar que los inmuebles que colindan con el objeto de estudio se encuentran en tendencia a disminuir su valor de mercado debido a las pocas compras y ventas del sector, debido a que la oferta y demanda de los inmuebles son escasas para el sector con un pronóstico a disminución del valor.

Es importante resaltar que existen variables que inciden directamente en el valor del cálculo de arrendamiento como son el valor de los inmuebles además del área, ubicación y tiempo, el cual arroja el valor del inmueble para el cálculo de arrendamiento como años de construcción, tipo de construcción de la vivienda unifamiliar, estado de conservación del inmueble, aunado a la ganancia esperada de renta del inmueble, donde se puede ver que el valor de renta es mucho menor que el índice inflacionario del país.

Asimismo, el valor del inmueble se considera tomando en cuenta el tiempo de vida del inmueble, estado de conservación, área, ubicación, topografía, zonificación. Estas variables en estudio arrojan resultados que bien podrían dar una visión de la tendencia y pronóstico de los inmuebles.

RECOMENDACIONES

Para el justo valor de reposición de las viviendas unifamiliares en el marco jurídico venezolano es necesario considerar el párrafo único de la ley el cual hace referencia sobre tomar en cuenta el margen de inflación dictaminado por el Banco Central de Venezuela o por el instituto Nacional de Estadística e informática de Venezuela. Sin embargo, a estos institutos se les ha hecho inalcanzable e imposible ese resultado, por lo tanto se toma como recomendación el valor de reposición o valor del inmueble como referencia electiva de precio actual y costos del mismo.

Referencias

- ANTUÑANO, A. (2010). *Avalúo de bienes raíces*. México. Limusa Noriega Editores.
- ARAUJO BRICEÑO, L. C. (2016). *Tabla de los valores de los inmuebles ubicados en el sector El Amparo del municipio San Rafael de Carvajal*. Trabajo de Grado de Magister Scientiarum en catastro y avalúo inmobiliario urbano. Uiversidd del Zulia, Maracaibo. [Tesis en línea]. Fecha de consulta: 22 de noviembre de 2018. Disponible: 2017-02-13T10:47:12Z-6980/Publico/araujo_briceno_lisbeth_coromoto.pdf
- BASTIDAS, R., BRACAMONTE, J. y MÁRQUEZ, J. (2016). *Informe técnico de avalúo terreno y vivienda unifamiliar sucesión Eude Morales*. Ubicación: Sector Visnaca, Parroquia El Carmen, Municipio Boconó, estado Trujillo. [Documento en Línea]. Fecha de consulta: 20 de noviembre de 2018 Disponible: <https://es.slideshare.net/alvinmoreno/informe-de-avalo-vivienda-unifamiliar-josmaryjogly>
- CÓDIGO CIVIL. Libro Segundo de los Bienes, de la Propiedad y de sus Modificaciones. Título I de los Bienes. Artículo 334.
- Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y Desocupación Arbitraria de viviendas n° 8.190. Gaceta Oficial n° 39.668. (2011, Mayo 6).
- CÁMARA INMOBILIARIA DE VENEZUELA. Fecha de consulta: 14 de Noviembre de 2018 Disponible: www.camarainmobiliaria.org.ve/
- GARCÍA M. (2007). *Introducción a la Valoración Inmobiliaria*. Segunda edición. . Barcelona, España: Centre de política de sol y valoraciones.
- GONZÁLEZ DEL CASTILLO, L. E. (2015). *Problemática de vivienda en Venezuela u reto a las políticas de gobierno y administración del estado*. Tesis Doctoral no publicada. Universidad Complutense de Madrid, España. [Tesis en línea], fecha de consulta: 29 de noviembre de 2018, Disponible: <https://eprints.ucm.es/37755/1/T37245.pdf>

- INSTITUTO AMERICANO DE VALUACIÓN. (2012). *El avalúo de bienes raíces*. Treceava edición. E.E.U.U.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA E INFORMÁTICA "INE" (2011). *Censo de Población y Vivienda. Anexos de la Ficha Técnica del XIV Censo Nacional de Población y Vivienda*. Caracas.
- LEY PARA LA REGULARIZACIÓN Y CONTROL DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS. Gaceta Oficial Extraordinario 6.053. (2011, Noviembre 12).
- LÓPEZ, D. (2013) *Estructura urbana*. [Documento en línea]. Fecha de Consulta 05 de noviembre de 2018. Disponible en: <http://urb1-danielalopez.blogspot.com/2013/02/estructura-urbana.htm>
- MALDONADO MERCADO, C. E. (2008). *Análisis de métodos para la obtención del valor neto de reposición de bienes inmuebles*. Tesis de Maestro de valuación Inmobiliaria e Industrial. Instituto Tecnológico de la Construcción. México D.C.[Tesis en línea]. Fecha de consulta: 29 de noviembre de 2018. Disponible: https://infonavit.janium.net/janium/TESIS/Maestria/Maldonado_Mercado_Julio_Cesar_Enrique_44813.pdf
- MARTÍNEZ RUIZ, H. (2012). *Metodología de la investigación*. México. Cengage Learning Editores S.A. de C.V. Fecha de consulta: 15 de Enero de 2019. Disponible: https://www.google.com/search?q=metodologia+de+la+investigacion+por+Hector+Martinez+Ruiz&rlz=1C1CHZL_esVE803VE804&oq=
- MINISTERIO DEL PODER POPULAR PARA VIVIENDA Y HÁBITAT. Resolución 203. Valor de los Inmuebles. Gaceta Oficial 40.054 (2012, noviembre 20)
- NEGRÓN, M. (2013). *La Encrucijada Urbana Venezolana de 2013*. Trabajo presentado privadamente a la Mesa de la Unidad Democrática en septiembre de 2013.
- NIÑO ROJAS, V. M (2011). *Metodología de la investigación*. Bogotá, Colombia. Ediciones de la U. Fecha de consulta: 10 de Enero de 2019. Disponible: <http://roa.ult.edu.cu/bitstream/123456789/3243/1/METODOLOGIA%20DE%20LA%20INVESTIGACION%20DISENO%20Y%20EJECUCION.pdf>

- NORMAS TÉCNICAS PARA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO NACIONAL. *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela* 5.590. (2002, Junio 10)
-
- PÉREZ PORTO J. y MERINO M. (2017). *Definición de vivienda unifamiliar*. Disponible: <https://definicion.de/vivienda-unifamiliar/>
- RÚA AGULAR, M. J. (2011). *Método de valoración de vivienda desde la perspectiva medioambiental y análisis de costos*. Tesis Doctoral no publicada. Universidad Politécnica de Valencia, España. Fecha de consulta: 27 de noviembre de 2018 Disponible: <https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/11275/tesisUPV3563.psequence>
- SABINO, C. (2012) *El Proceso de Investigación*. Caracas: PANAPO.
- TAMAYO y TAMAYO, M. (2013). *El proceso de la investigación científica. Sexta edición*. México: Limusa.
- UCAB. (2013). *Instructivo para la elaboración del trabajo de grado, tesis doctoral e investigaciones de la UCAB*. El autor. San Cristóbal – Táchira.
- <https://sites.google.com/site/franci9622/concepto-de-vivienda-unifamiliar>

ANEXOS
FOTOGRAFIAS DE LA VIVIENDA EN ESTUDIO Y EL LOCAL
COMERCIAL









