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

# PLAN AVALUADOR DE IMPACTO VISUAL EN EL TASADOR AL REALIZAR INSPECCIONES INFLUYENTES SOBRE EL VERDADERO VALOR DE LOS INMUEBLES URBANOS, MUNICIPIO SAN CRISTÓBAL, ESTADO TÁCHIRA

**Autora: Andrelys Celeste Chacón Vallenilla**

**San Cristóbal, Noviembre de 2018**

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

# PLAN AVALUADOR DE IMPACTO VISUAL EN EL TASADOR AL REALIZAR INSPECCIONES INFLUYENTES SOBRE EL VERDADERO VALOR DE LOS INMUEBLES URBANOS, 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: Ing. Andrelys celeste Chacón**
**Tutora: Dra. Nancy Méndez Guerrero**

**San Cristóbal, Noviembre de 2018**

**APROBACIÓN DEL TUTOR**

En mi carácter de tutora del Trabajo de Grado presentado por Andrelys Celeste Chacón V., para optar al Título de Especialista en Avalúos de Bienes Inmuebles, en la Universidad Católica del Táchira, cuyo título es **PLAN AVALUADOR DE IMPACTO VISUAL EN EL TASADOR AL REALIZAR INSPECCIONES INFLUYENTES SOBRE EL VERDADERO VALOR DE LOS INMUEBLES URBANOS, MUNICIPIO SAN CRISTÓBAL, ESTADO TÁCHIRA.**

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

Dra. Nancy Socorro Méndez Guerrero
C.I.V. 9.126.121

## DEDICATORIA

En primer lugar a Dios y a la Virgen del Carmen, quienes con su fuerza divina me han acompañado durante toda mi vida y guiado en los distintos caminos incluyendo los académicos, dándome la constancia y perseverancia para continuar superándome profesionalmente, quienes con los Ángeles y Arcángeles serán mis eternos acompañantes llenando de sabiduría y buenaventura cada uno de mis pasos.

A mi Papá Andrés Chacón que donde quiera que este luego de su partida sé que siempre está al lado para lo que necesite, apoyándome en cada una de mis decisiones y que durante mi postgrado no fue la excepción.

A mi Mama Soraya y mi hermano Andrés mis acompañantes quienes siempre buscan lo mejor para mí, con quienes he compartido toda mi vida, cada uno de mis logros estarán siempre dedicados a ustedes.

A mi Hermosa Princesa, mi hija Jade, quien llegó a mi vida para llenarla de alegría, espero ser siempre tu ejemplo de superación fomentándote el ímpetu de superación académica, siempre a mi lado mi niña.

Mi gratitud

Andrelys Celeste Chacón

## RECONOCIMIENTO

A la Universidad Católica del Táchira, (UCAT), Alma Mater de Excelencia, por brindarme la oportunidad de formarme profesionalmente con ahínco y tesón.

A los profesores, que impartieron sus conocimientos con esmero y tolerancia.

A mi tutora, Dra. Nancy Méndez Guerrero, por su acompañamiento y asesoramiento en desarrollo de la investigación.

A mi esfuerzo y constancia, para culminar la tesis, mi deber esta cumplido.

Andrelys Celeste Chacón

**ÍNDICE GENERAL**


| | | pp. |
|---|---|---|
| Páginas preliminares…….. | | ix |
| Introducción…….... | | 1 |
| CAPÍTULO | | |
| I. | EL PROBLEMA…… | 3 |
| | Planteamiento del Problema……..…….....…. | 3 |
| | Formulación del problema…… | 8 |
| | Objetivos de la investigación……..….. | 9 |
| | Justificación de la investigación…… | 10 |
| | Alcance y delimitación…….. | 12 |
| II. | MARCO REFERENCIAL……..... | 15 |
| | Antecedentes de la Investigación…….. | 15 |
| | Bases Teóricas…… | 24 |
| | Bienes Inmuebles…….. | 24 |
| | Avalúo de Bienes y Muebles…….. | 25 |
| | Valoración Inmobiliaria, valor, principios básicos… | 26 |
| | Valor de Mercado…… | 38 |
| | Informe Técnico de Avalúo……..…… | 41 |
| | Método de coste……..…. | 43 |
| | Método de mercado…….. | 46 |
| | Ross Heidecke…….. | 47 |
| | Bases legales | 49 |
| | Términos básicos | 55 |
| III. | MARCO METODOLÓGICO | 59 |
| | Tipo de investigación…….. | 59 |
| | Diseño de la investigación…… | 60 |
| | Población y muestra…….. | 61 |
| | Técnicas de recolección de datos…… | 63 |
| | Análisis de datos | 65 |
| IV | RESULTADOS | 69 |
| CONCLUSIONES | | 105 |
| RECOMENDACIONES | | 106 |
| REFERENCIAS | | 107 |
| ANEXOS | | 110 |

## LISTA DE CUADROS


| | | pp. |
|---|---|---|
| 1 | Población…….……... | 62 |
| 2 | Resultado entrevista Item 1…….……. | 72 |
| 3 | Resultado entrevista Item 2……... | 73 |
| 4 | Resultado entrevista Item 3…….…….. | 74 |
| 5 | Resultado entrevista Item 4…… | 75 |
| 6 | Resultado entrevista Item 5…….…. | 76 |
| 7 | Resultado entrevista Item 6……... | 77 |
| 8 | Resultado entrevista Item 7…….. | 78 |
| 9 | Resultado entrevista Item 8……..…… | 79 |
| 10 | Factores de Inspección…….. | 82 |
| 11 | Impacto visual del tasador…… | 83 |
| 12 | **Características constructivas vivienda 1** | 85 |
| 13 | Vivienda familiar área 2…… | 86 |
| 14 | Porche área 3……. | 87 |
| 15 | Impacto visual diseño arquitectónico……. | 91 |
| 16 | Impacto visual entorno……... | 91 |
| 17 | Impacto visual calidad materiales…….. | 92 |
| 18 | Impacto visual distribución……... | 92 |
| 19 | Impacto visual tasador……. | 93 |
| 20 | Valor general del avalúo……... | 95 |
| 21 | **Características constructivas vivienda 2** | 97 |
| 22 | Impacto visual diseño arquitectónico……. | 100 |
| 23 | Impacto visual entorno……. | 101 |
| 24 | Impacto visual calidad materiales……... | 101 |
| 25 | Impacto visual distribución…… | 102 |
| 26 | Impacto visual tasador…… | 102 |
| 27 | Valor general del avalúo…… | 103 |

## LISTA DE FIGURAS


| | | pp. |
|---|---|---|
| 1 | Clasificación objetos de tasación | 28 |
| 2 | Fachada principal vivienda 1 | 84 |
| 3 | Vivienda 2 apartamento a valorar | 96 |


## LISTA DE TABLAS


| | | pp. |
|---|---|---|
| 1 | Tabla Ross Heidecke | 48 |

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

# PLAN AVALUADOR DE IMPACTO VISUAL EN EL TASADOR AL REALIZAR INSPECCIONES INFLUYENTES SOBRE EL VERDADERO VALOR DE LOS INMUEBLES URBANOS, MUNICIPIO SAN CRISTÓBAL, ESTADO TÁCHIRA

Autora: Chacón Andrelys C.
Tutora: Méndez G. Nancy
Año: 2019

## RESUMEN

La presente investigación se desarrolló con la finalidad de plantear el diseño de un plan avaluador donde se estandariza el impacto visual del tasador al momento de determinar la habitabilidad de un inmueble, influyendo de manera positiva o negativa en los valores de los inmuebles urbanos del municipio San Cristóbal, Estado Táchira. Los objetivos fueron: Diseñar un plan avaluador de impacto visual en el tasador al realizar inspecciones influyentes sobre el verdadero valor de los inmuebles urbanos, municipio San Cristóbal, estado Táchira. Los Objetivos Específicos: 1. Elaborar un plan avaluador sobre el verdadero valor de los inmuebles urbanos, municipio San Cristóbal, estado Táchira. 2. Determinar el valor de la propiedad de un inmueble urbano de acuerdo al método de costo.3. Integrar los factores físicos de aspecto visual que inciden en la fijación del justiprecio de los inmuebles urbanos. La investigación se desarrolló bajo un enfoque descriptivo, de campo y documental. Conclusiones: Se diseñó un plan avaluador donde se estandariza el impacto visual del tasador al momento de determinar la avaluación de un inmueble. Se utilizó la combinación de dos métodos para ser más objetivos a la hora de determinar el justo precio de un bien inmueble. Se integraron y clasificaron los factores físicos que inciden en la fijación del justiprecio como lo son el diseño arquitectónico, el entorno del inmueble, calidad de los materiales y distribución en la vivienda 1 y 2.

Descriptores: Plan, impacto visual, inspecciones, valoración, bienes, inmuebles urbanos, tasadores.

## INTRODUCCIÓN

Dentro de las actividades en el mercado inmobiliario está la del tasador quien no sólo debe dominar los conceptos y metodologías propias de la tasación sino que también debe disponer de una gran base de información actualizada de ofertas, ventas, alquileres, costos de inmuebles entre otros, además, es una exigencia de la sociedad el no dejarse influenciar por aspectos subjetivos sobre el verdadero valor de un inmueble.

En el estado Táchira, específicamente en el municipio San Cristóbal, se viene presentando una serie de circunstancias, que influyen al momento de realizar el valor de una propiedad sea urbana o no, y se requiere de varios estudios de los inmuebles a valorar, entre ellos el de mercado o movimientos de compra-venta de la zona, entre otros

Sin embargo, los inmuebles poseen una diversidad de atributos físicos, funcionales y de localización, a la vez proveen una amplia gama de servicios, como habitabilidad, confort, seguridad, estatus, que los hacen únicos e irrepetibles. Esta heterogeneidad se refleja en significativas variaciones de valores que por ser tantos resulta complicado reconocerlos, medirlos y, sobre todo, estimar la influencia que tienen sobre el precio. De allí que, el valor de los inmuebles urbanos no depende tanto del bien mismo y de lo que invierta en él su propietario, sino de su localización en la ciudad y de lo que suceda en su entorno, es decir, de externalidades urbanas.

Es por ello, que se requiere del diseño de un plan avaluador que contenga la mayor cantidad de elementos, requisitos y métodos necesarios para una correcta valoración de los inmuebles urbanos, ajustados al valor real de los mismos y al mismo tiempo, evitar en lo posible influencias subjetivas por parte del tasador.

El trabajo de investigación está estructurado en capítulos y los puntos más relevantes se describen a continuación:

Capítulo I El Problema: Los sub títulos están constituidos por 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 que fundamentan la investigación 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 de los textos consultados y de la información obtenida, el determinar el plan avaluador, la aplicación del método de mercado y factores físicos de impacto visual que inciden en fijación del justiprecio de los inmuebles.

Capítulo V. Elaboración de las conclusiones y recomendaciones, las referencias y los anexos.

# CAPÍTULO I

# EL PROBLEMA

## Planteamiento del Problema

En la sociedad a través de todos los tiempos de la humanidad el ser humano ha sentido la necesidad de darle un valor a cada bien de su propiedad, por esta razón en la multitud de actos económicos que realiza en su vida se hace necesario conocer el valor de los activos implicados.

El precio de los diferentes bienes y servicios que constituyen el tráfico mercantil es el eje en torno al cual gira la economía, y dentro de esas muchas actividades está en el mundo del mercado inmobiliario la actividad del tasador. Según Contreras[1] la tasación tiene como propósito:

> …la fijación del precio de bienes inmuebles para la venta o la compra, la apreciación para ganancias hipotecarias; la fijación equitativa de impuestos y contribuciones, la fijación de la compensación de propiedades que se expropien o adquieran por causas de utilidad pública o social.

En tal sentido, se exige al tasador mayor precisión, objetividad y transparencia en sus estimaciones del valor de los inmuebles ya que de ello pueden depender decisiones relevantes que afecte el valor de la edificación por lo que deben existir procedimientos válidos para para su ejecución.

1 CONTRERAS SALAS, J. (2001). *Avalùo de* bienes *inmuebles.* UNELLEZ. Guanare, Estado Portuguesa.

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 una gran base de información concreta y actualizada de ofertas, ventas, arriendos y costos de inmuebles en el mercado donde trabaja, y no dejarse influir por aspectos subjetivos que de una u otra manera influya en el verdadero valor del inmueble.

Como se puede observar la valoración de los bienes ha estado presente a lo largo de la historia de la humanidad donde cada país tiene su propia legislación que le permite regir su actividad. En Venezuela está establecido en el Código Civil Venezolano[2] en el artículo 525 establece: "Las cosas que pueden ser objeto de propiedad pública o privada son bienes muebles o inmuebles".

En la presente investigación para apreciar su verdadero valor al momento en que el tasador realice su valoración, se espera que el tasador le dé el justo valor debido a que no puede hablarse de una técnica o de un procedimiento a cualquier clase de operación inmobiliaria, puesto que este cálculo depende de una cantidad de elementos, requisitos y métodos, además debe estar ajustado a su valor real y debe evitarse en lo posible influencias subjetivas por parte del tasador.

De tal manera, cuando es imposible reunir un buen equipo de trabajo, el avaluador debe conocer una serie de elementos mínimos que le permitan visualizar en una forma integral, la determinación del valor del bien motivo del Avalúo, para ello, debe tener presente un *Plan* para conocer el potencial de desarrollo que el inmueble posee según destinación y posibilidades de explotación económica, usos permitidos que el bien pudiese llegar a tener.

2 CÓDIGO CIVIL. Libro Segundo de los Bienes, de la Propiedad y de sus Modificaciones. Título I de los bienes.

Por otra parte, la 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, otra definición es referida por García[3] al señalar que esta:

> … debe entenderse como un proceso de cálculo de un valor económico, establecido de acuerdo a unas metodologías de evaluación y a unas técnicas que tratan de construir un valor objetivo, atendiendo a las características propias del bien y de las amenidades de su entorno.

De allí que, la valoración inmobiliaria se configura como una actividad multidisciplinar en la que se combinan diferentes técnicas de estudio con objeto de establecer el valor real de un producto inmobiliario. En la valoración inmobiliaria se trata de discernir el valor de una determinada propiedad, constituida generalmente por suelo, edificación o inmueble (suelo y edificio).

Toda esta información requiere un proceso riguroso y sistemático para ser indagada, clasificada, analizada y evaluada, proceso que, en gran parte, constituye la técnica de una verdadera tasación.

Para que este proceso sea eficiente, el tasador debe observar y estudiar con profundidad y constantemente el funcionamiento de la ciudad y del mercado inmobiliario, detectando y registrando sus señales en bases de datos inmobiliarios, clasificadas bajo conceptos precisos, que le permitan disponer de información oportuna, confiable y relevante para respaldar sus proposiciones de valor.

Cabe destacar la importancia que tiene para este estudio el valor de mercado en este contexto, el cual es citado por Aznar y otros[4],

3 GARCÍA ALMIRALL, Mª P. (2007). *Introducción a la Valoración Inmobiliaria.* Tercera Edición. Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Barcelona, España. p. 8.

4 AZNAR BELLVER, J. y otros (2012). *Valoración inmobiliaria. Métodos y aplicaciones.* Universidad Politécnica de Valencia, España. p. 22.

> Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

Desde luego, la elaboración de una buena base de información de mercado, requiere un conocimiento previo del funcionamiento de éste, su extensión, diversidad de productos, segmentos de oferta y demanda, coyuntura económica general, así como una aproximación a la diversidad de valores urbanos, a nivel de variabilidad (máximos y mínimos) entre otros.

Para ello, un adecuado dominio de la estadística es indispensable para analizar y evaluar correctamente dicha información limitando así al máximo la arbitrariedad o subjetividad en el proceso de tasación. A partir de una muestra es posible calcular una serie de indicadores estadísticos que enriquecen el conocimiento del mercado del tasador. No basta en una tasación calcular la media y algunas medidas de dispersión de las observaciones de una muestra de mercado, sino porque estas medidas estadísticas muestran y ocultan aspectos de los datos estudiados que pueden originar decisiones erradas si el tasador no los detecta y analiza.

Los datos deben ser adecuadamente analizados desde distintos puntos de vista, agruparlos y cruzarlos entre sí, generando tablas estadísticas cuyos promedios serán más adecuados al problema de tasación los cuales facilitan la detección de valores anormales.

Como en el mercado inmobiliario los bienes son heterogéneos y los inmuebles comparables no son idénticos al que se debe tasar sino solamente similares, el tasador está obligado a “homogeneizar” o ajustar los valores,

corrigiendo las naturales diferencias entre los inmuebles comparables y la propiedad a tasar.

En el estado Táchira, específicamente en el municipio San Cristóbal, se viene presentando una serie de circunstancias, que influyen al momento de realizar el valor de una propiedad sea urbana o no, y se requiere de varios estudios de los inmuebles a valorar, entre ellos el de mercado o movimientos de compra-venta de la zona, su ubicación, la calidad de la construcción, el tiempo de haberse construido, el valor intrínseco, el valor del inmueble que viene determinado por la oferta y la demanda, la clase de operación, la utilidad y la finalidad a los que están destinados o se destinarán los bienes.

Además, de estas dificultades existen otras circunstancias que son producto de una serie de valoraciones que las proporciona el tasador y que puede catalogarse de subjetivas pues son producto del impacto visual que éste recibe al momento de realizar las inspecciones y que influyen de una manera positiva o negativa para asignarle el verdadero valor de los inmuebles urbanos.

Asimismo, no se puede dejar de lado la situación de ciertas personas o instituciones al momento de buscar tasadores para realizar un evalúo, como es el caso de las entidades bancarias o casas de empeños en la cual tienen como política económica asignar casi un cincuenta % menos del valor real para poder realizar los préstamos a los dueños de dichos bienes, es una práctica común y del conocimiento de la comunidad. Igualmente, las personas interesadas en adquirir determinados bienes buscan a tasadores para que realicen la valoración de los bienes que a éstos le favorezcan.

No obstante, en la presente investigación no se pretende establecer criterios de cual método utilizar o no para el desarrollo de un estudio específico, esto dependerá del grado de investigación y experiencia del profesional avaluador quien debe reunir y seleccionar la información relevante, aplicando

su experiencia en este proceso, manteniendo completa objetividad, alta ética y desarrollando una conclusión válida.

En razón de lo anterior, la investigadora se propuso diseñar un plan avaluador para asignar el verdadero valor de los inmuebles urbanos apoyándose de las técnicas y métodos existentes, como el método de costo, donde se puede deducir, las depreciaciones causadas por la edad, vida útil, estado de conservación, mantenimiento y utilidad funcional, como es el Método de Ross Heidecker, el cual deprecia el bien en función del tiempo, utilizando la base de datos actualizada y así podrá minimizar y objetivizar el impacto visual del tasador al realizar inspecciones influyentes en el verdadero valor de los inmuebles urbanos en el municipio San Cristóbal, de manera que esta base de datos ayudarán a ser más objetivos al momento de realizar estas valoraciones.

## Formulación del Problema

Se hace necesario crear una metodología que permita tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que aquellos profesionales encargados de realizar avalúo de edificaciones, puedan contar con un marco para la ejecución de los mismos, de manera de poder potenciar la calidad y transparencia de las valoraciones ejecutadas.

En tal sentido, la autora propone un plan avaluador reflexivo para crear conciencia en los tasadores tachirenses sobre qué aspectos importantes deben tomarse en consideración para realizar inspecciones, además de asignar el verdadero valor de los inmuebles urbanos cuando le sean solicitados, el cual debe estar fundamentado en las observaciones y en la teoría económica que produce un estimado monetario del valor de un bien.

A lo expuesto anteriormente y a los fines de guiar el procedimiento investigativo se formulan las siguientes interrogantes que conllevarán al cumplimiento de los objetivos.

¿Cuál será el plan avaluador de impacto visual en el tasador al realizar inspecciones influyentes sobre el verdadero valor de los inmuebles urbanos, municipio San Cristóbal, estado Táchira? ¿Cuál será el valor de la propiedad del inmueble de acuerdo al método de mercado? ¿Qué factores físicos de aspecto visual incidirán en la fijación del justiprecio de los inmuebles.

## Objetivos de la Investigación

### Objetivo General

Diseñar un plan avaluador de impacto visual en el tasador al realizar inspecciones influyentes sobre el verdadero valor de los inmuebles urbanos, municipio San Cristóbal, estado Táchira.

### Objetivos Específicos

1. Elaborar un plan avaluador sobre el verdadero valor de los inmuebles urbanos, en el municipio San Cristóbal, estado Táchira.

2. Determinar el valor de la propiedad de un inmueble urbano de acuerdo al método de costo y de mercado.

3. Integrar los factores físicos de aspecto visual que inciden en la fijación del justiprecio de los inmuebles urbanos.

## Justificación de la Investigación

Como alternativa a estos métodos de valoración tradicionales surgieron los métodos de valoración automatizada, los cuales poseen unas características significativamente diferentes de los anteriores, basados fundamentalmente en la utilización de técnicas matemáticas para la estimación del valor, mediante la construcción de modelos. Dentro del mercado inmobiliario el mercado de la vivienda es el principal componente, hasta el punto de que con relativa frecuencia se utilizan ambos términos indistintamente.

La investigación se justifica al dar una respuesta oportuna a los problemas relacionado con la situación de asignarle el justo precio a los bienes inmuebles urbanos y no dejarse influenciar por los impactos visuales que pudiera apreciar el tasador al momento de realizar las inspecciones y en su lugar destacar los indicadores relevantes en cualquier análisis de la estabilidad macroeconómica o financiera del país. De ahí la importancia de poder identificar los factores que explican la evolución de los precios de los bienes inmuebles urbanos y de esta manera tratar de unificar criterio en el plan avaluador que servirá guía a los tasadores.

El presente estudio, se justifica desde el punto de vista teórico al profundizar en los constructos teóricos, enfoque y criterios objetivos de cada uno de los elementos de la teoría que serán directamente utilizados en su desarrollo mediante la presentación de postulados según autores e investigadores que hacen referencia al problema, a partir de los cuales se espera avanzar en el conocimiento planteado, o para encontrar nuevas explicaciones que modifiquen o complementen el conocimiento inicial.

Desde el punto de vista práctico de acuerdo con los objetivos de la investigación su resultado permite encontrar soluciones concretas al problema referente a los tasadores donde es de gran influencia el impacto visual al realizar éstos, inspecciones sobre el verdadero valor de los inmuebles urbanos en el municipio San Cristóbal. En tal caso, la investigadora, dará respuesta a esa situación al diseñar un plan avaluador que servirá de guía, ajustada a la realidad y con objetividad.

La importancia metodológica de esta investigación se sustenta en los métodos y técnicas de una investigación cualitativa-documental, con un conjunto de preposiciones metodológicas, económicas, contables, filosóficas y de derecho al confrontar la teoría, con la praxis desarrollada por los tasadores en el Municipio San Cristóbal.

Otra técnica a utilizar es la entrevista la cual se aplicará a tres ingenieros y un arquitecto a través de la cual se evidenciará la matriz de opinión la cual permitirá constatar el conocimiento que expertos tasadores tienen sobre la tasación al momento de realizar los avalúos de los bienes inmuebles urbanos en este municipio. Adicionalmente, se utilizará la observación mediante el cual se percibe el impacto visual en el tasador al realizar las inspecciones sobre el valor de los inmuebles urbanos.

Se justifica desde el punto de vista social, porque se les debe garantizar de manera especial los derechos a todas aquellas personas e instituciones que de buena fe solicitan los servicios a los tasadores para que a través de su informe califique el justo precio de sus bienes. Se considera importante además esta investigación ya que se encuentra enmarcada en la línea de investigación establecida en la UCAT, en el programa de Especialización en Avalúo de Bienes Inmuebles. Por esta razón se hace necesario formular una serie de criterios para valorar los bienes inmuebles urbanos en el municipio San Cristóbal.

En Venezuela no existe ninguna transacción financiera u operación inmobiliaria en la cual no se vea involucrada la realización de in informe de valoración. Este instrumento viene a constituirse como una herramienta necesaria y poderosa al momento de hacer pequeños, medianos y grandes negocios.

## Alcance y Delimitación de la Investigación

### Alcance

El alcance de la investigación estuvo signado en un estudio donde se abordó el objeto de estudio con su problemática para demostrar el manejo de las fuentes de información de campo y documental, mediante la capacidad de procesar, organizar, interpretar, aplicar y presentar una contribución al conocimiento de las ciencias sociales.

Por tanto, se abordó aspectos conceptuales, prácticos y las posibles soluciones a la problemática planteada aportando material de apoyo que ayude a fortalecer los conocimientos y estudios de todos aquellos profesionales que se dediquen o estén interesados en desarrollarse en esta área.

Por otro lado, en lo referente a la práctica del ejercicio profesional, es de vital importancia tener procesos de valuación de edificaciones bien definidos, objetivos y sistemáticos, que permitan identificar variables internas y externas que afecten el valor de las mismas, además de enmarcar y unificar de esta manera los procedimientos aplicados, creando y proyectando transparencia en el avalúo realizado.

**Delimitación**

Para efecto del avalúo será tomada en cuenta el área indicada en el documento de propiedad, puesto que se corresponde con lo verificado durante el momento de la inspección.

**Vivienda 1. Casa**

**A-4** Linderos y medidas según documento y verificadas en sitio.

**Norte**: Mejoras de Belkis Garrido**.**
**Sur:** Mejoras de Dr. Ramírez.
**Este:** Mejoras de Luz Castillo.
**Oeste:** Avenida Acueducto.

**A-5 Zonificación**. El inmueble en estudio presenta una zonificación: Área residencial y comercial.

**A-6 Vialidad:** El acceso al inmueble es permanente en cualquier tipo de vehículo, ya que se ubica en un vía principal.

**Vivienda 2. Apartamento.**

**A-4** Linderos y medidas según documento y verificadas en sitio.

**Norte**: Con pasillo central y escaleras.
**Sur:** Con apto. Nº B-PH-7
**Este:** Pasillo longitudinal interno y apto. B-PH-5
**Oeste:** Fachada principal.

**A-5 Zonificación**. El inmueble en estudio presenta una zonificación: Área residencial donde se desarrolla comercio local y vecinal.

**A-6 Vialidad:** El acceso al inmueble es permanente en cualquier tipo de vehículo, ya que el mismo se ubica en una zona residencial y comercial.

# CAPÍTULO II

# MARCO REFERENCIAL

## Antecedentes de la Investigación

Es de señalar que los antecedentes se ordenaron de acuerdo a los años de mayor a menor. En este sentido, se presenta al primer tema relacionado con este estudio es el de Rey Carmona (2014) en su Trabajo Especial de Grado titulado **ALTERNATIVAS Y DETERMINANTES EN VALORACIÓN DE INMUEBLES URBANOS** para obtener el título de Doctorado en la Universidad de Córdoba. En cuanto al problema señala que dentro del mercado inmobiliario el de la vivienda es el principal componente, hasta el punto de que con relativa frecuencia se utilizan ambos términos indistintamente.

En consecuencia, la vivienda ha tenido en la literatura relativa a la valoración inmobiliaria un papel preponderante, mientras que el del resto de submercados inmobiliarios ha sido marginal. Por ello, resulta de interés conocer, en primer lugar, cuáles son las distintas metodologías alternativas disponibles para la valoración de inmuebles urbanos y, en segundo lugar, cuáles son los principales determinantes del precio tanto de la vivienda como del local comercial.

Como se desprende del propio título de la presente tesis, los dos objetivos generales que la misma pretende alcanzar son los siguientes:

1. Efectuar una recopilación exhaustiva de las distintas metodologías alternativas existentes para la valoración de inmuebles urbanos, desarrollando los fundamentos básicos en los que las mismas se sustentan.

2. Conocer las características o atributos que más influyen en la determinación del precio tanto de la vivienda como del local comercial, son los dos tipos de inmuebles urbanos que de modo más frecuente constituyen el objeto de la valoración.

Para conseguir estos objetivos, se va a proceder a: En primer lugar, hacer un estudio de los principales métodos de valoración de inmuebles urbanos. En segundo lugar, desarrollar modelos para la predicción de valores en el mercado de locales comerciales como en el de viviendas. Para ello, se van a utilizar dos metodologías diferentes: La Metodología de Precios Hedónicos y las Redes Neuronales Artificiales.

Como objetivos específicos de esta tesis se abordaron los siguientes:

1. Realizar un análisis descriptivo de los principales factores que inciden en el mercado de la vivienda desde la demanda como de la oferta, así proporcionar una visión general de la evolución y de la situación actual de este mercado en España, especialmente en Andalucía y en Sevilla por constituir el marco geográfico en el que se desarrolla el estudio empírico.

2. Aportar una visión general acerca del funcionamiento del mercado de locales comerciales, completándolo con un estudio de la demografía empresarial. Se concretará la situación a nivel nacional, autonómico, para Andalucía, y municipal, para la ciudad de Córdoba.

3. Estimar el peso marginal de cada uno de los atributos que explican tanto el precio del local comercial como de la vivienda, cuantificando esa

influencia de modo que se consiga valorar su importancia relativa sobre el precio.

4. Determinar cuál de las dos metodologías propuestas realiza una mejor aproximación a la formación del precio de ambos tipos de inmuebles.

5. Servir de base para otros estudios posteriores que utilicen nuevas metodologías, permitiendo su comparación con aplicaciones previas.

Dentro de los métodos de valoración de inmuebles urbanos se encuentran los tradicionales donde sus resultados suelen ser bastante satisfactorios en lo referente a la exactitud de la valoración. De hecho, poseen una gran aceptación por parte de particulares, empresas, instituciones, tribunales, etc., motivada, en buena medida, por constituir los únicos que se han venido utilizando hasta fechas relativamente recientes, sin embargo, adolecen de inconvenientes como alto componente de subjetividad y baja producción de valores.

Como alternativa a estos métodos de valoración tradicionales surgieron los métodos de valoración automatizada, los cuales poseen unas características significativamente diferentes de los anteriores, basados fundamentalmente en la utilización de técnicas matemáticas para la estimación del valor, mediante la construcción de modelos.

En las fuentes de información señala que para la realización del estudio de valoración de vivienda, es necesario disponer simultáneamente de precios de venta de inmuebles y de las características o atributos que poseen dichos inmuebles. No existen fuentes secundarias que proporcionen los datos precisos para el planteamiento de los modelos econométricos de valoración. Por consiguiente, se utilizan fuentes primarias para confeccionar la base de datos. Se recurrió, a las ofertas de vivienda del portal Idealista.com9 –portal

inmobiliario líder en España–, dedicado a la venta y al alquiler de viviendas (nueva y usada / vacacional y habitación), oficinas, locales, garajes y terrenos.

Se seleccionaron las ofertas de pisos realizadas para la ciudad de Sevilla, durante el primer trimestre de 2013, reuniendo un total de 698 registros, los cuales fueron seleccionados con cautela para que quedaran representados los distintos distritos y barrios presentes en la capital sevillana. Asimismo, el tamaño muestral obtenido es representativo del total de transacciones efectuadas para inmuebles tipo piso a lo largo del período estudiado. Sin embargo, faltan estadísticas desagregadas de carácter oficial acerca de las transacciones reales efectuadas, lo cual permitiría la comparación de la muestra con el universo poblacional para verificar fehacientemente la representatividad y aleatoriedad de la muestra.

El autor presentó las siguientes conclusiones: La complejidad del mercado inmobiliario ha favorecido la aparición y desarrollo de metodologías alternativas de las que tradicionalmente han sido utilizadas en la valoración de inmuebles. Se realizó una estimación del precio mensual de alquiler de un local comercial en la ciudad de Córdoba y del precio de mercado de una vivienda en la ciudad de Sevilla, utilizando la Metodología de Precios Hedónicos, en primer lugar, y la de Redes Neuronales Artificiales, en segundo lugar.

Estos métodos han demostrado ofrecer buenos resultados para el mercado de la vivienda, sin embargo prácticamente resultan inéditos para el mercado de locales comerciales, especialmente la metodología de Redes Neuronales Artificiales de la que no se conoce ninguna aplicación previa para este tipo de inmueble. Con antelación a ello ha sido necesario profundizar tanto en el ámbito de la valoración en general como en el conocimiento del mercado de ambos tipos de inmuebles urbanos mencionados.

El aumento de la demanda de vivienda, que provocó el importante incremento de precios experimentado a partir de los últimos años de la década

de los 90 y el consiguiente auge en la construcción nunca antes conocido en España, obedeció a múltiples factores entre los que destacan la favorable coyuntura macroeconómica, la llegada de un elevado número de inmigrantes, las expectativas de obtención de plusvalías y las facilidades crediticias.

Conclusiones Respecto a la valoración inmobiliaria

1. La relevancia de la valoración inmobiliaria se pone de manifiesto por el hecho de que en España, a lo largo del año 2013 las sociedades de tasación homologadas efectuaron tasaciones de inmuebles por un importe equivalente al 25% del Producto Interior Bruto del país.

2. Los métodos técnicos recogidos en la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo -método del coste, método de comparación, método de actualización de rentas y método residual-, resultan de obligado cumplimiento en las valoraciones que tengan por finalidad la garantía hipotecaria y, por extensión, son utilizados en la práctica para muchas otras finalidades. Frente a estos métodos tradicionales han surgido otros más avanzados.

3. El procedimiento sistemático seguido en el desarrollo de este tipo de métodos, así como la utilización de técnicas matemáticas para la confección de modelos otorgan a los resultados obtenidos por los mismos un carácter más científico y objetivo, al tiempo que permiten una producción de valores muy superior a los tradicionales, lo cual facilita la realización de valoraciones masivas del parque inmobiliario de cualquier región o país.

El aporte a la presente investigación se evidencia interés del investigador en conocer las distintas metodologías alternativas disponibles para la valoración de inmuebles urbanos como es la de Precios Hedónicos, y la de Redes Neuronales tan poco conocidas y menos en esta especialidad, además, los principales determinantes del precio tanto de la vivienda como del

local comercial, aunado, al basamento teórico relativo al valor, bienes objeto de valoración, la vivienda y método de coste.

En este orden de ideas, se destaca el antecedente de Camperos G. (2011) quien presentó su Trabajo Especial de Grado ante la Universidad Rafael Urdaneta, en Maracaibo, estado Zulia**,** titulado: **MANUAL DE MÉTODOS APLICADOS PARA EL AVALÚO DE EDIFICACIONES EN EL MUNICIPIO MARACAIBO.** Como problema señala que los profesionales involucrados en la realización del avalúo de edificaciones, que son los avaluadores, deben tener un sentido de investigación bien definido, el cual les permita identificar tanto las variables externas como internas que afectan el valor de la edificación por lo que deben existir procedimientos aceptados para la ejecución de esta labor.

Presenta como Objetivo General: Proponer un Manual de Métodos aplicados para el avalúo de edificaciones en el Municipio Maracaibo y como Objetivos Específicos:

1. Identificar los principios básicos para el avalúo de edificaciones.

2. Describir los tipos de métodos aplicados para el avalúo de edificaciones en el municipio Maracaibo.

3. Establecer la estructura del Manual de métodos aplicados para el avalúo de edificaciones en el municipio Maracaibo.

4. Diseñar un manual de métodos aplicados para el avalúo de edificaciones en el municipio Maracaibo.

En cuanto a la metodología planteó el tipo de investigación descriptivo, proyecto factible, con un diseño documental, no experimental y transversal. En la población utilizó como sujetos de investigación textos actualizados sobre el tema a desarrollar y guías de estudio de entes rectores en avalúos de

edificaciones como Stump (2006) Metodología para la tasación de inmuebles; Alves (2009) Ingeniería de tasaciones; Contreras (2008) Avalúo de bienes inmuebles I y II; SOITAVE Seccional Zulia, módulo 03.01, 03.02, 03.04, Normas técnicas para elaboración de avalúos y Proyecto de normas venezolanas para tasación de inmuebles urbanos.

La técnica de recolección y análisis de datos que se utilizó, fue la observación documental, fundamentada en la revisión bibliográfica, de guías y proyectos de normas referentes al avalúo de edificaciones. Asimismo, se utilizaron medios electrónicos como elementos complementarios de consulta y revisión bibliográfica sobre el tema estudiado.

Como conclusiones presentó las siguientes: Respecto a los principios básicos de la valuación, permitió obtener un conocimiento pleno de los distintos principios que se deben considerar al momento de realizar un avalúo de edificaciones, tan fundamentales, que intervienen en la asignación del valor a una edificación, incluso llegando a modificarlo.

Los autores consultados coinciden en que los métodos de tasación de bienes inmuebles se pueden clasificar en dos grandes grupos: Métodos Directos y Métodos Indirectos. Los directos son aquellos que establecen el valor de un bien inmueble sin depender de la aplicación de cualquier otro método y se fundamenta en la comparación de datos de transacciones similares en el mercado o en la determinación del costo de reproducción del bien. Los indirectos establecen el valor de un bien inmueble con la ayuda de otros métodos y se fundamentan en la renta que producen los bienes en estudio o en su capacidad de aprovechamiento.

De igual manera, coinciden los autores que se deben homologar las muestras obtenidas, ya que la ausencia o poca disponibilidad de referenciales ocurridos en fechas próximas al avalúo o que posea exactamente las mismas características del bien tasado, ya sea de área, ubicación o utilización del bien,

hace necesario la aplicación de factores que corrijan estas diferencias entre el referencial y el bien tasado.

Así, al momento de homologar las muestras, los autores coinciden que existen dos formas: A través de la metodología tradicional: Aquí los elementos de la muestra son modificados por factores o coeficientes correctivos, con el fin de hacerlos comparables. Otra forma es de homogenizar los referenciales, también coinciden los autores, es la adopción de modelos realizados a partir de los métodos científicos sustentados por la inferencia estadística.

Se elaboró un manual de métodos aplicados en avalúo de edificaciones donde se expone de manera sencilla procedimientos adecuados al momento de aplicar cualquiera de los métodos utilizados en la tasación de bienes inmuebles y que sea el profesional el encargado de aplicarlos y con su criterio establezca cual es necesario aplicar.

El aporte de investigación para el presente trabajo es importante porque le aporta una base teórica y metodológica que le permitió robustecer conceptos y contenidos que fueron utilizados en esta investigación por la relación directa con el objeto de estudio, como es lo relacionado con avalúo, avalúo de un inmueble y clasificación de los métodos de valoración, entre otros.

Otro antecedente de interés para la presente investigación es el de Cañas (2010), en la Universidad de Oriente Núcleo Bolívar, expuso su Tesis de Grado titulada**: Análisis de los diferentes tipos de avalúos en inmuebles con actualización vigente en la zona de ciudad Bolívar, estado Bolívar**. El problema surge debido al vacío en la selección de la metodología a utilizar en las tasaciones ya que, por un lado las leyes no reconocen la profesión de valuación y, por el otro, faculta a cualquier "entendido en la materia", sin precisar a juicio de quien, para la realización de un avalúo. Lo más grave de estos ordenamientos, es que no está legislado ni contemplado la honorabilidad

y la ética en el desempeño de la valuación, lo que se considera como un valor intrínseco al individuo.

El objetivo general consiste en: Analizar los diferentes tipos de avalúos en inmuebles con actualización vigente en la zona de Ciudad Bolívar, Estado Bolívar. Los objetivos específicos fueron:

1. Describir las diferentes metodologías usadas en la valuación de inmuebles según las normas internacionales.

2. Establecer las diferencias entre las metodologías usadas en la valuación de inmuebles.

3. Determinar la aplicación de una metodología específica de acuerdo al caso de estudio al que pertenezca el inmueble.

Metodológicamente el nivel de investigación es descriptiva, el diseño es documental se apoya, en fuentes bibliográficas e informes divulgados por medios impresos y electrónicos, asimismo es un estudio de campo, debido a la obtención de las percepciones de expertos tasadores sobre el valor empleado al momento de realizar avalúos de inmuebles. Las técnicas para la recolección de datos fueron la revisión documental, elaboración del informe final, revisión literaria y materiales y equipos requeridos.

Los resultados de la investigación permitieron establecer que el concepto de valor de los inmuebles, asumidos por cada uno de los métodos de tasación analizados, se ajusta en alguna medida a lo establecido en las normas internacionales.

Cañas llego a las siguientes conclusiones: El Método de Valor de Mercado es aplicado de manera preferente por los peritos tasadores que prestan servicios en la empresa inmobiliaria para la valoración de los terrenos.

Sin embargo, como el valor del inmueble se determina basándose en una comparación con datos del mercado, presenta como inconveniente la falta o escasez de estos datos con las propiedades elegidas para la conformación de la muestra.

Otro inconveniente radica en lo heterogéneo de la data que generalmente se consigue, por lo que se requiere de la homogenización de los valores obtenidos mediante la aplicación de técnicas financieras y estadísticas para hacerlos comparables y poder estimar el valor al inmueble.

El aporte es relacionado con el Método de Valor de Mercado o Comparativo de Ventas por ser el más importante y el más utilizado por tasadores, sobre todo cuando se trata de estimar el valor de inmuebles residenciales siendo de fácil comparación por la "cantidad de propiedades" similares encontradas en este caso, además del método de costo.

## Bases Teóricas

### Bienes Inmuebles

Las Normas Internacionales de Valoración (Citado por Aznar[5]) reconocen cuatro tipos de Bienes: Inmuebles, muebles, empresas y activos financieros.

Los bienes inmuebles los define como "Terrenos y cualquier otra cosa que sea parte de los mismos, por ejemplo árboles y minerales, y cualquier otro elemento que les haya sido añadido por el ser humano, por ejemplo edificios y mejoras".

5 Aznar Bellver, Jerónimo y otror (2012). *VALORACIÓN INMOBILIARIA. MÉTODOS Y APLICACIONES*. España e Iberoamérica. Valencia, España: Editorial Universidad Politécnica de Valencia. p. 23,24

También se consideran bienes inmuebles todas las instalaciones permanentes tales como sistemas de refrigeración o calefacción, cableado eléctrico, elementos incorporados como ascensores. Este tipo de bienes comprende, lo que también se denomina inmuebles urbanos, inmuebles rústicos, fincas rústicas, fincas de cultivo, fincas ganaderas, terrenos, solares, lotes urbanizados, terrenos verdes, terrenos con mejoras entre otros.

Los Bienes muebles incluyen bienes tangibles e intangibles que no forman parte de la propiedad inmobiliaria. Los bienes muebles tangibles no están fijados permanentemente al bien inmueble y generalmente se caracterizan por su movilidad. Ejemplo: mobiliario, activos circulantes, inventarios, etc. Los bienes muebles intangibles son derechos sobre entes intangibles como el derecho de crédito y el derecho a explotar una idea.

## Avalúo de Bienes Inmuebles

El avalúo es la base para cualquier transferencia de propiedad; este instrumento ayudará en cada etapa del proceso de negociación. Son diversas las circunstancias y motivaciones para solicitar el avalúo de una edificación, entre las cuales se pueden mencionar: Solicitud de créditos hipotecarios, compraventa y alquiler de bienes inmuebles, actualización de balances en estados financieros, sucesiones, tramitaciones judiciales, seguros y expropiaciones, entre otros. Para Camperos[6] (2011)

> El avalúo de bienes inmuebles es una estimación sustentable del valor de una propiedad y es la base de cualquier transferencia de la misma. Son diversas las circunstancias y motivaciones para solicitar el avalúo de una edificación, entre las cuales se pueden mencionar: Solicitud de créditos hipotecarios, compraventa y alquiler de bienes inmuebles, actualización de balances en estados financieros, sucesiones, tramitaciones judiciales, seguros y expropiaciones, entre otras. p. 1.

6 CAMPEROS G., A. A. (2011). *Manual de Métodos aplicados para el avalúo de edificaciones en el municipio Maracaibo.* Trabajo Especial de Grado no publicado. Universidad Rafael Urdaneta. Maracaibo, estado Zulia. p.1.

Por tanto, un avalúo no crea valor, solamente observa los aspectos que lo influyen, tales como el uso y las fuerzas políticas, económicas, sociales y físicas que interactúan para generar dicho valor. La valuación es un proceso objetivo y sistemático que consiste en la estimación del valor de cambio por dinero en efectivo de una propiedad específica en un momento determinado

De allí que, un avaluó 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 del mercado libre. La idea de todos los avalúos de bienes se basan en datos que se obtienen del mercado. Las características económicas prevalecen en distintos países y las tendencias del lugar donde se localiza la propiedad que se evaluará, son factores que deben tomarse en cuenta para estimar el valor de una propiedad.

## Valoración Inmobiliaria, Valor y Principios Básicos de Valoración de Bienes Inmuebles

Es necesario, destacar que el objeto final esencial de todo avalúo es conocer el valor de un bien determinado para un uso, ubicación y momento específico. La 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. En este punto, se debe destacar que el Valor y el Precio no son la misma cosa. El valor puede y debe ser justificado con una investigación, mientras el precio puede o no puede ser justificado, ya que depende del acuerdo entre las partes involucradas. Para Casas del Rosal[7] el valor de un inmueble se refiere.

7 Casas del Rosal. J. C. (2017). *Métodos de valoración urbana*. Tesis Doctoral. Universidad De Córdoba, España. Disponible file:///D:/Ana/Desktop/2017000001716.pdf p. 20

> … aquel que el mercado establece de acuerdo a sus características constructivas y cualitativas, así como a las características del entorno en el que este se encuentra. De esta forma, es fundamental para determinar su valor, analizar, además, en qué medida sus características son idóneas y se adaptan a los requerimientos del mercado en el que se encuentra.

Por tanto, el valor no es otra cosa que la expresión cuantitativa de sus cualidades funcionales, aunque en la mayoría de los casos es el resultado de una situación dada de mercado ni refleja el conjunto de intereses sociales, sino exclusivamente de los que denotan una expectativa de lucro.

Para poner en ejemplo claro, los espacios libres, las calles o los servicios públicos (equipamientos) tienen una extraordinaria utilidad social, pero por regla general, no tienen valor de cambio ya que no existe mercado de los referidos usos.

Entre las numerosas aportaciones que se realiza en un avalúo se establece una diferenciación entre: (a) Valor de uso, definido como la medida de la capacidad para satisfacer las necesidades humanas y que está en función de la utilidad del bien. (b) Valor de cambio, que determina cuánto de un producto debe intercambiarse para obtener otro. Es el que permite establecer relaciones entre productos, siendo solo éste el que puede ser cuantificado.

En la figura 1 se recoge una clasificación de los posibles objetos de tasación en el ámbito de la valoración inmobiliaria, diferenciando entre bienes inmuebles, derechos reales y las cargas y gravámenes que pueden recaer sobre los mismos.

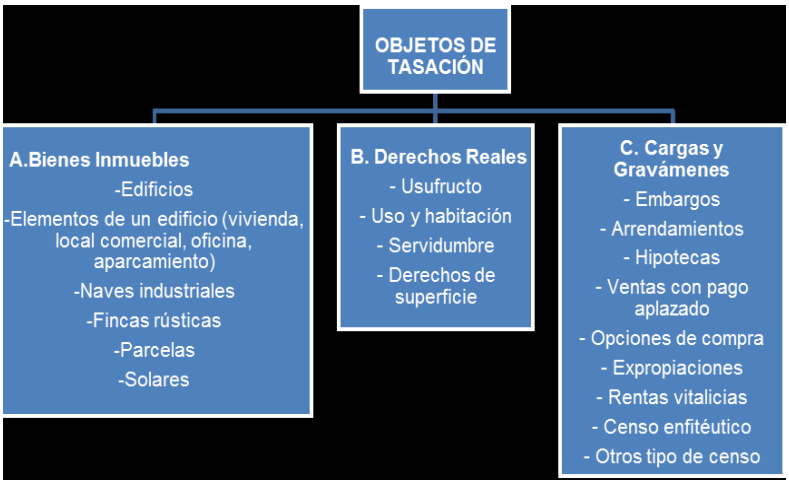



Figura 1. Clasificación objetos de tasación. Rey Carmona, F. (2014). Alternativas y determinantes en valoración de inmuebles urbanos. p. 32

**Clasificación de los objetos de Tasación**

Pueden ser objeto de valoración los siguientes bienes inmuebles, derechos reales y cargas gravámenes según la opinión de Rey[8] a continuación se presenta la clasificación.

**1**. **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:

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

- Elementos de un edificio: se considera como tales a toda unidad física,

8 *Op cit.* p. 32-34.

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 individual. Estas unidades se denominan en función del uso para el que se encuentran diseñados o, lo que es lo mismo, para el que cuentan con las características necesarias en lo referente a dimensión, distribución, dotación de servicios, ubicación, acceso, etc.

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 que permite un uso independiente, que posee unas características físicas y un nivel de habitabilidad (aseos, suministros, etc.) para el desarrollo de actividades comerciales. Situados, por lo general, en la planta baja y cuentan con un 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 unas condiciones de ventilación y de tránsito peatonal mínimas.

- Naves industriales, almacenes y otras edificaciones de naturaleza industrial.

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

- Parcelas: La unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente.

- Solares: Son aquellas parcelas que reúnen los requisitos establecidos en la actual Ley del Suelo y están calificadas como edificables.

**2. Derechos Reales:** Entre estos se encuentran los siguientes:

- 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.

**3. Cargas y gravámenes:** Dentro de estas se encuentran: Embargos, arrendamientos que fijan renta y plazo, hipotecas, ventas con pago aplazado, opción de compra o compraventa con pacto de retro, expropiaciones, rentas vitalicia, censo enfitéutico, otros tipos de censos.

## Caracterización de un Inmueble Tipo Vivienda

La vivienda, es considerada uno de los bienes de consumo más importantes de la sociedad, cuyo fin es satisfacer y ofrecer la protección, abrigo

y seguridad. De allí que, para Salazar[9] constituye "El ideal de construir el espacio habitable del ser humano, visto desde la óptica de la vivienda, funda sus bases sobre la necesidad de proveer espacios que aporten a la satisfacción de una serie de necesidades concretas". De ahí la importancia de la vivienda entendida como la célula básica de conformación familiar. Se entiende así la vivienda más que un recinto, es el espacio adecuado como morada para el ser humano que a su vez debe ofrecer bienestar felicidad y satisfacción a un individuo.

Instituto Nacional de Estadística (INE) la define como un "recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas o, aunque no fuese así, constituye la residencia habitual de alguien en el momento censal" La vivienda es un bien de consumo duradero que presenta unas características peculiares que dificultan su análisis desde el punto de vista de su demanda y de su oferta.

Esta situación se debe, por una parte, a que la vivienda genera consumo que obliga a que gran parte de la renta disponible de las familias se destine a ella (pago de hipoteca, de alquiler, mejoras, gastos de mantenimiento y reparación, etc.) por otro lado, constituye un bien de inversión, que resulta ser para muchas familias el activo más importante de sus cartera características.

De allí que Rey[11] manifiesta "la vivienda se caracteriza por tener un valor de adquisición superior y porque su pago se dilata también durante un período al de estos bienes".

9 Salazar Solano, Nelson Enrique (2016). El tipo y la tipología en la arquitectura de la vivienda. Trabajo Final de Grado para optar al Título de Magister en la Arquitectura de la Vivienda, no publicado. Universidad Nacional de Colombia. Bogotá, Colombia. p. 2.

10 http://www.ine.es/ p. 35

11 *Op Cit.* p. 36, 37.

Esto hace que se considere la vivienda como un bien de inversión cuyo precio se configura bajo un régimen de libre competencia en un mercado que tiene una oferta rígida, dado que la inversión anual es muy pequeña del stock de viviendas existentes.

**Durabilidad de la unidad de Vivienda.** La decisión de su durabilidad 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, provoca que 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 es la existencia de importantes costes, asociados al cambio de vivienda, como pueden ser los costes de búsqueda, mudanza, honorarios de intermediarios, seguros, entre otros. Estos a su vez vienen determinados en buena medida por el régimen de tenencia, básicamente propiedad o alquiler. La heterogeneidad, producto de sus características físicas: superficie, localización, etc. pueden ser modificadas por la intervención del propietario.

- 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.

- 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.

- El elevado coste 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.

## Principios Básicos de la Valoración de Bienes Inmuebles

Principios básicos del avalúo de bienes inmuebles Son principios que afectan el valor de los bienes en general. Estos han venido afianzándose con el tiempo conforme a las circunstancias que en cada momento histórico se han presentado y son los que en definitiva constituyen la base o fundamento de la definición de métodos aplicables para la valoración de cualquier tipo de bien. Proyecto de Normas Venezolanas de Tasación de Inmuebles Urbanos (citado por Camperos[12]).

**Principio de Cambio**. Este es el principio básico de la vida, que se refleja en todas las cosas que hace el hombre en la sociedad. Los cambios en

12 *Op Cit.* p. 23-31

la vida económica y social de la comunidad se reflejan en el valor de las propiedades por lo que el profesional de la tasación emite un juicio, conforme a las circunstancias que gravitan sobre el bien para el momento de la valuación. Todo bien raíz está caracterizado por tres etapas: 1. Integración (Desarrollo). 2. Equilibrio (Estado Estático). 3. Desintegración. (Decadencia).

**Principio de uso mejor y más productivo**. Se refiere al uso al cual es apta la propiedad y que por él habrá una demanda idónea en un futuro razonable cercano, y que por los servicios que preste se obtenga el mayor rendimiento, ya sea en términos de dinero o en términos de uso. La determinación del uso mejor y más productivo considera el análisis de varias alternativas para el mismo terreno. De esta manera podrá establecerse cuál es el uso capaz de producir la venta neta mayor correspondiente al terreno.

**Principio de oferta y demanda**. La demanda efectiva es aquella que se puede traducir en capacidad adquisitiva, está limitada por los ingresos, los precios y los gustos. La posibilidad de financiamiento, que los demandantes tengan para satisfacer sus necesidades, es una forma de aumentar los ingresos o de disminuir los precios. La oferta se integra por la disponibilidad de las mercancías. Hay fuerzas que afectan la demanda de bienes raíces: El costo de producción de los bienes raíces y su nivel de ventas, perspectivas de desarrollo futuro, seguridad de ingresos, entre otras.

**Principio de Balance y Equilibrio**. Se refiere al equilibrio que debe existir entre los factores de la producción, para lograr la máxima rentabilidad. El valor se establece y se mantiene cuando hay equilibrio, tanto en la cantidad como en la ubicación de los inmuebles. La pérdida de valor puede resultar si hay menos servicios de los que el vecindario necesita, o más servicios de los que el vecindario puede soportar. Una ruptura del equilibrio tiende a destruir valores.

**Principio de rendimientos crecientes y decrecientes**. Está relacionado con el principio de balance, pues tiene que ver con la adición de unidades de un factor de producción. Según se van añadiendo estas unidades como mano de obra, servicio administrativo o capital, los ingresos que se producen van aumentando en forma ascendente según se van añadiendo unidades hasta que se obtiene el valor máximo por unidad añadida. De ahí en adelante la suma de unidades subsiguientes resulta en un aumento de ingresos cada vez menor.

**Principio del Nivel de Precios.** Cuando cambia el nivel de precios de uno de los factores de producción cambia el punto de mayor rendimiento en la curva de ingresos crecientes o decrecientes. Estos cambios se reflejan en el precio de venta de los bienes raíces. En épocas de inflación se espera una baja en el poder adquisitivo del bolívar, los precios de los bienes raíces tienden a subir en anticipación al mayor precio que han de tener en el futuro.

**Principio de Predicción**. El valor es tomado en atención a los beneficios o ingresos futuros, derivados de la propiedad, el valuador deberá conocer el pasado, el futuro, y recuperaciones posibles de obtener, anticipar los ingresos que puede producir una propiedad en el futuro; es su deber estimar el efecto que tiene en el valor de una propiedad, cualquier plan de mejoramiento de acceso, o de construcción de facilidades adicionales en los alrededores de la propiedad a tasar, los conocimientos y experiencias del valuador deben ser actualizados a fin de permitir visualizar el futuro

**Principio de Competencia**. Como cualquier tipo de negocio que obtiene ganancias excesivas (costo de oportunidad), surgen nuevos negocios similares que tienden a reducir el beneficio en ese tipo de actividad comercial al dividirse el volumen de negocios en un número mayor de empresas. Este principio se refleja en los bienes inmuebles de la siguiente manera: cuando un edificio en un área obtiene una renta más alta que la que se paga

corrientemente, es de esperarse que en el futuro cercano se construyan en la zona edificios similares y que la renta vuelva al nivel normal correspondiente a la inversión en ésa área o en áreas adyacentes.

**Principio de Sustitución**. Cuando están disponibles dos o más artículos, o servicios que tengan la misma utilidad, el público prefiere aquel que tenga el precio más bajo. Con los bienes raíces pasa lo siguiente: cuando una propiedad es sustituible, su valor tiende a establecerse en base al valor de propiedades similares en cuanto a utilidad y condición. a menos que la sustitución implique pérdida de tiempos.

**Principio de Utilidad**. El grado de utilidad que tenga una propiedad en la mente de los compradores potenciales ha de determinar el valor de la misma. La utilidad puede ser de tiempo, espacio, ubicación, de forma, entre otras, y hay que considerar además la utilidad que produce la satisfacción de poseer algo (intangibilidad.

**Principio de Conformidad**. El uso de las tierras debe estar conforme con las disposiciones que norman el desarrollo urbano¨, deben estar claras las disposiciones legales contenidas en las leyes que regulan dicho desarrollo, debe existir la garantía de servicios para los nuevos desarrollos y considerar la evaluación del impacto ambiental.

**Principio de Integración y Desintegración**. Todo inmueble, urbanización o similar pasa por cuatro etapas, inicio, crecimiento madurez y declive. El inicio y crecimiento se pueden considerar como las fases de construcción e integración. La madurez se considera como un período de estabilización. El declive se puede asimilar a una fase de desintegración o cambios de uso (regulación) a largo plazo en términos generales.

**Importancia de la Tasación de Inmuebles**

Para estimar en su justa medida monetaria la apetencia de poseer en propiedad un bien, el avaluador, profesional que realiza el avalúo, requiere realizar una búsqueda y recopilación selectiva de datos en las diferentes áreas de mercado, aplicar técnicas analíticas apropiadas de cálculo y poseer la experiencia y el conocimiento sobre la materia que lo conduzcan a tener el valor del objeto en estudio. Por ello, los profesionales involucrados en la realización del avalúo de edificaciones, son los avaluadores, deben tener un sentido de investigación bien definido, el cual les permita identificar tanto las variables externas como internas que afectan el valor de la edificación.

En tal sentido, el Artículo 556 del Código de Procedimiento Civil[13] en s señala: "Para ser perito avaluador se requiere residir en el lugar donde estén situados los bienes y poseer conocimientos prácticos de las características, calidad y precios de las cosas que serán objeto del justiprecio". Por tanto, el avaluador debe ser un profesional preparado para la labor encomendada, también es cierto que debe existir un conjunto de procedimientos aceptados para la ejecución de esta labor. En consecuencia, se deben aplicar un conjunto de estrategias, procedimientos, métodos o actividades intencionadas, organizadas, secuenciadas e integradas, que permitan conocer el avalúo real, actual y exacto de la edificación en estudio.

**Métodos de tasación.** Para Camperos[14] estos métodos pueden ser divididos en dos grandes grupos: métodos directos e indirectos.

> …los métodos directos se fundamentan en la comparación de datos de transacciones similares en el mercado o en la determinación del costo de reproducción del bien; mientras los indirectos se basan en la renta que el inmueble puede proporcionar o en su capacidad de aprovechamiento

13 Código de Procedimiento Civil Venezolano. Artículo 556.

14 *Op Cit.* p.34.

Los métodos directos pueden ser clasificados en: (a) Comparativo de datos del Mercado. (b). Evolutivo (costo de reproducción), y los métodos indirectos se clasifican en: (a). de la renta (capitalización de los ingresos). (b). involutivo (Desarrollos hipotéticos de proyectos urbanísticos). En este sentido, la aplicación de la metodología más adecuada para la realización de un trabajo de tasación depende fundamentalmente de las condiciones del mercado con que se enfrenta el tasador, por las informaciones recolectadas en ese mercado y por la naturaleza del servicio que se pretende desarrollar.

## Valor de Mercado, Precio y Coste

El valor de mercado de una edificación es el precio más probable que un comprador está dispuesto a pagar a un vendedor por una propiedad en una operación normal de mercado; una transacción libre, en la cual no hay relación alguna entre el comprador y el vendedor, no hay ventajas de ningún tipo financieras o de otra índole superiores a los que se acostumbra en el mercado. Con frecuencia se habla del valor de mercado de una propiedad como su justo valor de compraventa. En opinión de Camperos[15] el valor de mercado es definido como:

> el valor estimado sobre el cual se intercambia un activo a la fecha de tasación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una negociación directa, después de una adecuada comercialización en la que las partes hayan actuado cada uno con conocimiento, prudencia y sin coacción.

La importancia relativa de las condiciones presentes en la transacción, se refleja en su precio que es valor convertido en unidades monetarias. Se entiende como precio de una mercancía (urbana) la cantidad de dinero que un comprador particular estará dispuesto a recibir en las circunstancias concretas de una transacción.

15 *Ibid.* p. 20

Al mismo tiempo, Casas del Rosal[16] agrega es el "valor más probable al que se venderá un inmueble en un mercado con un equilibrio racional entre la oferta y la demanda". Implica que el propietario no explote la escasez de un inmueble, siempre y cuando no dependa de su voluntad sino de la situación general de la oferta y la demanda. Es decir, el precio refleja las condiciones particulares de una compra venta, mientras en el valor de mercado, las condiciones normales, de este equilibrio. Así se hace necesario definir la diferencia Precio y Valor. Se entiende como precio la cantidad de dinero que se paga por determinado producto, mientras define valor como la cantidad de dinero que se estima que tiene en el mercado un inmueble y que puede definir el precio que se pague por él, ya sea un precio bajo o alto.

Adicionalmente, se entiende por coste (a veces también denominado valor intrínseco) los gastos en dinero efectuados para la ejecución material del inmueble. Pudiéndose incluir, además de materiales y trabajo, otros gastos de promoción, permisos legales, diseño arquitectónico y dirección técnica de la obra, financiación, impuestos e, incluso, beneficios.

**Implicaciones del Valor de Mercado**

1. Que el comprador y el vendedor actúen por su propio interés económico.

2. Que ambos estén bien informados y actúen prudentemente.

3. Que la propiedad se exponga durante un período de tiempo razonable en un mercado tendencialmente abierto, transparente.

4. Que no exista una actuación voluntariamente especuladora por parte del vendedor.

16 *Op Cit.* p. 20

**Elementos determinantes del Valor de Mercado**

La determinación del valor de mercado está sujeto a variables tanto internas como externas, las cuales establecen las características valorativas que un bien puede alcanzar. De acuerdo a esto Camperos[17] se consideran tres valores claves; precio demandado, precio ofrecido y precio de venta.

**(a) Precio Demandado**: Un vendedor es libre de fijar el precio para la propiedad que pone a la venta. El precio para la propiedad se fija en una cifra por arriba del precio que el vendedor está dispuesto a aceptar, para dar margen a una negociación. Incluso el precio que el vendedor está dispuesto a aceptar refleja exactamente el valor de mercado de la propiedad.

**(b) Precio Ofrecido:** Un comprador es libre de ofrecer la cantidad que desee por la propiedad que intenta adquirir, y con frecuencia hará una oferta inferior al precio máximo que está dispuesto a pagar, para dar un margen a algún tipo de negociación. Desde luego, muchos factores que pueden afectar la transacción. Aunque el vendedor no esté bajo ninguna presión para vender, el cierre rápido (y el recibo del producto de la venta) puede tentarle a aceptar una oferta que es inferior al precio ideal para él.

**(c) Precio de Venta**: Debería de ser igual al de precio del mercado; pero después de todo si el valuador ha llevado a cabo un trabajo minucioso y preciso al hacer una estimación de la propiedad, deberían coincidir ambos precios. Pero entran en juego factores en una transacción promedio como que el valuador sea capaz de hacer una estimación de valor de mercado que concuerde exactamente con el precio final de venta de la propiedad, existen otras consideraciones como el financiamiento y fecha de posesión del bien. Pero si el vendedor requiere cerrar su venta rápidamente, el comprador estará en posición de negociar y el precio se reduzca proporcionalmente.

17 *Op Cit.* p. 21

**Fijación del Justiprecio de Inmuebles Urbanos**

"La asignación del precio de un bien, cuando desea ser posicionado en el mercado con éxito, es una labor que, en ocasiones, es de una elevada dificultad, fundamentalmente si el bien y el mercado se caracterizan por una fuerte heterogeneidad. (Casas del Rosal[18]). Ejemplo de un mercado en el que esta tarea es difícil, es el mercado inmobiliario. Agentes de la propiedad inmobiliaria, tasadores, constructores, entidades financieras, aseguradoras o incluso propietarios particulares que deseen vender o alquilar una propiedad, se encuentran con la difícil tarea de asignar un valor que reúna las condiciones de representatividad y adecuación.

Este precio debe ser coherente con las características que definen el inmueble como son lugar geográfico en el que se encuentra, el tamaño y otras características de las que dispone como estacionamiento o terraza. En definitiva, debe ser representativo del inmueble que se está valorando. Por otro lado, si el valor del inmueble difiere significativamente de las valoraciones de los inmuebles de su zona, éste puede situarse en el mercado en una posición en la que sea prácticamente imposible su venta o alquiler, o, por el contrario, transferirse a un precio por debajo del valor por el que hubiera podido venderse, generando un elevado coste de oportunidad.

## Informe Técnico de Avalúo

El primer requisito legal es que debe ser formulado por un profesional Evaluador, ya que está formado en la consideración de aspectos técnicos jurídicos, técnicas constructivas, financieras y urbanísticas que van a poder garantizar un valor acorde con el mercado inmobiliario de aceptación para el propietario como para los potenciales compradores.

18 *Op Cit.* p.3-4

Este evaluador generalmente ingeniero, arquitecto, economista entre otras disciplinas contadores y abogados, una vez asociados a sus respectivos gremios deben optar por un curso Especializado en Materia Valuatoria dictados hoy en día por Sociedades de Tasadores tales como la Sociedad de Ingeniería de la Tasación de Venezuela (SOITAVE) el cual cuenta con 45 años de fundada dentro del Colegio de Ingenieros de Venezuela.

Es la sociedad que tiene más tiempo y vida activa dentro del colegio, formando tasadores todos los años en el ámbito nacional y cuenta con representación en 14 estados. Es importante resaltar que además tiene representación internacional, al formar parte de la Unión Panamericana de Asociaciones de Tasación (UPAT), que agrupa a todas las asociaciones desde Canadá hasta la Patagonia, manteniendo el contacto internacional para el mejoramiento profesional.

Otras instituciones son la Sociedad Venezolana de Economistas Tasadores (SOVECTA) de Economistas y la Asociación Civil de Evaluadores Profesionales Venezolanos (ASAPROVE) siendo unas de las más reconocidas.

Una vez aprobados las exigencias académicas de sus respectivos cursos y convertirse en agremiados de ellos proceden a inscribirse por ante el registro Nacional de Evaluadores de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones SUDEBAN, que otorga un número de registro y una credencial útil para ejercer esta tarea autorizado oficialmente por el Estado Venezolano.

Ello no quiere decir que el avalador que esté inscrito en la SUDEBAN está capacitado para realizar avalúos, sino que este es el ente regulador de toda la actividad financiera del país incluyendo a los profesionales externos que presten servicios de una u otra manera al sistema financiero.

## Método de Coste

Según información obtenida de Rey[19] el método de Coste "Se trata de una técnica analítica que resulta aplicable en toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados y que permite calcular un valor técnico denominado valor de reemplazamiento".

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo 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, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales. Mientras que 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.

Este método no resulta de aplicación para obtener el valor del suelo, el cual se debe estimar por otros métodos, como el de comparación o el método residual. El método del coste está basado en el principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

Vi= Vs + Ve

Donde

Vi es el valor del inmueble,

Vs es el valor del suelo

Ve el valor de la Estructura edificada.

El valor de reemplazamiento bruto se calcula a través de la fórmula

Vr = Vs + Cc + Gf + Ht + Gp

19 *Op Cit.* p.49-53

Donde,

Vr es el valor de reemplazamiento bruto.

Vs es el valor de mercado del suelo.

Cc es el coste de construcción por contrata, que incluye el beneficio industrial del constructor.

Gf son los gastos fiscales no recuperables por impuestos, tasas, licencias y aranceles.

Ht son los honorarios técnicos por proyectos y dirección de obra.

Gp son los gastos de administración del promotor.

Todas las partidas van referidas a la fecha de valoración. A la hora de calcular el coste de construcción de un edificio (Cc) hay que computar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor. Por tanto, se trata de la suma de todos los gastos e inversiones necesarias para construir el inmueble.

Para determinar el coste de ejecución material se puede estimar un coste unitario de construcción, es decir, el coste por metro cuadrado de la edificación que se está valorando, en función de su uso (residencial, industrial, comercial, etc.), de su tipología (manzana cerrada, abierta, etc.) y calidad constructiva. De este coste unitario en función de las características de la edificación aparece una descomposición porcentual de los costes atribuibles a cada partida, lo que permite estimar el coste de una estructura edificada concreta, realizando para ello las correcciones adecuadas en función al inmueble que se valora. Se trata del método más sencillo y práctico, por lo que resulta el método más utilizado.

El coste de la construcción se determina a partir de los costes actuales, empleando los presupuestos de referencia que utilizan empresas

constructoras, los publicados por los colegios profesionales o revistas especializadas.

**Depreciación**

Para Rey[20] Existen distintos modos de calcular la depreciación debida a la antigüedad, entre ellos destacan los siguientes: (a) Depreciación lineal: parte del supuesto de que la depreciación es constante a lo largo del tiempo, limitándose la duración del edificio a una determinada antigüedad. Se trata de depreciar un porcentaje anual constante en el valor del inmueble a lo largo de su vida útil. La depreciación lineal (D) puede formularse según el siguiente cociente:

D=Antigüedad / Vida útil

(b) Depreciación parabólica creciente: parte de la hipótesis de que la depreciación es más lenta en los primeros años para aumentar significativamente al final de su vida útil, se produce una depreciación progresivamente creciente. Su formulación es la siguiente:

D= (Antigüedad / Vida útil)2 * 100

Esta fórmula de cálculo se adapta bien al comportamiento del mercado inmobiliario en períodos de crecimiento económico y de aumento de precios.

(c) Depreciación lineal-parabólica: la depreciación se calcula como media aritmética de las dos anteriores.

(d) Depreciación exponencial decreciente: parte del supuesto de que la depreciación de edificaciones es más acusada al inicio de su vida útil y menor

20 *Ibid.* p. 53.

a medida que transcurre el tiempo. Normalmente, esa pérdida de valor progresiva decreciente es la que mejor se ajusta a un comportamiento razonable del mercado inmobiliario. Para la determinación del estado efectivo del inmueble también se pueden aplicar distintos criterios: (a) Sustitución de la edad real por la edad efectiva del inmueble: mediante el cual se sustituye la antigüedad real de un inmueble por otra equivalente, en función de las reformas que se hayan llevado a cabo en el mismo (b) Estado de conservación: consiste en aplicar un coeficiente de depreciación en función del estado de conservación del inmueble.

## Método Comparativo de Datos de Mercado

Alves[21] (citado por Camperos, 2011) establece que este método "consiste en que el valor de un bien es estimado a través de la comparación con datos del mercado similares en cuanto a sus características intrínsecas y extrínsecas" Es condición fundamental para la aplicación de este método la existencia de un conjunto de datos que pueda ser tomado, estadísticamente, como muestra del mercado.

Esto es, por este método cualquier bien puede ser tasado, siempre que existan datos que puedan ser considerados como una muestra representativa. Por ejemplo, pueden ser tasados inmuebles en general, muebles y utensilios, automóviles, semovientes, máquinas y equipos, entre otros.

En este orden de ideas, este método es el más utilizado para la determinación del valor de mercado de bienes inmuebles y se fundamenta en el principio de sustitución, que expresa: ante dos alternativas de inversión que satisfagan una necesidad y reporten una utilidad equivalente, se preferirá aquella que represente el mejor precio.

21 ALVES, R. (2009). *Ingeniería de tasaciones.* Ediciones Manuel Camacaro. Venezuela.

El método se basa en la búsqueda y selección de elementos comparables al sujeto de estudio, que permitirá mediante su análisis comparativo la determinación del valor buscado, y se aplica de la siguiente manera:

1. Se obtienen los datos pertinentes a propiedades similares vendidas, ofrecidas en venta o arrendamiento.

2. Se clasifican los datos obtenidos en cuanto a términos de la venta, fuerzas motivantes y veracidad.

3. Se compara cada una de las propiedades referenciales en cuanto a sus atributos principales con los correspondientes a la propiedad avaluada.

4. Se toman en cuenta las diferencias en términos de su efecto probable sobre el valor de venta.

5. Se formula una opinión con respecto al valor relativo de la propiedad tasada en comparación con el valor de cada propiedad similar debidamente corregida.

Este método se fundamenta en informaciones sobre precios de propiedades comparables con las que está siendo tasada (comparables desde el punto de vista de los agentes compradores y vendedores).

**Método de Ross – Heidecke**

Es el método que se está utilizando para valorar los bienes inmuebles, debido a que toma en cuenta en su fórmula el estado de conservación y mantenimiento del inmueble. Este método fue creado por dos estudioso de la materia avaluatoria (Ross Y Heidecke) y consiste en depreciar los bienes inmuebles mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

VA = VR {1 – (1 – r) [A + (1 – A) . C ]}

A continuación se muestra la Tabla de Ross – Heidecke.

| ESTADO | CARACTERÌSTICAS | C |
|---|---|---|
| 1 | Nuevo o muy Nuevo | 0% |
| 1,5 | | 0,032% |
| 2 | Regular, conservación Normal | 2,52% |
| 2,5 | | 8,09% |
| 3 | Necesitando reparaciones sencillas | 18,10% |
| 3,5 | | 33,20% |
| 4 | Reparaciones importantes | 52,60% |
| 4,5 | | 75,20% |
| 5 | Demolición | 100.00% |

Tabla 1. Tabla de Ross-Heidecke. Contreras S. José (2001).Avalúo de bines inmuebles. Estado Portuguesa. Unellez. p. 48.

VR = Valor de Reposición

r = Valor residual

A = Factor Ross

C = Factor de Plus – Depreciación de Heidecke dado por la Tabla Nº 1

A = ½ [ n + (n) 2]

T (T)2

Este método deprecia los bienes inmuebles en línea curva que es lo que acontece en la vida práctica.

Ejemplo: Calcular el valor actual de un Galpón que posee las siguientes características:

Área = 11m x 11m = 121 m2, estructura de hierro, techo liviano Acerolit, piso de cemento rústico, paredes de bloques de concreto sin frisar, ventanas de bloques de ventilación, puertas tipo “Santa María”, instalaciones eléctricas exteriores, instalaciones sanitarias empotradas, años de uso: 8, vida útil: 30 años.

VA = VR { 1 – (1 – r) [ A + (1 – A) . C ]}

1) Calcular valor de reposición (VR)

VR = Área x VUC = 121m2 x 180.000 Bs/m2

VR = 21.780.000 Bs.

VR = 21.780.000 {1 – (1 – 0,10) [A + (1 – A) . C]}

2) Calculo de A

A = ½ [ 8 + (8)2 ] = 0,1685

30 (30)2

VA = 21.780.000 {1 – (1 – 0,10) [0,1685 + (1 – 0,1685) . 0,0252]}50

VA = 21.780.000 [ 0,829492] = 18.066.326,61 Bs.

## Bases Legales

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

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.

Artículo 117**.** Todas las personas tendrán derecho a disponer de bienes y servicios de calidad, así como a una información adecuada y no engañosa sobre el contenido y características de los productos y servicios que consumen; a la libertad de elección y a un trato equitativo y digno.

Artículo 140**.** El Estado responderá patrimonialmente por los daños que sufran los o las particulares en cualquiera de sus bienes y derechos, siempre que la lesión sea imputable al funcionamiento de la Administración Pública.

## Código Civil Venezolano

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

**Capítulo I de los Bienes 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 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.

**Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social. 21 de Mayo de 2002. Gaceta Oficial de la República de Venezuela, 37.475, Julio, 2002**

Artículo 20. Para ser perito Avaluador en materia de expropiación se requerirá:

1. Haber egresado de un instituto de enseñanza superior que acrediten conocimientos básicos en materia valuatoria, y que haya ejercido ésta profesión, por lo menos durante dos (2) años.

2. Las personas que, con anterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley, hayan realizado en forma habitual y por más de tres (3) años tasaciones en materia expropiatoria, podrán igualmente tenérselas como peritos, a los fines de esta Ley. Para la realización de avalúos de inmuebles se requerirá, además, conocimientos básicos en materia topográfica y catastral. Parágrafo Único: Quien aspire ser designado perito deberá presentar, a requerimiento de la autoridad respectiva, los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos a que se contrae este artículo.

**Ley Para la Regularización y Control de los Arrendamiento de Vivienda**
**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 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; contrarrestando la mercantilización y la especulación económica con la vivienda, que la convierte en un medio de explotación y opresión del ser humano por el ser humano; y promoviendo relaciones arrendaticias justas conforme a los principios del Estado democrático y social, de derecho y de justicia, cumpliendo el mandato de refundación de la República, establecido en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Artículo 2. La presente ley es de carácter estratégico en el marco de la garantía integral y efectiva del derecho a la vivienda adecuada y un hábitat digno, y se declara de interés público general, social y colectivo toda materia relacionada con los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, pensión, habitación o residencia; a tal efecto, el Ejecutivo Nacional tomará en esta materia, las medidas que permitan desarrollar las bases y mecanismos que garanticen a todas las familias, ciudadanas y ciudadanos, 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 Bolivariana de Venezuela y la ley.

Artículo 3. Las relaciones sociales, las normas, las Políticas Públicas y los contratos en materia de arrendamiento de vivienda se rigen conforme a los principios de justicia social, igualdad, equidad, solidaridad, corresponsabilidad, diversidad cultural, progresividad, transparencia, responsabilidad social, sostenibilidad, participación, cogestión y control social, defensa y protección ambiental, garantía de los derechos del hogar, la familia, la maternidad, la paternidad de los niños, niñas y adolescentes, y de toda persona en situación

de vulnerabilidad, a los fines de asegurar el desarrollo humano integral, la consolidación y protección de la familia; así como el bienestar comunitario y social en la búsqueda del buen vivir.

**Ley de Reforma Parcial del Código de Procedimiento Civil**
**Gaceta Oficial de la República de Venezuela, 4209, Extraordinaria, Septiembre , 1990**

**Capítulo VIII. Del justiprecio**

Artículo 556. Después de efectuado el embargo se procederá al justiprecio de las cosas embargadas, por peritos que se nombrarán uno por cada parte, asociados a un tercero que elegirán las mismas partes, o que en defecto de ellas por inasistencia o desacuerdo en su designación, designará el Tribunal. Las al designar su perito consignarán en el mismo acto una declaración escrita del designado, firmada por éste, manifestando que aceptará la elección. En caso de no consignar la parte la manifestación a que se refiere el presente artículo, el nombramiento lo efectuará el Juez en el mismo acto. Para ser perito avaluador se requiere residir en el lugar donde estén situados los bienes y poseer conocimientos prácticos de las características, calidad y precios de las cosas que serán objeto del justiprecio. Si hubiesen cosas de especie y naturaleza diferentes se harán tantos peritajes como sean necesarios, determinando el Tribunal los que deban ejecutarse separadamente. La recusación contra los peritos deberá proponerse el mismo día de su nombramiento o en los dos días subsiguientes. Propuesta ésta, el perito, o la parte que lo nombró, consignará, dentro de los tres días siguientes a la proposición de la recusación, las razones que tenga que invocar contra ella y la incidencia de recusación quedará abierta a pruebas por ocho días decidiendo el Juez al noveno. Si la recusación fuere declarada con lugar el Juez en la decisión que pronuncie al respecto nombrará el nuevo perito que sustituirá al recusado.

Artículo 557. Cuando los bienes que vayan a ser objeto del justiprecio estén situados fuera de la jurisdicción del Tribunal, éste comisionará a uno de su misma categoría del lugar donde se encuentren los bienes, para que efectúe las diligencias del justiprecio.

Artículo 558. Designados los peritos y pasada la oportunidad de su recusación, las partes presentarán al Tribunal a los que hayan nombrado para que el Juez tome juramento de cumplir su encargo con honradez y conciencia. Si hubiere peritos designados por el Tribunal serán notificados mediante boleta, a menos que éstos se presenten voluntariamente. Una vez juramentados los peritos, el Juez, de acuerdo con ellos, fijará oportunidad para que concurran al Tribunal, y reunidos en la oportunidad señalada, oirán las observaciones que deseen hacerles las partes que puedan contribuir a la fijación del valor racional de las cosas.

Si las partes no concurrieren, o una vez oídas éstas en el caso de que lo hagan, conferenciarán en privado en la misma sede del Tribunal y procederán a efectuar la fijación del justiprecio, el cual será fijado por mayoría de votos. Si no pudiere haber acuerdo entre los peritos para la fijación del justiprecio el Juez oirá las razones de cada uno, y en el mismo acto establecerá el justiprecio.

Artículo 559. De la reunión y decisión de los peritos se levantará un acta que contendrá las razones y argumentos que sirvieron de fundamento para la fijación del justiprecio y el valor asignado al bien o bienes objeto de él. También podrán los peritos consignar el justiprecio mediante escrito que entregarán al Tribunal el día fijado para la reunión.

Artículo 560. El justiprecio fijado por los peritos de acuerdo con las disposiciones anteriores será vinculante para el Juez.

Artículo 561. El mismo día de la reunión de los peritos en el Tribunal para la fijación del justiprecio, podrán las partes impugnar el resultado por error sobre la identidad o calidad de la cosa justipreciada, lo cual probarán dentro de los cinco días siguientes, resolviendo el Juez el sexto día de pretensión del impugnante, y en caso de declarar firme el justiprecio fijado por los peritos impondrá al impugnante una multa de mil bolívares. De la decisión del Juez no se oirá apelación.

Artículo 562. Las partes pueden, de mutuo acuerdo celebrado durante la ejecución, efectuar ellas el justiprecio de los bienes que serán objeto del remate, siempre que no hayan terceros interesados que puedan perjudicarse con la fijación que hagan. En caso de que se presente algún tercero e impugne la fijación que hayan hecho las partes, acreditando ante el Juez su interés, se dejará sin afecto la fijación que hayan hecho las partes y se procederá a la fijación del justiprecio por medio de peritos en la forma prevista en este capítulo.

## Términos Básicos

**Avalúo:** Es la determinación técnica de su valor de mercado o de un derecho sobre el siendo utilizado en variedad de situaciones como inventarios, alquiler, operaciones de compra venta, entre otros.

**Bienes:** Conjunto de propiedades o riquezas que pertenecen a una persona o grupo.

**Bienes Inmuebles:** Terrenos y cualquier otra cosa que forme parte de los mismos, por ejemplo árboles y minerales, y cualquier otro elemento que les haya sido añadido por el ser humano, por ejemplo edificios y mejoras.

**Bienes Muebles**: Son aquellos activos que se pueden trasladar de un sitio a otro dentro de la empresa, porque no están adheridos a la tierra o a las edificaciones.

**Depreciación Anual**: Es la depreciación que sufre un bien, durante un año de su vida útil.

**Edificaciones:** Las edificaciones son obras que diseña, planifica y ejecuta el ser humano en diferentes espacios, tamaños y formas, en la mayoría de los casos para habitarlas o usarlas como espacios de resguardo.

**Factores físicos**: Los factores que inciden en el paisaje rural son tanto de origen físico, como el clima, el suelo, etc.; como humano, de carácter demográfico, económico o político que condicionan los tipos de cultivos o ganado que se puede producir en cada lugar.

**Impacto visual:** Importancia y/o gravedad de la alteración que se produzca en la cualidad de los recursos visuales como resultado de actividades o usos del suelo previstas (o ya desarrollados) en un o junto a un paisaje.

**Informe de avalúo:** Consiste en emitir una opinión relativa a la cotización de un determinado bien, en un espacio de tiempo y en un lugar específico, es decir, que es el resumen de una serie de actividades realizadas por el perito evaluador.

**Inmuebles urbanos:** Sirve para referirse a algo que está unido al terreno de modo inseparable, tanto física como jurídicamente. Es decir, una estructura que no puede moverse sin causarle daños.

**Inspección de Inmuebles:** Viene asociado a un concepto de arquitectura legal preventiva, el cual se considera un sistema de control de los

edificios de viviendas para verificar que sus propietarios cumplen con su deber de conservación y rehabilitación, además de verificar el nivel de seguridad tanto del edificio como de las personas que lo habitan.

**Justiprecio o justo precio:** Constituye una indemnización por la pérdida de los bienes y derechos expropiados, y es un elemento esencial de la expropiación, que diferencia esta de la confiscación, en la que hay pérdida de la propiedad del particular pero no existe indemnización.

**Método**: Procedimiento**,** técnica o manera de hacer algo, siguiendo un plan de forma sistemática, ordenada y lógica.

**Objetividad:** El proceso de valuación exige que el valuador haga juicios imparciales en cuanto a la fiabilidad que habrá de darse a los diferentes datos fácticos o suposiciones al llegar a una conclusión. Para que una valuación sea creíble, es importante que pueda verse que esos juicios se han asumido en un entorno que promueve transparencia y minimiza la influencia de cualesquiera factores subjetivos sobre el proceso.

**Plan**: Es una intención o un proyecto. Se trata pues de un modelo sistemático que se elabora antes de realizar una acción, con el objetivo de dirigirla y encauzarla

**Propiedad**: Cosa que pertenece a una persona, especialmente si es un bien inmueble, como un terreno o un edificio.

**Valor de mercado:** Valor estimado sobre el cual se intercambia un activo a la fecha de tasación entre un comprador y un vendedor.

**Valuador:** Es un individuo, grupo de individuos o una empresa que posee la necesaria cualificación, habilidad y experiencia para llevar a cabo una valuación de manera objetiva, imparcial y competente.

# CAPÍTULO III

# MARCO METODOLÓGICO

El fin esencial del Marco Metodológico, es el de situar en el lenguaje de investigación, los métodos e instrumentos que se emplearán en la investigación, desde la ubicación del tipo y el diseño de investigación; la población y muestra, las técnicas-instrumentos de recolección de datos; análisis de los datos. Así se proporcionará al lector una información detallada de cómo se realizará la investigación. Esta tarea consiste en hacer operativos las tácticas, estrategias y los procedimientos que utilizará la investigadora para lograr los objetivos de su estudio.

## Enfoque de Investigación

Se concibe bajo el enfoque cuantitativo, los trabajos de aplicación que siguen de un patrón predecible y estructurado. "El investigador tiende a utilizar instrumentos de medición que proporcionan datos numéricos susceptibles de análisis estadísticos, para establecer patrones de comportamiento y probar teorías" (UCAB)[22]. Asimismo, este enfoque se basa en un tipo de pensamiento deductivo que va de lo general a lo particular utilizando la recolección y análisis de datos para encontrar preguntas de investigación y probar hipótesis establecidas previamente. Confía en la medición numérica, el conteo y frecuentemente en el uso de estadísticas para establecer con exactitud patrones de comportamiento de una población.

22 UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA. (2013). *Instructivo para la elaboración de Trabajos de Grado, Tesis Doctoral e investigaciones de la UCAT.* San Cristóbal, p.8

## Tipo de Investigación

Para este estudio se plantea el tema titulado**: Plan avaluador de impacto visual en el tasador al realizar inspecciones influyentes sobre el verdadero valor de los inmuebles urbanos, Municipio San Cristóbal, estado Táchira,** en el cual el tipo de investigación es descriptiva y consiste en utilizar criterios sistemáticos que permiten poner de manifiesto la estructura o el comportamiento de los fenómenos en estudio, proporcionando de ese modo información sistemática y comparable con la de otras fuentes. Por tanto, el instructivo de la UCAB[23] hace referencia a que estos estudios "se dirigen a la búsqueda de información acerca de un hecho, situación o proceso, para describir sus implicaciones, sin interesarse mucho en conocer el origen o causa de la situación".

El carácter descriptivo a realizarse en esta investigación, se fundamenta en aspectos importantes relacionados con este estudio como es lo relativo a un plan avaluador, valor de la propiedad de un inmueble urbano y justiprecio de los inmuebles urbanos, Además está dirigida a describir relaciones e interacciones de la variable en estudio dentro de una situación realista, como es la recopilación de los diversos métodos aplicados para el avalúo de edificaciones, de allí se obtendrá el conocimiento previo del problema, los trabajos realizados por otros investigadores, información obtenida de otras personas, los cuales ayudarán a reunir y sintetizar sus experiencias para el tema.

También se incorpora la investigación descriptiva No Experimental donde Hernández, Fernández y Baptista[24] quienes expresan que son:

23 *Ibid.* p. 9
24 HERNÁNDEZ, R., FERNÁNDEZ, C. Y BAPTISTA, M. (2014). *Metodología de la Investigación.* Sexta edición. México: McGraw Hill Interamericana Editores. p. 205.

"Estudios que se realizan sin la manipulación deliberada de variables y en la que sólo se observan los fenómenos en su ambiente natural" es decir, no se construye situación alguna debido a que se observan las ya existentes, no provocadas de manera intencional por la investigadora. Lo que se hace en la investigación no experimental es observar fenómenos tal como se dan en su contexto natural, para posteriormente analizarlos.

## Diseño de la Investigación

El diseño de investigación señala al investigador lo que debe hacer para alcanzar los objetivos de estudio, contestar las interrogantes que se han planteado. En el diseño de investigación se desglosan las estrategias básicas que el investigador adopta para generar información exacta e interpretable. Por tanto, la finalidad de analizar el impacto visual del tasador al realizar inspecciones influyentes en el verdadero valor de los inmuebles urbanos en el municipio San Cristóbal, se enmarcó en un estudio de campo, citado en el Manual de la UPEL[25] "análisis sistemático de problemas en la realidad, con el propósito bien sea de describirlos, interpretarlos, entender su naturaleza y factores constituyentes, explicar sus causas y efectos"

Se corresponde con una investigación de campo, en razón a que se enmarca en el estudio de la praxis de ingeniería y contable, permitiendo describir aspectos en su medio natural, con información directamente recogida de quienes participan en estas tareas u oficios de realizar las respectivas valoraciones de los inmuebles urbanos, de forma flexible y desarrollando conceptos y comprensiones partiendo de la información obtenida en las entrevistas como fuente primaria que son "todas aquellas de las cuales se obtiene información directa, es decir, de donde se origina la información. La secundaria se refiere a todas aquellas que ofrecen información sobre el tema

25 UPEL. (2O16). *Manual de Trabajos de Grado, de Especialización y Maestría y Tesis Doctorales. Quinta edición. FEDUPEL.*

a investigar, pero que no son fuente original de los hechos o situaciones, sino que los referencian" UNAM[26] Revista Digital Universitaria.

El diseño de investigación también se ubica en el tipo documental ya que se orientó hacia el análisis de diferentes hechos apoyándose en fuentes documentales, tales como las leyes, doctrina y documentos de propiedad de inmuebles urbanos que fueron objeto de estudio. Al respecto, señala la UPEL[27] "Se entiende por Investigación Documental, el estudio de problemas con el propósito de ampliar y profundizar el conocimiento de su naturaleza, con apoyo, principalmente, en trabajos previos, información y datos divulgados por medios impresos, audiovisuales o electrónicos".

Por tanto, se emplean para este estudio los datos secundarios los cuales están contenidos en libros, revistas, diccionarios, tesis de grado, Internet, planos, leyes, documentos de propiedad de inmuebles urbanos que fueron objeto de estudio, entre otros de interés para el tema de investigación, los cuales sirven como fuente importante de información bibliográfica para desarrollar, redactar e identificar las citas textuales del capítulo I, II y II, sin los cuales sería casi imposible realizarlos.

## Población y Muestra

### Población

Una vez definidos cuáles serán los datos a relevar, para dar respuesta a las preguntas de la investigación, se deben seleccionar las unidades de observaciones pertinentes.

26 Metodología de la investigación: Una discusión necesaria en Universidades Zulianas. http://www.revista.unam.mx/vol.11/num11/art107/index.html

27 UPEL (2015). *Manual de Trabajos de Grado.* Quinta edición. FEDUPEL.

Alfaro Rodríguez[28] define la población como "el conjunto de todos los elementos (unidades de análisis) que pertenecen al ámbito espacial donde se desarrolla el trabajo de investigación" Es decir, la serie completa de unidades de análisis con características comunes que se van a investigar que para el caso objeto de estudio, la población está constituida por cuatro personas quienes son profesionales (Ingenieros, Arquitecto) que se encuentren registrados en la Federación de Colegios de Valuadores de Venezuela y con domicilio en la jurisdicción de San Cristóbal, Estado Táchira. A continuación ver en el cuadro 1 la población.

**Cuadro 1**

**Población**

| **Código** | **Profesión** | **Cantidad** |
|---|---|---|
| E1- E2- E3 | Ingenieros | 3 |
| E4 | Arquitecto | 1 |
| | | **TOTAL: 4** |

**Informantes Claves**

La muestra es la parte de la población que se selecciona y de la cual realmente se obtiene la información para el desarrollo del estudio. Para el autor anterior

> Es una parte o fragmento representativo de la población, cuyas características esenciales son las de ser objetiva y reflejo fiel de ella, de tal manera que los resultados obtenidos en la muestra puedan generalizarse a todos los elementos que conforman dicha población.

Para dar respuesta, a los objetivos trazados en esta investigación, se

28 Alfaro Rodríguez, C. H. (2012). *Metodología de la Investigación Científica aplicada a la Ingeniería.* Universidad Nacional del Callao, Lima Perú.p. 52

29. *Ibid.* p. 52

extrajo información de una población que está compuesta por un número definido de unidades de análisis, que son representativas del universo a estudiar y son fuentes confiables de información. Es de señalar, en caso de universos pequeños, es importante seleccionar sistemáticamente en una muestra, cada unidad representativa de la población, atendiendo a un criterio específico y en las condiciones controladas por el investigador y según las características del universo dadas, la representatividad de las unidades que la conforman, debe reproducirse en la muestra lo más exactamente posible.

De allí que, la muestra fue seleccionada intencionalmente y conforma los informantes claves llamados también sujetos de estudio o unidades de análisis, por ende, como en este caso la población es finita puesto que se conoce el número de elementos que la conforman, además es menor de 100 unidades, se puede inferir, que por lo reducido de la población se asume como muestra, la totalidad de la población, es decir cuatro personas a quienes se les aplicará la entrevista.

## Técnicas de Recolección de Datos

Una vez resuelto el problema, planteada la población y muestra se inicia el contacto directo con el objeto de investigación. Es cuando se hace uso de técnicas de recolección de datos para la construcción de instrumentos que permitirán su obtención. Al respecto las técnicas de recolección de datos son los medios a través de los cuales se logra recolectar los datos pertinentes sobre los atributos, conceptos, cualidades o variables de los participantes, casos, sucesos, comunidades u objetos, involucrados en la investigación. Los instrumentos de recolección de datos es cualquier recurso, dispositivo o formato (en papel o digital), que se utiliza para obtener, registrar o almacenar información. Para esto, se utilizará como técnica la observación directa,

documental y entrevista, las cuales se analizarán en forma breve junto con sus respectivos instrumentos.

## La observación

La Observación sirve para recoger datos directamente del campo objeto de estudio. Para Hernández, Fernández y Baptista[30] "Implica adentrarnos profundamente en situaciones sociales y mantener un papel activo, así como una reflexión permanente. Estar atento a los detalles, sucesos, eventos e interacciones". La observación también se puede interpretar como el uso sistemático de los sentidos orientados a la captación de la realidad que quiere estudiar.

Desde luego, la observación directa es la técnica más importante en la investigación científica, por cuanto conecta al investigador con la realidad, o al sujeto con el objeto o problema para recabar la información. Se seleccionó la observación directa donde la investigadora observó y recogió datos por su propio medio utilizando para tal fin, la observación directa no estructurada y como instrumento un diario de campo o cuaderno para tomar notas. En efecto, la investigadora al aplicar esta técnica se involucra con los informantes con el fin de obtener una mejor percepción de las acciones asumidas por estos, dicha situación asumirá la realidad social constituida por elementos y hechos que ameritan ser observados.

Respecto al tema en estudio se realizó un diagnóstico, orientado a la percepción directa e indirecta de situaciones o hechos concretos, con la finalidad de conocer la situación real sobre la afectación visual de los tasadores al momento de realizar avalúos para el justo precio de los bienes inmuebles del municipio San Cristóbal.

30 *Op Cit.* p. 399.

## La Entrevista

En opinión de Hernández, Fernández y Baptista[31] Se define la entrevista "como una reunión para conversar e intercambiar información entre una persona (el entrevistador) y otra (el entrevistado) u otras (entrevistados)". En la entrevista, a través de las preguntas y respuestas se logra una comunicación y la construcción conjunta de significados respecto a un tema. El investigador plantea preguntas en forma oral a un sujeto y anota la información obtenida. Puede tener pocas o muchas preguntas, no tiene un tiempo fijo para obtener la información deseada.

La técnica de la entrevista, le permitió al entrevistado expresar sus pensamientos, conocimientos e ideas en torno al problema plantado; en ese sentido constituye una de las distintas formas o maneras de obtener información, siendo un medio material empleado para recoger información de primera mano. El tipo de entrevista utilizada fue la estructurada la cual realiza su labor con encuentros cara a cara entre entrevistador y los informantes siguiendo una guía de preguntas específicas sujeta exclusivamente a éste instrumento donde prescribe qué cuestiones se preguntarán y en qué orden.

Se seleccionó esta técnica, por cuanto permitió profundizar acerca del impacto visual del tasador al realizar inspecciones que influyen en el verdadero valor de los inmuebles urbano, fue flexible y propicia la confianza entre investigadora y los sujetos entrevistados y con ello se logró una experiencia espontánea de sus vivencias.

## Análisis Documental

Se utilizó el análisis documental en el desarrollo del problema en estudio

31 *Ibid*. p. 403.

los antecedentes, las bases teóricas y metodológicas, los cuales fundamentaron la investigación mediante la adecuada interpretación, que permitió a la investigadora obtener un diagnóstico claro y preciso de la situación que se investiga, sobre el verdadero valor de los inmuebles urbanos en el municipio San Cristóbal.

Este análisis estuvo fundamentado en la revisión bibliográfica a través de la observación documental, de medios impresos constituidos por libros, guías, revistas, leyes, y proyectos de normas, entre otros, referente al avalúo de edificaciones.

Así mismo, se utilizaron medios electrónicos (internet) computadoras junto con sus unidades de almacenamiento, los cuales, constituyeron el instrumento de recolección de datos por medio del cual se realizó el registro de la información necesaria y de interés para la investigación.

**Validez y Confiabilidad de la Investigación**

La Validez de una investigación está representada por el grado de coherencia lógica interna de sus resultados y por la ausencia de contradicciones con resultados de otras investigaciones, es decir, que los resultados deben reflejar claramente la situación dada.

La validez de la investigación se determina por los siguientes aspectos: (a) La realidad que fue observada por la investigadora quien realizó observaciones directamente donde suceden los hechos seleccionados. (b) Los expertos entrevistados que expresaron sus conocimientos acerca del tema planteado en esta investigación. (c) Las observaciones se realizaron en diferentes momentos del proceso investigativo. (d) Se relacionó la información con diferentes fuentes.

La Confiabilidad, en una investigación implica que un estudio se pueda repetir con el mismo método sin alterar los resultados. Evidentemente, la confiabilidad está orientada hacia el nivel de concordancia interpretativa entre diferentes observadores, evaluadores, entre otros. Visto de esta forma, la confiabilidad en esta investigación se sustentará en: (a) La identificación clara de los informantes. (b) La descripción detallada del contexto. (c) La precisión de las técnicas e instrumentos para la recolección de la información y sus respectivos análisis. (d) La información fue obtenida de fuentes primarias. (f) La colaboración de los informantes fue seria y responsable para recabar la información. (e) La evaluación, o revisión de la tutora y de los Señores del Jurado, que revisarán la presente investigación.

## Técnicas de Análisis

Las técnicas de análisis son las formas en las cuales será presentada y estudiada la información recolectada, las mismas deben estar ajustadas a la naturaleza de la investigación realizada. Para los efectos de la investigación se recurrirá a la síntesis de la información recolectada a través de las fuentes documentales, así como a la aportada por las personas que conformaron la muestra y a quienes se les aplicó el instrumento. Los informes se obtendrán a través de instrumentos de carácter cualitativo y cuantitativo.

**Análisis cualitativo***:* Se obtiene mediante un conocimiento directo de la realidad social, no mediado por definiciones conceptuales u operativas, ni filtrado por instrumentos de medida con alto grado de estructuración. Los métodos cualitativos intentan dar cuenta de la realidad social, comprender cuál es su naturaleza más que explicarla o predecirla. En la presente investigación el análisis cualitativo será aplicado a la entrevista que se realizó a cuatro personas: tres ingenieros y un arquitecto que se encuentren registrados en la Federación de Colegios de Valuadores de Venezuela y con domicilio en la jurisdicción de San Cristóbal, Estado Táchira, versados en avalúo de

inmuebles el cual les permita identificar tanto las variables externas como internas que afectan el valor de la edificación.

En cuanto al **Análisis cuantitavo** la objetividad del investigador frente a los hechos que investiga es un factor fundamental, donde se verifica las relaciones objeto de estudio confrontándolas con la realidad. Su estructura metodológica busca medir los conceptos enunciados en las variables que sustentan las teorías que orientan el proceso de investigación, por lo cual los datos deben ser representativos, válidos y confiables.

Es de mencionar, que en el presente estudio, en el objetivo 1 y el 2 se plantean tratamientos estadísticos los cuales se señala a continuación:

En el **Plan Avaluador** (objetivo 1) se enumeran factores inherentes a la inspección de las dos viviendas plasmados en diferentes cuadros relacionados con el diseño arquitectónico, entorno, calidad de materiales, distribución, e impacto visual, donde en cada elemento a estudiar se miden los porcentajes que se totalizan aplicando el método de Ross Heidecke.

En la **aplicación del Método de Mercado** (objetivo 2) el avaluador hace un sondeo de los precios de los inmuebles que luego les son aplicados análisis estadísticos como medidas de tendencia central y de regresión múltiple para obtener el valor de la tierra de los inmuebles en estudio, posteriormente, el valor de construcción del inmueble se obtiene aplicando la depreciación por el método Ross Heidecke obteniendo así, el cálculo del valor actual del precio unitario de cada una de las viviendas, el monto total de construcción con el respectivo valor general del avalúo.

# CAPÍTULO IV

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

Este capítulo ubica al lector el camino que recorrió la investigadora para realizar el trabajo de investigación, se presenta los resultados, el análisis e interpretación de la información obtenida en la técnica la de observación directa a través del instrumento de las notas de campo realizada a los cuatro entrevistados seleccionados para su estudio y análisis argumentativo, sus actitudes y disponibilidad al momento de responder las preguntas formuladas a fin de contemplar todos los aspectos inherentes a su comportamiento y características dentro de ese campo.

Se procedió a realizar el respectivo análisis documental de las Leyes y los trabajos de investigación que fueron seleccionados para generar la propuesta respectiva. También se realizó el plan avaluador sobre las dos viviendas tomadas como referencia totalizando los datos a través del método de Ross Heidecke. Igualmente, se aplicó el método de mercado considerando el precio de los inmuebles urbanos mediante análisis estadístico. Finalmente se elaboraron las conclusiones y recomendaciones a las que se llegó,

En primer lugar, se realizó la revisión bibliográfica del contenido teórico de la investigación, luego se revisó y analizó lo establecido en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. (1999), Del Código Civil (1982), se analizaron como está estructurado los bienes muebles e inmuebles en la legislación venezolana, Se efectuó un arqueo meticuloso de los textos

relacionados con la normas internacionales de Valuación. Se realizó un análisis crítico del contenido de dicha norma la cual establece la forma de efectuar la medición del valor de los inmuebles y constatar su compatibilidad con los métodos de tasación empleados por los peritos tasadores.

## Análisis Documental

La tasación de los inmuebles urbanos es fundamental para que los tasadores puedan tomar una decisión acertada. El Impacto visual va a influir en los tasadores al momento de realizar una valoración técnica sustentada en la información que poseen del mercado y la evaluación objetiva de los profesionales que intervienen de acuerdo al tipo de propiedad. Se busca garantizar una metodología que considera según el tipo de inmueble, atributos como sus características, su entorno, estado general y particular, potencialidad y productividad, en una respuesta reservada y confidencial.

Se analizó los bienes inmuebles urbanos, las propiedades en inversiones y los Métodos de tasación. Igualmente se consultaron páginas Web entre las cuales destaca la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela (SOITAVE), la Federación de Colegios de Contadores Públicos de Venezuela, entre otras. La aplicación de técnicas de recolección de datos entre las cuales es conveniente destacar la aplicación de la entrevista a expertos tasadores que prestan servicios a diferentes empresas del Estado Táchira y debidamente inscritos ante la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela (SOITAVE).

### Análisis y relaciones con el Trabajo del Tasador

Sólo una correcta lectura e interpretación de los resultados indicará si éstos son consistentes con el mercado. En este sentido, el conocimiento, la experiencia, la capacidad de análisis y la sensibilidad del tasador siguen

siendo insustituibles. Pero estas son limitaciones prácticas; en ningún caso significa que la estimación del valor de un bien sea una actividad subjetiva. Todo lo contrario, el proceso de tasación debe ser lo más objetivo y transparente posible.

La aplicación de estos conocimientos y metodologías permiten mejorar este proceso y profundizar el conocimiento del mercado, optimizando el procesamiento y análisis de la información disponible, en aras de una mayor fiabilidad y transparencia en las decisiones del tasador en el momento de determinar el valor de un inmueble. Si bien el grado de profundidad en la aplicación de estas metodologías dependerá, entre otros, de la información disponible, el plazo para efectuar la tasación y, también, de los costos involucrados, el tasador no puede olvidar que las tasaciones se solicitan para una diversidad de objetivos importantes para sus clientes.

**Entrevista aplicada**

Se registró y procesó la información arrojada por la entrevista aplicada a tres ingenieros y un arquitecto donde se s evidencia la matriz de opiniones la cual permitió constatar el conocimiento que los peritos tasadores tienen sobre la tasación al momento de realizar los avalúos de los bienes inmuebles urbanos en el Estado Táchira.

Resultado de las entrevistas por ítems:

1. ¿Cómo valuador al momento de realizar una inspección a los bienes inmuebles urbanos cuáles son las características más resaltantes que usted toma en consideración para asignar el respectivo valor?

**Cuadro 2. Resultado Entrevista Ítems 1.**

| Entrevistado 1 | Entrevistado 2 | Entrevistado 3 | Entrevistado 4 |
|---|---|---|---|
| El estado de conservación y la ubicación del inmueble | Sector de ubicación, si tiene zona comercial cerca, los acabados y su estado de conservación | El estado en el que se encuentra la vivienda, es decir, conservación, la tipología de la construcción, habitabilidad y/o funcionalidad del inmueble. | En cuanto al terreno, Ubicación, uso para el momento de la inspección, área, relación, frente-profundidad, geomorfología del terreno, acceso, estado de la vialidad. En cuanto a la construcción: tipología constructiva, edad de la construcción, estado de conservación, mantenimiento, mejoras efectuadas al inmueble original, distribución espacial |
| | | | |

**Análisis**

Como se puede observar para estos expertos entrevistados las características de importancia en impacto visual como recurso en los procesos de valoración de justiprecio en los inmuebles urbanos en el estado Táchira son las siguientes: El estado de conservación, sector de ubicación del inmueble, los acabados y su conservación, la tipología, habitabilidad y la funcionabilidad, geomorfología del terreno, el uso, las áreas, acceso al inmueble, la viabilidad, tipo de construcción, conservación, edad, mantenimiento y la originalidad.

2. ¿En cuánto a la distribución de un bien inmueble urbano, qué aspectos físicos le causa un impacto visual que pueda influir en justiprecio del bien inspeccionado?

**Cuadro 3. Resultado Entrevista Ítems 2**

| Entrevistado 1 | Entrevistado 2 | Entrevistado 3 | Entrevistado 4 |
|---|---|---|---|
| La independencia de los ambientes, habitaciones con baño, buen espacio físico, circulación interna y acabado. | El estado de conservación de las paredes y techos. | En este caso lo importante es la funcionalidad de los espacios, la armonía que existe en la distribución de los mismos, por lo que muchas casas renovadas o antiguas no cuentan con ello, de hecho construyen sobre construcción sin los parámetros básicos de diseño. | Factor de aprovechamiento del espacio interior del inmueble, paisajismo, vista, ventilación, aireación, acceso, transporte, vialidad. |

**Análisis**

Con respecto a los aspectos físicos de impacto visual que pueden incidir en la fijación del justiprecio de los bienes inmuebles urbanos del Estado Táchira los entrevistados opinaron lo siguiente: Los principales son la independencia de los ambientes, habitaciones con sus respetivas salas de baño, espacio físico, circulación interna y acabados, el estado de conservación paredes y de techos, la funcionalidad de los espacios, la armonía en la distribución, las construcciones realizadas sin guardar lo básico del diseño, el aprovechamiento de los espacios internos, el paisajismo, la vista, la ventilación el acceso al inmueble y la viabilidad.

3. ¿Qué ventajas y desventajas influyen en el impacto visual para asignarle el justiprecio a un inmueble?

**Cuadro 4. Resultado Entrevista Ítems 3.**

| Entrevistado 1 | Entrevistado 2 | Entrevistado 3 | Entrevistado 4 |
|---|---|---|---|
| A simple vista se observa el estado de conservación del inmueble y los acabados que tenga el mismo | Ventaja es que si todo está ordenado y limpio da como pista que hay buen mantenimiento del bien inmueble y desventaja es todo lo contrario si está sucio y desordenado indica que no hay buen mantenimiento y no gastan dinero en mantener el inmueble | Como ventaja diré que considerando urbanismos o locales donde realmente hubo un previo estudio y cuidado de los diseños arquitectónicos independientemente de su estado de conservación, o vida útil del inmueble pueda uno asignarle el respectivo valor. | Ventajas: En mi concepto la ubicación del inmueble dentro del mercado inmobiliario. En cuanto a las desventajas, las más importantes son la poca ventilación, paredes frente a ventanas o simplemente ningún elemento visual. |

**Análisis**

En cuanto al análisis sobre las ventajas y desventajas que influyen en el impacto visual que influyen en la fijación del justiprecio de los inmuebles urbanos al realizar un avaluó los entrevistados respondieron que: Entre las ventajas considerar el estado de conservación y el acabado de los inmuebles que tienen al momento de realizar la inspección; el orden y la limpieza, el buen mantenimiento del inmueble, la ubicación y mercado inmobiliario y las desventajas se destaca la valoración a simple vista, la suciedad, el desorden, mantenimiento inadecuado del inmueble, poca inversión en los mismo, la falta de ventilación y la parte visual como frente y ventanas.

4. ¿Implementa usted una metodología de impacto visual que permita garantizar la aplicación de descriptores para la fijación del justiprecio de los inmuebles urbanos en el Estado Táchira?

**Cuadro 5. Resultado Entrevista Ítems 4**

| Entrevistado 1 | Entrevistado 2 | Entrevistado 3 | Entrevistado 4 |
|---|---|---|---|
| Son variables que determinan el justiprecio del inmueble, los cuales están a simple vista y con los debidos conocimientos simplemente se plasman, en mi caso esa metodología ya está incluida en la hoja de cálculo que realizo | si en la descripción de inmueble | De impacto visual como tal no, lo máximo que se acerca es el estado de conservación y el mantenimiento del inmueble pero un método que abarque el impacto visual como apreciación del tasador no lo conozco. | Se analiza la ubicación del terreno, clima, ventilación, paisajismo, aireación, acceso, vialidad, flora, tipo de vegetación |

**Análisis**

En cuanto a la Implementación de una metodología para fijar el justiprecio, los entrevistados contestaron que las metodologías son viables para determinar el justiprecio de un inmueble, los cuales están a simple vista y con los debidos conocimientos simplemente se plasman, esa metodología ya está incluida en la hoja de cálculo que realizo, se aplica en la descripción de inmueble, en el impacto visual no lo conoce, en el estado de conservación y el mantenimiento del inmueble pero un método que abarque el impacto visual como apreciación del tasador no lo conozco: Se analiza la ubicación del

terreno, clima, ventilación, paisajismo, aireación, acceso, vialidad, flora, tipo de vegetación

5. ¿Toma usted en cuenta los diseños arquitectónicos de los bienes inmuebles urbanos puede especificar cuáles?

**Cuadro 6. Resultado Entrevista Ítems 5.**

| Entrevistado 1 | Entrevistado 2 | Entrevistado 3 | Entrevistado 4 |
|---|---|---|---|
| Por supuesto, porque lo arquitectónico no es solo forma, sino también es materiales y todo eso tiene un valor | No lo tomo en cuenta | Si los tomo en consideración, se basa más que todo en la tipología de la construcción, materiales y un poco de conservación. | El diseño arquitectónico es muy importante porque permite valorar es su dimensión el factor de deseabilidad comercial ya que la distribución espacial incide en el factor del aprovechamiento tanto del terreno en función de la ubicación como enlace construcción en función de tipología y uso. |

**Análisis**

También se observa que los expertos entrevistados toman en cuenta los diferentes diseños arquitectónicos de los bienes inmuebles urbanos lo que hace que la investigación sea objetiva y multiplural en ideas, pensamientos y conocimientos del área, así el primer entrevistado respondió que lo arquitectónico no es solo forma, sino también materiales y todo eso tiene un

valor, en el mundo de la diversidad se encontró con un entrevistado escéptico en el cual respondió que No toma en consideración esta característica al momento de realizar el evaluó; y el último respondió: Es muy importante porque el diseño arquitectónico permite valorar el factor de deseabilidad comercial ya que la distribución espacial incide en el aprovechamiento del terreno.

6. ¿Piensa usted que la apreciación avaluador genera impacto a la hora de dar un valor justo a los bienes inmuebles urbanos en el Estado Táchira?

**Cuadro 7. Resultado Entrevista Ítems 6.**

| Entrevistado 1 | Entrevistado 2 | Entrevistado 3 | Entrevistado 4 |
|---|---|---|---|
| Indiscutiblemente, la parte subjetiva por más que se quiera dejar a un lado, siempre influye, porque cada percepción es única. | Claro porque cada quien deprecia según su criterio e experiencia. | La verdad sí. El Ingeniero o el profesional capacitado se guía única y exclusivamente por lo que ve y lo que mide con sus instrumentos de trabajo, basándose en lo que vio tiene que llegar al valor más razonable | Es muy importante porque se fundamenta especialmente en la experiencia del PERITO AVALUADOR, no "evaluador". El Evaluador evalúa. El Avaluador Tasa o determina un justiprecio |

**Análisis**

Con respecto a opinión de los entrevistados sobre la apreciación del avaluador si genera o no algún impacto a la hora de dar un valor justo a los bienes inmuebles urbanos en el Estado Táchira se concluye que E.1, respondió: Indiscutiblemente, la parte subjetiva por más que se quiera dejar a un lado, siempre influye, porque cada percepción es única. Importante reflexión por cuanto influye la parte humana. Al respecto E.2 respondido: Claro

porque cada quien deprecia según su criterio e experiencia. E.3, La verdad sí. El Ingeniero o el profesional capacitado se guía exclusivamente por lo que ve y lo que mide con sus instrumentos del trabajo, y por ultimo E.4, respondió: Es muy importante porque se fundamenta especialmente en la experiencia del PERITO AVALUADOR, no "evaluador". El Evaluador evalúa. El Avaluador Tasa o determina un justiprecio. Como se puede deducir que de una u otra manera el impacto visual si influye de una u otra manera al momento de realizar el evaluó del bien inmueble urbano.

7. ¿Le gustaría contar con un plan evaluador que tome en cuenta de manera estandarizada su apreciación como tasador?

**Cuadro 8. Resultado Entrevista Ítems 6**

| Entrevistado 1 | Entrevistado 2 | Entrevistado 3 | Entrevistado 4 |
|---|---|---|---|
| No, en la diversidad están las opiniones | Sí | Yo pienso que sí, aunque existe un modelo que le permite a uno guiarse para dicha apreciación, todas las casas no son estrictamente iguales considero que no puede encerrarse ningún hogar a cierta tipología de construcción jamás todas van a tener el mismo tipo de puertas por ej. sería bueno incluir ciertos factores que como tal no se toman en cuanta al momento de aplicar fórmulas de hecho muchos tasadores empíricamente en sus hojas de cálculos agregan cierto valor o en casos restan por determinados factores como ubicación o aspecto físico a criterio propio pero no porque exista un modelo puede usarse mucho en un término usado como avalúos especiales. | Si es probabilístico y/o determinístico sí. |

**Análisis**

En cuanto al interés de tener un nuevo plan evaluador que le sirva de modelo donde se tome en cuenta de manera estandarizada, al respecto opinan los entrevistados: E.1, No, en la diversidad están las opiniones; E.2, Si; E.3, Piensa que sí, de hecho aunque existe un modelo que le permite a uno guiarse para dicha apreciación, todas las casas no son iguales considero que no puede encerrarse ningún hogar a cierta tipología de construcción jamás todas van a tener el mismo tipo de puertas, sería bueno incluir factores que no se toman en cuanta al momento de aplicar fórmulas, muchos tasadores empíricamente en sus hojas de cálculos agregan cierto valor o en casos restan por determinados factores como ubicación o aspecto físico a criterio propio pero no porque exista un modelo para ello, yo diría que puede usarse mucho en términos como avalúos especiales y por ultimo E.4, Si es probabilístico y/o determinístico sí. Interesante las opiniones de los expertos ya que enriquece la investigación.

8 ¿Qué aportes haría usted a un plan avaluador?

**Cuadro 9. Resultado Entrevista Ítems 8**

| Entrevistado 1 | Entrevistado 2 | Entrevistado 3 | Entrevistado 4 |
|---|---|---|---|
| Ninguna | Soporte de reparaciones o mantenimiento a través de facturas de compra de materiales y de mano de obra. | Yo agregaría lo que llaman los arquitectos la armonía del color, distribución o diseño, entorno o algo que incluya hasta el estado de las vías de acceso al inmueble | Generación de una matriz de vecindario que permita tener información estadística a la mano para sistematizar los informes de avalúo y/o justiprecio. |

**Análisis**

Se pregunta qué aportes facilitarían los entrevistados al plan evaluador que la investigadora realizó como modelo a la hora de realizar una evaluación y dar un justo precio a los bienes inmuebles urbanos en el estado Táchira veamos los aportes: E.1, fue muy tajante “Ninguna”, sin comentarios se le respetaa su respuesta. E.2, Soporte de reparaciones o mantenimiento a través de facturas de compra de materiales y de mano de obra. E.3, Yo agregaría lo que llaman los arquitectos la armonía del color, distribución o diseño, entorno o algo que incluya hasta el estado de las vías de acceso al inmueble y por último E.4, Generación de una matriz de vecindario que permita tener información estadística a la mano para sistematizar los informes de avalúo y/o justiprecio. Son muy interesantes los aportes de los ingenieros y del arquitecto los cuales se pueden tomar en consideraciones aspectos exteriores que de una u otra manera influyen al momento de la avaluación

## Plan Avaluador

La investigadora tuvo como compromiso cumplir con las expectativas de la investigación diseñando el plan avaluador. Una vez delimitado todos los elementos del contenido y de acuerdo a toda la información obtenida se presenta el Plan Evaluador como un aporte al conocimiento en esta especialidad. Éste plan se corresponde con la estructura de conocimientos básicos que deben manejar los tasadores de bienes inmuebles en el municipio San Cristóbal, Estado Táchira, para dar respuesta a las debilidades encontradas en la investigación. En este sentido se brinda un aporte inspirado en un conjunto de información obtenida, para brindar confianza y seguridad, objetividad a los tasadores ajustado a las diferentes metodologías y métodos que existen a nivel internacional y nacional para realizar dichas tasaciones.

**Misión**

Determinar el justo valor de los bienes inmuebles urbanos en el municipio San Cristóbal, Estado Táchira, a través del estudio y análisis de la evolución del mercado nacional e internacional, para obtener resultados reales y concretos en la información actualizada y sustentada, la cual servirá para tomar las decisiones más acertadas sobre avalúos, contribuyendo a que los clientes queden conforme con el servicio prestado.

**Visión**

Ofrecer la mejor solución en los servicios de tasaciones, valoraciones y peritajes de los bienes inmuebles urbanos en el municipio San Cristóbal, Estado Táchira.

**Presentación del Plan Avaluador**

Considerando, la información obtenida la investigadora a través de dos ejemplos básicos de aplicación del método expone la aplicación de dos modelos a fin de que ayude a visualizar la influencia de la apreciación visual del tasador al momento de realizar la valoración de los inmuebles urbanos. En primer lugar al momento de realizar una inspección el avalador efectúa el respectivo estudio de la vivienda a valorar, desde su entorno, es decir, de la zona, y obteniendo los más mínimos detalles del interior de la misma; donde de acuerdo con los estándares de esta metodología podrá identificar de una manera más detallada su percepción.

Nota Importante: Cabe destacar que se expondrá únicamente la aplicación del método en estudio, por lo que no se entra en profundidad el proceso por el cual se obtuvo el valor por la propiedad de la tierra del o los inmuebles, ni el valor de la construcción actual generado con la metodología de Ross Heidecke, solo se verá la influencia o el impacto en el valor del

inmueble generado por esta nueva metodología donde se toma en cuenta el impacto visual del tasador.

**Primer Paso:** Debe tenerse en cuenta los siguientes factores al momento de la inspección:

**Cuadro 10. Factores a tomar en cuenta al momento de la inspección.**

| | | |
|---|---|---|
| DISEÑO ARQUITECTÓNICO | **Elemento a estudiar** | **Porcentaje (37,5%)** |
| | Fachada | 5,357 |
| | Habitaciones | 5,357 |
| | Interiores | 5,357 |
| | Organización | 5,357 |
| | Innovación o creatividad | 5,357 |
| | Cocina | 5,357 |
| | Baños | 5,357 |
| ENTORNO | **Elemento a estudiar** | **Porcentaje (37,5 %)** |
| | Vialidad accesibilidad y transporte | 5,357 |
| | Áreas verdes | 5,357 |
| | Tipologías de construcción alrededor | 5,357 |
| | Confort Térmico | 5,357 |
| | Confort lumínico | |
| | Ventilación y calidad del aire | 5,357 |
| | Equipamientos comunitarios | 5,357 |

| | | |
|---|---|---|
| CALIDAD DE MATERIALES | **Elemento a estudiar** | **Porcentaje (37,5%)** |
| | Sostenibilidad de la vivienda | 12,5 |
| | Escogencia adecuada de los materiales | 12,5 |
| | Escogencia adecuada de los materiales | 12,5 |
| | Identidad cultural | 12,5 |
| DISTRIBUCIÓN | **Elemento a estudiar** | **Porcentaje (37,5 %)** |
| | Confort Espacial | 9,375 |
| | Percepción del espacio | 9,375 |
| | Área de esparcimiento | 9,375 |
| | Armonía entre las áreas | 9,375 |

**Cuadro 11. Impacto Visual.**

| **IMPACTO VISUAL** | **PORCENTAJE (%)** |
|---|---|
| Excelente | 125% a 150 % |
| Muy Bueno | 100% a 125% |
| Normal | 75% a 100% |
| Regular | 50% a 75% |
| Malo | 25% a 50% |
| Muy Malo | 0 % a 25% |

De esta manera estará representado en porcentaje, la percepción o impacto visual del avaluador clasificados en el cuadro anterior donde en el momento del estudio o valoración te dirige a cada una de las características importantes como lo es el diseño arquitectónico, el entorno, calidad de los

materiales y distribución, le colocas un porcentaje según la percepción y totaliza, de modo que luego sea usado junto con el valor actual de la construcción generado por el método de Ross Heidecke.

A continuación se aplican los dos ejemplos en diferentes viviendas, una con el método tradicional y la otra con el nuevo método en estudio, luego se analiza su impacto en el valor final del inmueble.

**Vivienda Nº 1**

**Figura 2. Fachada principal Vivienda Nº 1**

Área nº 1 vivienda familiar; (Acerolit), (100,65 Mts2).

**Cuadro 12 Características Constructivas Vivienda Nº 1**

| Identificación | Descripción | | |
|---|---|---|---|
| Infraestructura | Estructuras de fundaciones aisladas, vigas de riostra y losa de fundación, pórticos con columna metálica y concreto. | | |
| Superestructura | Estructura en concreto armado con columnas en concreto y cabillas de ½ en hierro. | | |
| Cubierta de Techo | Techo de Estructura Metálica con láminas de Acerolit. | | |
| Paredes | Bloques Huecos de Arcilla con Friso a base de cemento | | |
| Pintura | A base de Caucho en Paredes.<br>A base de Aceite en Elementos Metálicos. | | |
| Puertas Externas | Metálicas | | |
| Puerta Internas | Metálicas. | | |
| Piso | Cemento Pulido | | |
| Ventanas | Peldaños con rejas protectoras metálicas. | | |
| Habitaciones | 2 | | |
| Cocina | 1 | | |
| Comedor. | 1. | | |
| Sala de Recibo. | 1 | | |
| Pasillo de Circulación | 1 | | |
| Sala de Baño | 2 (usados de depósito) | | |
| Área de Servicio. | 1 | | |
| Patio Central | 1 de pavimento rústico. | | |
| Instalaciones Sanitarias | Puntos de agua blanca en hierro galvanizado, puntos de aguas negras y ventilación en P.V.C., EMPOTRADAS. | | |
| Instalaciones Eléctricas | Embutidas según normas COVENIN | | |
| Mantenimiento: Regular. | | Años de Construcción: 20 | Vida Útil: 60 Años |
| | | | |

**Cuadro 13. Área 2. Vivienda Familiar; (Acerolit), (55,55Mts2).**

| Identificación | Descripción | |
|---|---|---|
| Infraestructura | Estructuras de fundaciones aisladas, vigas de riostra y losa de fundación, pórticos con columna metálica y concreto. | |
| Superestructura | Estructura en concreto armado con columnas en concreto y cabillas de ½ en hierro. | |
| Cubierta de Techo | Techo de Estructura Metálica con láminas de Acerolit. | |
| Paredes | Bloques Huecos de Arcilla con Friso a base de cemento | |
| Pintura | A base de Caucho en Paredes.<br>A base de Aceite en Elementos Metálicos. | |
| Puertas Externas | Metálicas | |
| Puerta Internas | Metálicas. | |
| Piso | Cemento Pulido | |
| Ventanas | Peldaños con rejas protectoras metálicas. | |
| Habitaciones | 2. | |
| Área de Circulación | 1 | |
| Sala de Baño | 1 (en funcionamiento) | |
| Instalaciones Sanitarias | Puntos de agua blanca en hierro galvanizado, puntos de aguas negras y ventilación en P.V.C., EMPOTRADAS. | |
| Instalaciones Eléctricas | Embutidas según normas COVENIN | |
| Mantenimiento: Regular. | Años de Construcción: 20 | Vida Útil: 60 Años |

**Cuadro 14. Área 3. Porche; (Acerolit), (18,15Mts2).**

| Identificación | Descripción | |
|---|---|---|
| Infraestructura | Estructuras de fundaciones aisladas, vigas de riostra y losa de fundación, pórticos con columna metálica y concreto. | |
| Superestructura | Estructura en concreto armado con columnas en concreto y cabillas de ½ en hierro. | |
| Cubierta de Techo | Techo de Estructura Metálica con láminas de Acerolit. | |
| Paredes | ½ pared con rejas protectoras metálicas. | |
| Pintura | A base de Caucho en Paredes.<br>A base de Aceite en Elementos Metálicos. | |
| Piso | Cemento Pulido | |
| Instalaciones Eléctricas | Embutidas según normas COVENIN | |
| Mantenimiento: Regular. | Años de Construcción: 20 | Vida Útil: 60 Años |
| | | |

**Avalúo**

**Valor de la Propiedad de la Tierra.** Para los efectos de la valoración de la tierra, se procede de acuerdo al **Método de Mercado**, el cual consiste en determinar el costo de adquisición que este bien es capaz de ocasionar en condiciones normales en la zona donde se encuentra ubicado y dentro de un mercado libre y competitivo.

En virtud de aplicar el referido método, se hace un sondeo de precios en el mercado privado de operaciones de bienes inmobiliarios, los cuales por medio de análisis estadísticos como Medidas de Tendencia Central o

Regresión Múltiple, va a permitir obtener un resultado que refleja la mayor y mejor aproximación al valor de la tierra, teniendo en cuenta lo que podría representar las plusvalías por ubicación, vialidad, bienes y servicios.

**Análisis**

En vista de la ubicación del inmueble, la deseabilidad, acceso y zona urbana en pleno desarrollo comercial se puede indicar que el valor que más se ajusta a lo observado en el mercado es 10.000,00 Bs. S /Mts2

Entonces:

Va = Área de Terreno x Bs. S /Mt2

Va= 377, 30 Mts2 x 10.000Bs. S /Mts2

Va= 3.773.000,00 Bs. S

Son: Tres Millones, Setecientos Setenta y Tres Mil, Bolívares Soberanos, con cero Céntimos. (3.773.000,00 Bs. S)

**Determinación del Valor de las Construcciones**

Para determinar el valor de las construcciones del presente inmueble se consultó el Manual de Precios e Insumos, bienes de Capital y Servicios emitido por la UCPC Universidad del Zulia en su 2da Edición del año 2015, también se consultó el Manual de Precios de Construcción CINPRONET y a su vez precios actuales según empresas constructoras de la zona.

Luego de obtener el valor de reposición se procede a depreciar el bien por el Método de Ross Heidecke según el estado de mantenimiento, construcción y vida útil.

Entonces se indica lo siguiente:

Nota Especial:

Para el Área 1 y 2, se trabaja con un P.U de 20.000,00 Bs S/Mts2, correspondiente a esta tipología de construcción.

En cuanto al área 3, el P.U corresponderá a 10.000,00 Bs S/Mts2

**Cálculo del Valor Actual del Precio Unitario (Área 1)**

VR= Área de construcción x PU. (Bs. S/ Mts2)

VR = 1 mts2 x 20.000,00 Bs S/ Mts2

VR= 20.000,00 Bs S

Entonces

VA = VR [1- (1-0,10) (FRH)]

VA = 20.000,00 Bs S [1-((1-0,10) (0,36))]

VA = 13.520,00 Bs S

**Determinación del Valor Actual de la Vivienda Familiar (Área 1)**

Área 1. Vivienda Familiar, (Techo de Acerolit), (100,65 Mts2)

VA= Área de construcción x PU. (Bs.S / Mts2)

VA = 100, 65 mts2 x 13.520,00 Bs S/ Mts2

VA= 1.360.788,00 Bs S.

Cálculo del Valor Actual del Precio Unitario (Área 2)

VR= Área de construcción x PU. (Bs. S/ Mts2)

VR = 1 mts2 x 20.000,00 Bs S/ Mts2

VR= 20.000,00 Bs S

Entonces

VA = VR [1- (1-0,10) (FRH)]

VA = 20.000,00 Bs S [1-((1-0,10) (0,36))]

VA = 13.520,00 Bs S

**Determinación del Valor Actual de la Vivienda Familiar (Área 2)**

Área 2.Vivienda Familiar, (Techo de Acerolit), (55,55 Mts2)

V = Área de construcción x PU. (Bs. / Mts2)

VA = 55, 55 mts2 x 13.520,00 Bs S/ Mts2

VA= 751.036,00 Bs. S

Cálculo del Valor Actual del Precio Unitario (Área 3)

VR= Área de construcción x PU. (Bs. S/ Mts2)

VR = 1 mts2 x 10.000Bs S/ Mts2

VR= 10.000,00 Bs S

Entonces

VA = VR [1- (1-0,10) (FRH)]

VA = 10.000,00 Bs. S [1-((1-0,10) (0,36))]

VA = 6.760,00 Bs S.

**Determinación del Valor Actual del Porche de la Vivienda (Área 3)**

Área 3. Porche (Techo de Acerolit), (18,15 Mts2)

VA= Área de construcción x PU. (Bs. / Mts2)

VA = 18,15mts2 x 6.760,00 Bs S./ Mts2

VA= 122.694,00 Bs S

**Total de Construcciones**= 2.234.518,00 BsS

Nota Importante: Hasta aquí el enfoque del avalúo esta solamente aplicando el método tradicional o de Ross. A continuación se utilizará el método del impacto visual en base al impacto visual del tasador para la valoración del área de construcción.

**Cuadro 15. Diseño Arquitectónico.**

| | **Elemento a estudiar** | **Porcentaje** | **Vivienda en Estudio** |
|---|---|---|---|
| DISEÑO ARQUITECTÓNICO | Fachada | 5,357 | 1,0 |
| | Habitaciones | 5,357 | 1,2 |
| | interiores | 5,357 | 1,0 |
| | Organización | 5,357 | 1,0 |
| | Innovación o creatividad | 5,357 | 1 |
| | cocina | 5,357 | 1 |
| | baños | 5,357 | 1 |
| | Total | 37,5% | 7,2 |

**Cuadro 16. Entorno.**

| | **Elemento a estudiar** | **Porcentaje** | **Vivienda en Estudio** |
|---|---|---|---|
| ENTORNO | Vialidad accesibilidad y transporte | 5,357 | 2,0 |
| | Áreas verdes | 5,357 | 1,0 |
| | Tipologías de construcción alrededor | 5,357 | 1,0 |
| | Confort Térmico | 5,357 | 1,0 |
| | Confort lumínico | 5,357 | 2,0 |
| | Ventilación y calidad del aire | 5,357 | 2,0 |
| | Equipamientos comunitarios | 5,357 | 2,5 |
| | Total | 37,5% | 11,5 % |

**Cuadro 17. Calidad de materiales.**

| | **Elemento a estudiar** | **Porcentaje** | **Vivienda en Estudio** |
|---|---|---|---|
| CALIDAD DE MATERIALES | Sostenibilidad de la vivienda | 12,50 | 5,7 |
| | Escogencia adecuada de los materiales | 12,50 | 6,0 |
| | Identidad cultural | 12,50 | 7,0 |
| | TOTAL | 37,5% | 18,70 % |

**Cuadro 18. Distribución**

| | **Elemento a estudiar** | **Porcentaje** | **Vivienda en Estudio** |
|---|---|---|---|
| DISTRIBUCIÓN | Confort Espacial | 9,375 | 4,0 |
| | Percepción del espacio | 9,375 | 4,0 |
| | Área de esparcimiento | 9,375 | 3,0 |
| | Armonía entre las áreas | 9,375 | 2,5 |
| | Total | 37,5% | 13,5% |

**Cuadro 19. Impacto visual del tasador.**

| PERCEPCIÓN VISUAL | PORCENTAJE (%) |
|---|---|
| Excelente | 125% a 150 % |
| Muy Bueno | 100% a 125% |
| Normal | 75% a 100% |
| Regular | 50% a 75% |
| Malo | 25% a 50% |
| Muy Malo | 0 % a 25% |

Total Percepción o Impacto Visual del Tasador= 50,90%

Teniendo en cuenta la percepción del avaluador o apreciación del mismo de un 50,90% lo determina como Regular según la tabla anterior, a partir de aquí se analizarán los nuevos valores de construcción

Factor K= 50,90%

A partir de los valores dados con el método tradicional se aplica el Factor K

**Cálculo del Valor Actual del Precio Unitario** (Área 1)

VR= Área de construcción x PU. (Bs. S/ Mts2)

VR = 1 mts2 x 20.000,00 Bs S/ Mts2

VR= 20.000,00 Bs S

Entonces

VA = VR [1- (1-0,10) (FRH)] x K

VA = 20.000,00 Bs S [1-((1-0,10) (0,36))] x 0,509

VA = 6.881,68 Bs S

**Determinación del Valor Actual de La Vivienda Familiar (Área 1)**

Área 1.**Vivienda Familiar,** (Techo de Acerolit), (100,65 Mts2)

VA= Área de construcción x PU. (Bs.S / Mts2)
VA = 100, 65 mts2 x 6.881,68 Bs S/ Mts2
VA= 692.641,092 Bs S.

Cálculo del Valor Actual del Precio Unitario (Área 2)

VR= Área de construcción x PU. (Bs. S/ Mts2)
VR = 1 mts2 x 20.000,00 Bs S/ Mts2
VR= 20.000,00 Bs S
Entonces
VA = VR [1- (1-0,10) (FRH)] x K
VA = 20.000,00 Bs S [1-((1-0,10) (0,36))] x 0,509
VA = 6.881,68 Bs S

**Determinación del Valor Actual de La Vivienda Familiar (Área 2)**

Área 2.Vivienda Familiar, (Techo de Acerolit), (55,55 Mts2)
VA= Área de construcción x PU. (Bs. / Mts2)
VA = 55, 55 mts2 x 6.881,68 Bs S/ Mts2
VA= 382.277,324 Bs.S

Cálculo del Valor Actual del Precio Unitario (Área 3)

VR= Área de construcción x PU. (Bs. S/ Mts2)
VR = 1 mts2 x 10.000Bs S/ Mts2
VR= 10.000,00 Bs S
Entonces
VA = VR [1- (1-0,10) (FRH)] x K

VA = 10.000,00 Bs. S [1-((1-0,10) (0,36))] x 0,509

VA = 3.440,84 Bs S.

**Determinación del Valor Actual del Porche de La Vivienda (Área 3)**

Área 3. PORCHE (Techo de Acerolit), (18,15 Mts2)

VA= Área de construcción x PU. (Bs. / Mts2)

VA = 18,15mts2 x 3.440,84 Bs S. / Mts2

VA= 62.451,25 Bs S

Total Construcciones= 1.137.369,66 Bs S

**Valor General del Avalúo**

**Cuadro 20. Valor General de Avalúo vivienda 1.**

| Descripción | Valor Avalúo Bs. S (método Ross Heidecke) | Valor Avalúo Bs S(Método Ross Heidecke + Factor K) |
|---|---|---|
| Terreno General del Inmueble | 3.773.000,00 | 3.773.000,00 |
| Área de Construcción | 2.234.518,00 | 1.137.369,66 |
| TOTAL GENERAL AVALÚO | 6.007.518,00 | 4.910.369,66 |

Analizando el cuadro anterior para la vivienda Nº 1, (CASA) el factor K influye negativamente en el valor de la vivienda general y esto es debido a que la percepción o impacto visual del tasador no satisface en totalidad con las características básicas de habitabilidad.

Posteriormente, por cuanto al usar sólo el método tradicional los valores no se ven afectados, sin embargo es importante destacar que la nueva metodología simplemente contribuye a ser más objetiva la percepción visual del avaluador enfocándose en el nivel de habitabilidad y confort de la vivienda en estudio.

**Vivienda Nº 2**

**Figura 3. Vivienda 2 apartamento a valorar**

Área 1. Apartamento Familiar; (Techo de Losa Nervada), (65,00 Mts2).

**Cuadro 21. Características constructivas Vivienda Nº 2**

| Identificación | Descripción | | |
|---|---|---|---|
| Infraestructura | Estructuras de fundaciones aisladas, vigas de riostra y losa de fundación, pórticos con columna de concreto. | | |
| Superestructura | Estructura en concreto armado con columnas en concreto y cabillas de ½ en hierro. | | |
| Cubierta de Techo | Losa Nervada. | | |
| Paredes | Bloques Huecos de Arcilla con Friso a base de cemento | | |
| Pintura | A base de Caucho en Paredes.<br>A base de aceites en elementos metálicos. | | |
| Puertas Externas | Madera con Multilock. | | |
| Puerta Internas | Madera Entamborada. | | |
| Piso | Porcelanato. | | |
| Ventanas | Panorámicas con marcos metálicos. | | |
| Habitaciones | 3. | | |
| Cocina-Comedor | 1 (con tope de granito y de vidrio) | | |
| Área de Servicio | 1. | | |
| Sala de Recibo. | 1 | | |
| Sala de Baño | 2 | | |
| Instalaciones Sanitarias | Puntos de agua blanca en hierro galvanizado, puntos de aguas negras y ventilación en P.V.C., EMPOTRADAS. | | |
| Instalaciones Eléctricas | Embutidas según normas COVENIN | | |
| Mantenimiento: Bueno. | | Años de Construcción: 2 | Vida Útil: 60 Años |
| | | | |

## Avalúo

**Valor Propiedad de la Tierra.** Para los efectos de la valoración de la tierra, se procede de acuerdo al **Método de Mercado**, el cual consiste en determinar

el costo de adquisición que este bien es capaz de ocasionar en condiciones normales en la zona donde se encuentra ubicado y dentro de un mercado libre y competitivo.

En virtud de aplicar el referido método, se hace un sondeo de precios en el mercado privado de operaciones de bienes inmobiliarios, los cuales por medio de análisis estadísticos como medidas de tendencia central o Regresión Múltiple, nos va a permitir obtener un resultado que refleja la mayor y mejor aproximación al valor de la tierra, teniendo en cuenta lo que podría representar las plusvalías por ubicación, vialidad, bienes y servicios.

**Análisis**

En vista de la ubicación del inmueble, la deseabilidad, acceso y zona urbana en pleno desarrollo comercial se puede indicar que el valor que más se ajusta a lo observado en el mercado es 10.000 Bs.S /Mts2

Entonces:

Va = Área de Terreno x Bs. /Mt2

Va= 10.248,63 Mts2 x 10.000 Bs. S /Mts2

Va= 102.486.300,00 Bs.

NOTA: Según el porcentaje de condominio correspondiente al presente inmueble, el valor del terreno para el inmueble signado con el Apartamento del Segundo Nivel de 0,014%, entonces el valor del terreno para este caso es:

Va = Área de Terreno x Bs. /Mt2

Va= (10.248,63 Mts2 x 0,014%) x 10.000,00Bs.S /Mts2

Va= 1.434.808,20 Bs.

Son: Un Millón, Cuatrocientos Treinta y Cuatro Mil, Ochocientos Ocho Bolívares Soberanos, con Veinte Céntimos. (Bs.1.434.808, 20)

**Determinación del Valor de las Construcciones**

Para determinar el valor de las construcciones del presente inmueble se consultó el Manual de Precios e Insumos, bienes de Capital y Servicios emitido por la UCPC – Universidad del Zulia en su 2da Edición del año 2015, también se consultó el Manual de Precios de Construcción CINPRONET y a su vez precios actuales según empresas constructoras de la zona

Luego de obtener el valor de reposición se procede a depreciar el bien por el Método de Ross Heidecke según el Estado de mantenimiento, construcción y vida útil.

Entonces: Se indica lo siguiente:

Nota Especial:

Para el Área 1 P.U de 50.000,00 Bs S/Mts2, correspondiente a esta tipología de construcción.

**Cálculo del valor actual del Precio Unitario (Área 1)**

VR= Área de construcción x PU. (Bs. S/ Mts2)
VR = 1 mts2 x 50.000,00 Bs S/ Mts2
VR= 50.000,00 Bs S

Entonces
VA = VR [1- (1-0,10) (FRH)]
VA = 50.000,00 Bs S [1-((1-0,10) (0,02))]
VA = 49.100,00 Bs S

**Determinación del Valor Actual del Apartamento Familiar**

Área 1. Apartamento Familiar (Techo de Losa Nervada), (65,00 Mts2)

VA= Área de construcción x PU. (Bs.S / Mts2)

VA = 65, 00 mts2 x 49.100,00 Bs S/ Mts2

VA= 3.191.500,00 Bs S.

Total de Construcciones = 3.191.500,00 BsS

Nota Importante: Hasta aquí el enfoque del avalúo esta solamente aplicando el método tradicional.

A continuación se utilizará el método en estudio en base al impacto visual del tasador para la valoración del área de construcción.

**Cuadro 22. Diseño arquitectónico**

| | Elemento a estudiar | Porcentaje | Vivienda en Estudio |
|---|---|---|---|
| DISEÑO ARQUITECTONICO | Fachada | 5,357 | 4,0 |
| | Habitaciones | 5,357 | 4,3 |
| | Interiores | 5,357 | 4,0 |
| | Organización | 5,357 | 4,2 |
| | Innovación o creatividad | 5,357 | 3,0 |
| | Cocina | 5,357 | 5,0 |
| | Baños | 5,357 | 4,8 |
| | Total | 37,5% | 29,3% |

**Cuadro 23. Entorno.**

| | Elemento a estudiar | Porcentaje | Vivienda en Estudio |
|---|---|---|---|
| ENTORNO | Vialidad accesibilidad y transporte | 5,357 | 5,0 |
| | Áreas verdes | 5,357 | 5,0 |
| | Tipologías de construcción alrededor | 5,357 | 5,0 |
| | Confort Térmico | 5,357 | 5,0 |
| | Confort lumínico | 5,357 | 5,35 |
| | Ventilación y calidad del aire | 5,375 | 5,3 |
| | Equipamientos comunitarios | 5,375 | 5,0 |
| | Total | 37,5% | 35,65 % |

**Cuadro 24. Calidad de materiales.**

| | Elemento a estudiar | Porcentaje | Vivienda en Estudio |
|---|---|---|---|
| CALIDAD DE MATERIALES | Sostenibilidad de la vivienda | 12,5 | 12,0 |
| | Escogencia adecuada de los materiales | 12,5 | 12,0 |
| | Identidad cultural | 12,5 | 11,0 |
| | TOTAL | 37,5 % | 35,0 % |

**Cuadro 25 Distribución**

| | | | |
|---|---|---|---|
| DISTRIBUCIÓN | Elemento a estudiar | Porcentaje | Vivienda en Estudio |
| | Confort Espacial | 9,375 | 8,0 |
| | Percepción del espacio | 9,375 | 8,0 |
| | Área de esparcimiento | 9,375 | 7,7 |
| | Armonía entre las áreas | 9,375 | 8,0 |
| | Total | 37,5 % | 31,7 % |

Total Percepción o Impacto Visual del Tasador = 131,65 %

**Cuadro 26. Percepción Visual**

| PERCEPCIÓN VISUAL | PORCENTAJE (%) |
|---|---|
| Excelente | 125% a 150 % |
| Muy Bueno | 100% a 125% |
| Normal | 75% a 100% |
| Regular | 50% a 75% |
| Malo | 25% a 50% |
| Muy Malo | 0 % a 25% |

Teniendo en cuenta la percepción del avaluador o apreciación del mismo de un 131,65 % lo determina como **Excelente** según la tabla anterior, a partir de aquí se analizan los nuevos valores de construcción:

**FACTOR K=** 131,65 %

A partir de valores dados con el método tradicional se aplica el Factor K

**Cálculo Del Valor Actual Del Precio Unitario (Área 1)**

VR= Área de construcción x PU. (Bs. S/ Mts2)

VR = 1 mts2 x 50.000,00 Bs. S/ Mts2

VR= 50.000,00 Bs. S

Entonces

VA = VR [1- (1-0,10) (FRH)] x K

VA = 50.000,00 Bs S [1-((1-0,10) (0,02))] x 1,3165

VA = 64.640,15 Bs S

**Determinación del Valor Actual del Apartamento Familiar (Área 1)**

Área 1. **Apartamento Familiar**, (Techo de Losa Nervada), (65,00 Mts2)

VA= Área de construcción x PU. (Bs.S / Mts2)

VA = 65,00 mts2 x 64.640,15 Bs. S/ Mts2

VA= 4.201.609,75 Bs S.

Total de Construcciones = 4.201.609,75 Bs

**Cuadro 27. Valor General del Avalúo**

| Descripción | Valor de Avalúo Bs.S (método Ross Heidecke) | Valor de Avalúo BsS (Método Ross Heidecke + Factor K) |
|---|---|---|
| Terreno General del Inmueble | 1.434.808,20 | 1.434.808,20 |
| Área de Construcción | 3.191.500,00 | 4.201.609,75 |
| TOTAL GENERAL AVALÚO | 4.626.308,20 | 5.636.417,95 |

Analizando el cuadro anterior para la vivienda nº 2 el factor K influye positivamente en el valor de la vivienda general y esto es debido a que la percepción o impacto visual del tasador satisface la mayor parte de las características básicas de habitabilidad, por cuanto al usar solo el método tradicional los valores no se ven afectados, sin embargo es importante destacar que la nueva metodología simplemente contribuye a ser más objetiva la percepción visual del avaluador enfocándose en el nivel de habitabilidad y confort de la vivienda en estudio

# CAPITULO V

## Conclusiones y Recomendaciones

## Conclusiones

En el presente trabajo se diseñó un plan avaluador donde se estandariza el impacto visual del tasador que puede ser aplicado en el evaluó de los bienes inmuebles urbanos del estado y del país, utilizando la combinación de métodos para ser más objetivos a la hora de determinar el justo precio de un bien inmueble. Con antelación a ello ha sido necesario profundizar tanto en el ámbito de la valoración en general como en el conocimiento del mercado de ambos tipos de inmuebles urbanos mencionados.

Es muy importante la percepción visual de un tasador al momento de realizar inspecciones de tasación puesto que toma en cuenta factores que solo empíricamente se habían usado con anterioridad y son realmente determinantes según el tipo de avaluó a realizar. Entre estos factores se encuentran: Estado de conservación de los bienes inmuebles urbanos, ubicación del inmueble, acabados y su conservación, tipología, habitabilidad y la funcionabilidad, terreno su geomorfología, uso, áreas, acceso al inmueble, viabilidad, tipo de construcción, edad, mantenimiento, entre otros.

Se logró integrar y clasificar los factores físicos de impacto visual que pueden incidir en la fijación del justiprecio de los bienes inmuebles urbanos del municipio San Cristóbal, como lo son el diseño arquitectónico, el entorno del inmueble, calidad de los materiales y distribución, es importante destacar que cada uno de esos factores tienes sus componentes detallados.

## Recomendaciones

Presentar el Plan Evaluador sobre el verdadero valor de los inmuebles urbanos, como una estrategia a los tasadores, peritos evaluadores y a otros, el cual les permitirá aplicar de manera eficiente, eficaz y objetiva la asignación del justo precio.

Para usar este método con mayor practicidad, será necesario establecer esta metodología en hojas de cálculos de Excel por cuanto hará de este método más sencillo de aplicar.

No debe descartarse el método tradicional por el nuevo, ya que el impacto visual del tasador y su apreciación de habitabilidad de un inmueble solo complementa las teorías y metodologías tradicionales.

## Referencias


- ALFARO RODRÍGUEZ, C. H. (2012). Metodología de la Investigación Científica aplicada a la Ingeniería. Universidad Nacional del Callao, Lima Perú. [Libro en línea]. Fecha de consulta, 25 de Febrero de 2019. Disponible:http://www.unac.edu.pe/documentos/organizacion/vri/cdcitra/Informes_Finales_Investigacion/IF_ABRIL_2012/IF_ALFARO%20RODRIGUEZ_FIEE.pdf

- ALVES, R. (2009). Ingeniería de tasaciones. Ediciones Manuel Camacaro. Venezuela.

- AZNAR BELLVER J. y otros (2012). *Valoración Inmobiliaria. Métodos Y Aplicaciones.* España e Iberoamérica. Valencia, España: Editorial Universidad Politécnica de Valencia. [Documento en línea]. Fecha de consulta: 19 de febrero de 2019. Disponible:https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/19177/Valoraci%C3%B3n%20inmobiliaria.pdf?sequence=1

- CAMPEROS G., ANDRÉS A. (2011). Manual de Métodos aplicados para el avalúo de edificaciones en el municipio Maracaibo. Trabajo Especial de Grado no publicado. Universidad Rafael Urdaneta. Maracaibo, estado Zulia. [Tesis en línea]. Fecha de consulta: 19 de febrero de 2019. Disponible:https://es.slideshare.net/alvinmoreno/manual-de-mtodos-tesis-uru

- CONTRERAS SALAS, J. (2001). Avalùo de bienes inmuebles. UNELLEZ. Guanare, Estado Portuguesa. [libro en línea]. Fecha de consulta: 08 de Febrero de 2019., p. 7. Disponible:file:///D:/Ana/Downloads/AVALUO%20DE%20BIENES%20INMUEBLES%20(JOSE%20CONTRERAS%202001).pdf

- CASAS DEL ROSAL. J. C. (2017). Métodos de valoración urbana. Tesis Doctoral. Universidad De Córdoba, España Disponible. [Tesis en línea]. Fecha de consulta: 19 de febrero de 2019. Disponible: file:///D:/Ana/Desktop/2017000001716.pdf

- CEBALLOS, (2003). Fecha de consulta 15 de noviembre 2018. Disponible: https://es.wikipedia.org/wiki/Alfonso_de_Ceballos-Escalera.

- GARCÍA ALMIRALL, Mª P. (2007). *Introducción a la Valoración Inmobiliaria. Tercera Edición. Escuela Técnica Superior de Arquitectura*, Barcelona, España. [Documento en línea]

- HERNÁNDEZ, R., FERNÁNDEZ, C. Y BAPTISTA, M. (2014). *Metodología de la Investigación.* Sexta edición. México: McGraw Hill Interamericana Editores.
- INSTITUTO NACIONAL ESTADÍSTICA. Disponible en: http://www.ine.es/
- Rey Carmona F. (2014) *Alternativas y determinantes en valoración de inmuebles urbanos.* Tesis Doctoral no publicada. Universidad de Córdoba. España. [Tesis en línea]. Fecha de consulta 19 de febrero de 2019.
- SALAZAR SOLANO, NELSON ENRIQUE (2016). *El tipo y la tipología en la arquitectura de la vivienda*. Trabajo Final de Grado para optar al Título de Magister en la Arquitectura de la Vivienda, no publicado. Universidad Nacional de Colombia. Bogotá, Colombia. [Tesis en línea]. Fecha de consulta 22 de febrero de 2019. Disponible en: www.bdigital.unal.edu.co/54587/1/nelsonenriquesalazarsolano.2016.pdf
- UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA. (2013). *Instructivo para la elaboración de Trabajos de Grado.* Tesis Doctoral e investigaciones de la UCAT. San Cristóbal
- Metodología de la investigación: *Una discusión necesaria en Universidades Zulianas*. http://www.revista.unam.mx/vol.11/num11/art107/index.html
- Universidad Pedagógica Experimental Libertador (UPEL, 2015). *Manual de Trabajo de Grado de Especialización, Maestría y Tesis Doctorales de la UPEL*. Valencia: Manual publicado por la Universidad Pedagógica Experimental Libertador.
- Venezuela. Código Civil. Libro Segundo de los Bienes, de la Propiedad y de sus Modificaciones. Título I de los Bienes.
- Venezuela. Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Enmienda No. 1 Sancionada por la Asamblea Nacional 92009, Enero 2). Aprobada mediante Referendo Constitucional. (2009, Febrero 15). Año 198 de la Independencia y 119 de la Federación.
- Venezuela. Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social. 21 de Mayo de 2002. Gaceta Oficial de la República de Venezuela, 37.475, Julio, 2002.
- Venezuela. Ley Para la Regularización y Control de los Arrendamiento de Vivienda. Título Disposiciones Fundamentales Capítulo I

· Ley de Reforma Parcial del Código de Procedimiento Civil. Gaceta Oficial de la República de Venezuela, 4209. Extraordinaria, Septiembre ,1990

ANEXOS

**Anexo A**

**Guion de Entrevista**

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

**Entrevista**

Buenos días, estimado colega yo soy ANDRELYS CELESTE CHACÓN V. estudiante de la Universidad Católica del Táchira Cursante de la Especialidad en Avalúo de Bienes Inmuebles, requiero de su valiosa colaboración para realizarle la presente entrevista a fin de cumplir con la investigación que se desarrollará con la finalidad de analizar el impacto visual del tasador al realizar inspecciones influyentes en el verdadero valor de los inmuebles urbanos en el Estado Táchira, le agradezco responder con la mayor sinceridad y objetividad posible y agradecida por su valiosa colaboración.

Preguntas:

1. ¿Cómo valuador al momento de realizar una inspección a los bienes inmuebles urbanos cuáles son las características más resaltantes que usted toma en consideración para asignar el respectivo valor?

2. ¿En cuánto a la distribución de un bien inmueble urbano, qué aspectos físicos le causa un impacto visual que pueda influir en justiprecio del bien inspeccionado?

3. ¿Qué ventajas y desventajas influyen en el impacto visual para asignarle el justiprecio a un inmueble?

4. ¿Implementa usted una metodología de impacto visual que permita garantizar la aplicación de descriptores para la fijación del justiprecio de los inmuebles urbanos en el Estado Táchira?

5. ¿Toma usted en cuenta los diseños arquitectónicos de los bienes inmuebles urbanos puede especificar cuáles?

6. ¿Piensa usted que la apreciación avaluador genera impacto a la hora de dar un valor justo a los bienes inmuebles urbanos en el Estado Táchira?

7. ¿Le gustaría contar con un plan evaluador que tome en cuenta de manera estandarizada su apreciación como tasador?

8 ¿Qué aportes haría usted a un plan avaluador?

Andrelys Chacón

## Anexo B

## Fotografías de las viviendas 1 y 2

**Fotografías Vivienda Nº 1**

Vista del Sector

Vista del Sector.

Figura 2

Vista de Frente del Inmueble.

Porche.

Solicitante del Crédito y Entrada a la Vivienda.

Sala de Recibo.

Sala de Estudio.

Habitación.

Habitación.

Sala de Baño

Sala de Baño.

Cocina.

Área de Servicio

Patio Central

Patio Central.

Habitación.

Habitación.

Área de Circulación

Vista Posterior de la Vivienda

Vista del Patio Posterior.

Vista de la Pared Perimetral

Vista del Techo de la Vivienda

Vista del Techo del Porche.

Vista del Piso de la Vivienda.

**Fotografías Vivienda Nº 2**

Comentado [AA1]:

Vista del Sector.

Vista del Sector.

Entrada a la Residencia.

Vista de la Residencia

Vista de la Residencia

Estacionamiento del Apartamento

Estacionamiento del Apartamento

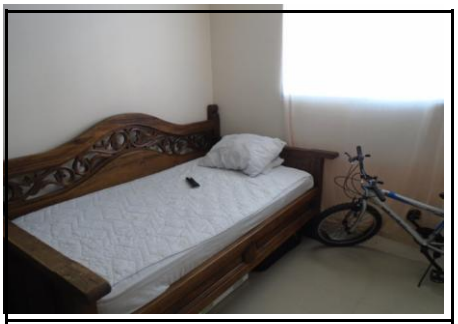
Vista General del Edificio.

Entrada al Edificio.

Entrada del Edificio.

Ascensores del Edificio.

Vista del Pasillo de Circulación.



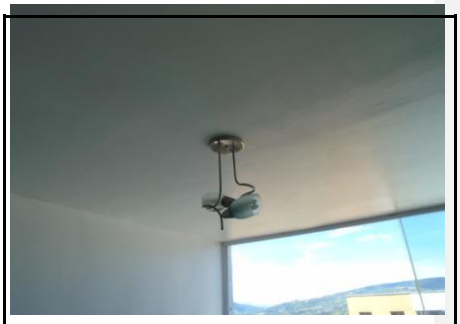
Habitación.

Sala de Baño.

Sala de Baño.

Área de Servicio.

Vista del Piso.



Vista del Techo.