



UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICERRECTORADO ACADÉMICO
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

INCIDENCIA DE LOS ATRIBUTOS MEDIO-AMBIENTALES EN EL VALOR DE LA TIERRA MEDIANTE LA APLICACIÓN DE VARIABLES HEDONICAS

**(Aplicado en Cordero, Municipio Andrés Bello, Estado
Táchira) .**

Proyecto de Trabajo de Grado
Para optar al título de Especialista en Avalúo de Bienes
Inmuebles.

Autor: Cleofe Yeritza Contreras Colmenares
Tutor: Juana Carolina Cárdenas Pérez

San Cristóbal, Abril de 2012

ACEPTACIÓN DEL TUTOR

Por la presente hago constar que he leído el Proyecto de Trabajo de Grado presenta por **CLEOFÉ YERITZA CONTRERAS COLMENARES** para optar al Título de **ESPECIALISTA EN AVALÚO DE BIENES INMUEBLES** en la **Universidad Católica del Táchira**, cuyo título tentativo es **"INCIDENCIA DE LOS ATRIBUTOS MEDIO-AMBIENTALES EN EL VALOR DE LA TIERRA MEDIANTE LA APLICACIÓN DE VARIABLES HEDONICAS"** (Aplicada en Cordero, Municipio Andrés Bello, Estado Táchira).

Así mismo hago constar que acepto asesorar al estudiante, en calidad de tutora, durante el desarrollo del trabajo hasta su presentación final y evaluación.

En San Cristóbal a los 10 días del mes de diciembre de 2010.

Arq. Juana Carolina Cárdenas Pérez

C.I. V-5.642.964

San Cristóbal, 09 de Abril de 2012

Ciudadano(a) :

Carolina Rincón

Coordinador de la Dirección general de estudios de postgrado

Presente.-

Formalmente presento el Proyecto de Trabajo de Grado titulado **INCIDENCIA DE LOS ATRIBUTOS MEDIO-AMBIENTALES EN EL VALOR DE LA TIERRA MEDIANTE LA APLICACIÓN DE VARIABLES HEDONICAS**, Aplicado en **Cordero, Municipio Andrés Bello, Estado Táchira**, para optar al Título de **Especialista en Avalúo de Bienes Inmuebles**, que otorga la Universidad Católica del Táchira.

Atentamente,

Cleofe Yeritza Contreras Colmenares

C.I. V-13.549.320

UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICERRECTORADO ACADÉMICO
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

**INCIDENCIA DE LOS ATRIBUTOS MEDIO-AMBIENTALES EN
EL VALOR DE LA TIERRA MEDIANTE LA APLICACIÓN DE
VARIABLES HEDONICAS**

**(Aplicado en Cordero, Municipio Andrés Bello, Estado
Táchira) .**

Proyecto de Trabajo de Grado
Para optar al título de Especialista en Avalúo de Bienes
Inmuebles.

Autor: Cleofe Yeritza Contreras Colmenares
Tutor: Juana Carolina Cárdenas Pérez

San Cristóbal, Abril de 2012

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi carácter de Tutora del Trabajo de Grado presentado por la ciudadana **CLEOFE YERITZA CONTRERAS COLMENARES** para optar al Título de **ESPECIALISTA EN AVALÚO DE BIENES INMUEBLES**, cuyo título es **"INCIDENCIA DE LOS ATRIBUTOS MEDIO-AMBIENTALES EN EL VALOR DE LA TIERRA MEDIANTE LA APLICACIÓN DE VARIABLES HEDONICAS"** (Aplicada en Cordero, Municipio Andrés Bello, Estado Táchira), considero que dicho trabajo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la evaluación correspondiente.

En San Cristóbal, a los 26 días del mes de marzo de 2012.

Arq. Juana Carolina Cárdenas Pérez

C.I. V-5.642.964

INDICE GENERAL

	PP.
Lista de cuadros.....	ix
Lista de gráficos.....	xi
Resumen.....	xiv
Introducción.....	01
CAPITULO.....	04
I EL PROBLEMA.....	04
Planteamiento del problema.....	04
Objetivos de la investigación.....	09
Objetivo general.....	09
Objetivos específicos.....	09
Justificación de la investigación.....	10
II MARCO TEORICO.....	13
Antecedentes de la investigación.....	14
Bases teóricas.....	18
El desarrollo urbano y la valuación de bienes inmuebles.....	18
La valoración del medio ambiente en los procesos de desarrollo urbano.....	19
Hedonismo	21
El modelo de precios hedónicos.....	25
La metodología de la teoría de precios hedónicos.....	27
Métodos aplicados a la valuación de bienes inmuebles.....	28
Métodos directos.....	28
Métodos indirectos	31

	Metodologías aplicadas a la valoración del paisaje.....	32
	Método de valoración no económica.....	32
	Método de valoración económica.....	34
	Identificación del área de estudio.....	35
	Bases legales.....	40
	Definición de términos.....	43
III	METODOLOGIA.....	54
	Tipo y diseño de la investigación.....	55
	Descripción del diseño metodológico.....	57
	Población y muestra.....	60
	Población.....	60
	Muestra.....	62
	Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	63
	Validez.....	70
	Confiabilidad.....	71
	Técnicas para el procesamiento de datos...	73
IV	ANÁLISIS E INTERPRETACION DE LOS RESULTADO	75
	Sector A: Campo Deportivo.....	76
	Sector B: Manuel Felipe Rugeles.....	82
	Análisis de regresión lineal.....	88
	Sector A: Campo Deportivo.....	88
	Sector B: Manuel Felipe Rugeles.....	104
	Comparación de los modelos de regresión lineal.....	129
V	CONCLUSIONES.....	133
	REFERENCIAS.....	136
	ANEXOS.....	139
	A Instrumento de recolección de datos.....	140

B Matriz general de datos.....	143
C Levantamiento catastral de Cordero.....	145
D Levantamiento catastral sector A: Campo Deportivo.	146
E Levantamiento catastral sector B: Manuel Felipe Rugeles.....	147
CURRICULUM VITAE.....	148

LISTA DE CUADROS

PP.

CUADRO

1	Operacionalización de variables.....	53
2	Caracterización de la población.....	61
3	Valores de confiabilidad.....	72
4	Variable conformación urbana.....	76
5	Variable servicios básicos y equipamiento....	77
6	Variable accesibilidad y transporte.....	78
7	Variable calidad ambiental.....	79
8	Conformidad de vivir en la zona.....	80
9	Deterioro de la calidad ambiental.....	81
10	Variable conformación urbana.....	82
11	Variable servicios básicos y equipamiento....	83
12	Variable accesibilidad y transporte.....	84
13	Variable calidad ambiental.....	85
14	Conformidad de vivir en la zona.....	86
15	Deterioro de la calidad ambiental.....	87
16	Referenciales utilizados para la regresión lineal en el Sector Campo Deportivo.....	89
17	Resumen del modelo.....	91
18	Tabla ANOVA.....	91
19	Análisis de coeficientes.....	93
20	Matriz de correlación.....	101
21	Comparación de signos de las variables.....	102
22	Diagnósticos de colinealidad.....	103
23	Referenciales utilizados para la regresión lineal en el Sector Manuel Felipe Rugeles...	105
24	Resumen del modelo.....	107

25	Tabla ANOVA.....	107
26	Análisis de coeficientes.....	109
27	Matriz de correlación.....	116
28	Comparación de signos de las variables.....	117
29	Diagnósticos por casos.....	118
30	Resumen del modelo.....	119
31	Tabla ANOVA.....	119
32	Análisis de coeficientes.....	121
33	Matriz de correlación.....	127
34	Comparación de signos de las variables.....	128
35	Diagnósticos de colinealidad.....	129

LISTA DE GRÁFICOS

PP.

GRAFICOS

1	Porcentajes de la variable conformación urbana.....	76
2	Porcentajes de la variable servicios básicos y equipamiento.....	77
3	Porcentajes de la variable accesibilidad y transporte.....	78
4	Porcentajes de la variable calidad ambiental.....	79
5	Porcentajes de conformidad de vivir en la zona.....	80
6	Porcentajes apreciación de deterioro de calidad ambiental.....	81
7	Porcentajes de la variable conformación urbana.....	82
8	Porcentajes de la variable servicios básicos y equipamiento.....	83
9	Porcentajes de la variable accesibilidad y transporte.....	84
10	Porcentajes de la variable calidad ambiental.....	85
11	Porcentajes de conformidad de vivir en la zona.....	86
12	Porcentajes apreciación de deterioro de calidad ambiental.....	87
13	Regresión parcial Precio Unitario Vs. Área...	95

14	Regresión parcial Precio Unitario Vs. Tiempo.....	96
15	Regresión parcial Precio Unitario Vs. Conformación Urbana.....	96
16	Regresión parcial Precio Unitario Vs. Servicios Básicos.....	97
17	Regresión parcial Precio Unitario Vs. Accesibilidad y Transporte.....	97
18	Regresión parcial Precio Unitario Vs. Calidad Ambiental.....	98
19	Análisis del supuesto de homocedasticidad....	99
20	Distribución de los residuos.....	100
21	Distribución de los residuos.....	100
22	Regresión parcial Precio Unitario Vs. Área..	111
23	Regresión parcial Precio Unitario Vs. Tiempo	111
24	Regresión parcial Precio Unitario Vs. Conformación Urbana.....	112
25	Regresión parcial Precio Unitario Vs. Servicios Básicos.....	112
26	Regresión parcial Precio Unitario Vs. Accesibilidad y Transporte.....	113
27	Regresión parcial Precio Unitario Vs. Calidad Ambiental.....	113
28	Análisis del supuesto de homocedasticidad...	115
29	Distribución de los residuos.....	116
30	Distribución de los residuos.....	116
31	Regresión parcial Precio Unitario Vs. Área..	123
32	Regresión parcial Precio Unitario Vs. Tiempo	123
33	Regresión parcial Precio Unitario Vs. Servicios Básicos.....	124

34	Regresión parcial Precio Unitario Vs. Accesibilidad y Transporte.....	124
35	Regresión parcial Precio Unitario Vs. Calidad Ambiental.....	125
36	Análisis del supuesto de homocedasticidad...	126
37	Distribución de los residuos.....	127
38	Distribución de los residuos.....	127

UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICERRECTORADO ACADÉMICO
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

**INCIDENCIA DE LOS ATRIBUTOS MEDIO-AMBIENTALES EN EL VALOR
DE LA TIERRA MEDIANTE LA APLICACIÓN DE VARIABLES
HEDÓNICAS**

**(Aplicado en Cordero, Municipio Andrés Bello, Estado
Táchira).**

Autor: Contreras, Yeritza

Asesor: Cárdenas, Juana

Año: 2012

RESUMEN

El presente estudio titulado: Incidencia de los atributos medio-ambientales en el valor de la tierra mediante la aplicación de variables hedónicas, aplicado en Cordero, Municipio Andrés Bello del estado Táchira, está enmarcado en el diseño de una investigación de campo de tipo descriptivo, bajo el enfoque cuantitativo, tuvo como objetivo: Determinar la incidencia de los atributos medio-ambientales en el valor de la tierra, mediante la aplicación de variables hedónicas en el contexto señalado. Dicha investigación se fundamentó en los postulados de la Teoría de los precios hedónicos; la muestra se conformó por cincuenta y siete personas que adquirieron terrenos en los sectores tomados para el estudio; se introdujeron técnicas de análisis documental, como las lecturas críticas y el fichaje; igualmente a nivel de campo se emplearon la observación y la encuesta; el instrumento para la recolección de datos correspondió a un cuestionario estructurado en preguntas cerradas, a través del cual se midieron los indicadores que explican las variables de estudio. Para determinar los coeficientes de las variables de estudio, se empleó el paquete estadístico SPSS. STATISTICS 17.0 el cual permitió calcular el modelo econométrico de regresión lineal y cuantificar la incidencia de las variables hedónicas en el precio de los bienes inmuebles referidos a los terrenos ubicados en las zonas demarcadas como objeto de estudio.

Descriptores: atributos medio-ambientales; valor; variables hedónicas.