



UNIVERSIDAD CATOLICA DEL TACHIRA
VICERRECTORADO ACADEMICO
DIRECCION GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
ESPECIALIZACION EN AVALUO DE BIENES INMUEBLES

VALOR DE LA TIERRA POR EL METODO RESIDUAL

Caso: "San Antonio" Edo. Táchira

Para optar al título de: Especialista en avalúo de bienes inmuebles

Autor: Arq. Fredy A. Sanchez Duque.

Tutor: M.Sc. Urbta. Ana Ovalles Briceño.

San Cristóbal, 23 julio de 2.007

APROBACION DEL TUTOR

En mi carácter de tutor del trabajo de grado presentado por el ciudadano Arq. Fredy Abdón Sanchez Duque, para optar al título de Especialista en avalúo de bienes inmuebles, cuyo título es VALOR DE LA TIERRA POR EL METODO RESIDUAL. Caso: San Antonio Edo. Táchira, considero que dicho trabajo reúne los requisitos y meritos suficientes para ser sometido a la evaluación correspondiente.

En San Cristóbal, a los 23 días del mes de julio de 2.007

M.Sc. Urbta. Ana Ovalles Briceño

CI: 8.092.494

DEDICATORIA

El autor de esta tesis quiere hacer extensivo su agradecimiento a las instituciones y personas que contribuyeron a la realización de esta especialización y conclusión del mismo mediante este trabajo.

A Dios: nuestro señor por el don de la vida, del amor y por acompañarme siempre en el camino del saber, y la virtud de permitirme vivir esta experiencia, compartir mi vida con los seres que más quiero, mis hijos y todos mis amigos.

A la Universidad Católica del Táchira: especialmente a la coordinación que hizo posible la realización de esta Especialización en Avalúo de Bienes Inmuebles.

A la memoria: de mis padres Pedro A. Sanchez y Teodora D. de Sanchez

A la memoria: de mi esposa Soldelande quien desde el cielo continúa iluminando como un rayo de sol todos mis pasos.

A mis hijos: Freddy José y Francy Karina frutos de mi amor.

A Maria Edilia: quien con su apoyo, comprensión y colaboración me estimulo a emprender esta especialización.

A mi Tutora: Ana Ovalles, por su apoyo incondicional en la dirección y realización de este trabajo de tesis cuyos conocimientos y experiencia me permitieron culminar con éxito este trabajo.

INDICE GENERAL

	PP.
Lista de cuadros.....	vii
Lista de gráficos	vii
Lista de tablas	ix
Lista de fotos	x
Lista de planos.....	xi
Resumen.....	xii
Introducción.....	1
CAPITULO.....	03
I FORMULACION DEL PROBLEMA	
1.1 Planteamiento del Problema.....	03
1.2 Importancia y Justificación.....	06
1.3 Alcances.....	07
1.4 Limitaciones.....	08
1.5 Objetivos.....	08
1.5.1 Objetivo General.....	08
1.5.2 Objetivos Específicos.....	08
II MARCO TEORICO	10

2.1	Antecedentes.....	10
2.2	Reseña histórica.....	18
2.3	Bases Teóricas.....	20
2.4	Marco jurídico legal.....	23
2.5	Definición y alcance de términos.....	27
III	MARCO METODOLOGICO.....	30
3.1	Nivel de la Investigación.....	30
3.2	Diseño de la Investigación.....	32
3.3	Población o Universo.....	34
3.4	Muestra.....	34
3.5	Variables e indicadores.....	34
3.6	Recopilación de datos.....	35
IV	RESULTADOS.....	36
4.1	Del área de estudio.....	36
4.2	El sector.....	38
4.3	Zonificación del sector.....	41
4.4	Vialidad y transporte	41
4.5	Análisis físico ambiental.....	44
4.6	Análisis de mercado.....	45
4.7	Descripción de la muestra.....	48
4.8	Desarrollo hipotético.....	50
4.9	Determinación del valor del terreno.....	62
V	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	64

5.1	Conclusiones.....	64
5.2	Recomendaciones.....	65
VI	PLAN DE TRABAJO.....	66
6.1	Cronograma de actividades.....	66
	REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	67
	ANEXOS:	
	CURRICULUM VITAE:.....	70

LISTA DE CUADROS

CUADROS	PP
Resumen análisis físico espacial – ambiental.....	44
Referenciales originales terrenos.....	46
Cuadro resumen de parcelas.....	47
Cuadro resumen de operaciones de compra venta.....	48
Cuadro resumen de áreas a ceder por urbanismo.....	52
Cuadro desarrollo hipotético terreno.....	54
Cuadro análisis de costos directos – indirectos.....	55
Cuadro referenciales depurados y corregidos	57
Cuadro resumen valor del terreno	63

LISTA DE GRAFICOS

GRAFICO	PP
Proceso de investigación	31
Hacienda “La Trinidad” enlaces de comunicación.....	43
Grafico y tabla áreas de parcelas y porcentajes.....	47
Grafica de regresión.....	60
Grafica de regresión.....	61

LISTA DE TABLAS

TABLA	PP
Tabla resumen leyenda plan de desarrollo urbano.....	51

LISTA DE FOTOS

FOTOS	PP
Plaza acceso a San Antonio – Ureña.....	04
Puente Internacional Simón Bolívar pto. de comunicación entre Venezuela y Colombia.....	04
Aeropuerto “Juan Vicente Gómez” San Antonio.....	19
Vista general del Trapiche afectado por el incendio.....	38
Vista parcial de los cultivos de caña afectados por el incendio.	38
Vista portón de acceso al inmueble.....	38
Paseo la confraternidad.....	41
Avenida Venezuela	41
Vista general restos del trapiche afectado por el incendio.....	45
Vegetación baja y mediana altura.....	45
Vista panorámica sector el Palotal.....	49
Vista panorámica sector el Palotal.....	49

LISTA DE PLANOS

PLANO	PP
Ubicación hacienda “La Trinidad”	37
Hacienda “La Trinidad”	40
Plan de Desarrollo Urbano	42

UNIVERSIDAD CATOLICA DEL TACHIRA
VICERRECTORADO ACADEMICO
DIRECCION GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
ESPECIALIZACION EN AVALUO DE BIENES INMUEBLES

Valoración de terrenos utilizando el Método del Valor Residual
Caso: “San Antonio” Estado Táchira)

Autor: Sanchez D. Fredy

Asesor: M.Sc. Urbta. Ovalles, Ana

Año: 2.007

RESUMEN

La presente investigación esta referida a determinar el valor de un terreno en bruto a un lote urbanizado, listo par edificar. Ya que los precios en terrenos cerca de los grandes centros urbanos esta más determinado por la función urbana que por la actividad agropecuaria, su localización es un factor determinante en su precio y no la capacidad de uso que pueda tener del suelo, fertilidad y de cultivos desarrollados.

La presión por extender los terrenos suburbanos depende de la ciudad, de su tamaño, dinámica económica y las características típicas naturales.

El estudio puede representar una herramienta importante para la toma de decisiones en el proceso de planificación, construcción y comercialización, contribuyendo en alguna medida en resolver la carencia de datos referenciales de mercado que muchas veces limitan los estudios destinados a conocer el valor de algunos inmuebles a través del Método Residual.

En este contexto nace la propuesta Valoración de terrenos utilizando el Método del Valor Residual.

Comenzando con la premisa modelo desarrollo hipotético en la descripción de la realidad en cuanto la problemática planteada, fijando unas metas y objetivos claros que encaminen su ejecución.

Seguidamente se dictamina los parámetros de recopilación y búsqueda de material como fase primaria de la investigación, posteriormente una de diagnóstico y reconocimiento del sector en estudio en donde se identifiquen todas las características de los inmuebles de operación de compra – venta realizadas, permitiendo obtener una información muy valiosa para su análisis pertinente y una última fase de análisis de la información a través de la estadística que sirven de fundamento para las conclusiones y/o recomendaciones a ser aportadas al final del estudio.

En este orden de ideas esta estructurada la investigación en la cual las palabras claves son:

-

Descriptorios: Valoración, Urbanismo, Desarrollo Hipotético, Método del Valor Residual.

