

ACEPTACION DEL TUTOR

Por medio de la presente ago constar que he leído el Proyecto de Trabajo de Grado presentado por la **Ing. Nerza Emperatriz Zambrano Molina** para optar al titulo de **Especialista en Avalúo de Bienes Inmuebles** cuyo Titulo Tentativo es: **Avaluó de los Terrenos existentes en la Parroquia San Juan Bautista del Municipio San Cristóbal para el desarrollo de Viviendas Unifamiliares de Clase Media.**

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

En San Cristóbal, a los 19 días del Mes de Julio de 2.007

Ing. Elias Álvarez

C.I.

San Cristóbal, 19 de Julio de 2.007

Ciudadana:

Lic. Elsa Carrasqueño Fébres.

Coordinador de la Especialidad en Avalúos de Bienes Inmuebles.

Presente.-

Formalmente presento el Proyecto de Trabajo de Grado titulado Especialista en Avalúos de Bienes Inmuebles cuyo título tentativo es: **Avalúo de los Terrenos existentes en la Parroquia San Juan Bautista del Municipio San Cristóbal para el desarrollo de Viviendas Unifamiliares de Clase Media**, para optar al Título de: Especialista en Avalúo de Bienes Inmuebles que otorga la Universidad Católica del Táchira.

Atentamente,

Ing, Nerza E. Zambrano M.
C.I. 14.180.112

APROBACION DEL TUTOR

En mi carácter de Tutor del Trabajo Grado presentado por la Ing. Nerza E. Zambrano M., para optar al título de “Especialista en Avalúo de Bienes Inmuebles” cuyo título tentativo es: **Avalúo de los Terrenos existentes en la Parroquia San Juan Bautista del Municipio San Cristóbal para el desarrollo de Vivienda Unifamiliares de Clase Media**, considero que dicho Trabajo reúne los requisitos y meritos suficientes para ser sometidos a la evaluación correspondiente.

En San Cristóbal, a los 19 días del Mes de Julio de 2.007

Ing. Elías Álvarez
C.I.

INDICE GENERAL

	PP.
Lista de cuadros	vii
Lista de gráficos	viii
Resumen	ix
Introducción.....	01
CAPITULO	
I EL PROBLEMA	02
Planteamiento del problema.....	02
Objetivos de la investigación	03
Justificación	04
II MARCO TEORICO	05
Bases Teóricas.....	05
Procedimiento de Homogenización de Muestras de Mercado	8
Términos Básicos	10
III MARCO METODOLÓGICO	11
Tipo de investigación.....	11
Población y muestra	12
Técnicas e instrumentos para la recolección de la Información.....	12
Validez y confiabilidad del instrumento	14
Análisis de los resultados	15
IV PROPUESTA	16
Análisis e interpretación de resultados	16
Aplicación del método de enfoque de mercado	20
V CONCLUSIONES	24
Conclusiones.....	24
Referencias Bibliográficas.....	25

LISTA DE CUADROS

CUADRO	PP
1 Resultados obtenidos de la aplicación del instrumento, ítem 1	16
2 Resultados obtenidos de la aplicación del instrumento, ítem 2	17
3 Resultados obtenidos de la aplicación del instrumento, ítem 3	18
4 Resultados obtenidos de la aplicación del instrumento, ítem 4	19
5 Combinaciones Variables del Enfoque de Mercado	22

LISTA DE GRAFICOS

GRAFICOS	PP
1 Representación grafica del Ítem 1	17
2 Representación grafica del Ítem 2	18
3 Representación grafica del Ítem 3	19
4 Representación grafica del Ítem 4	20

UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICE-RECTORADO ACADEMICO
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

**Avalúo de los Terrenos existentes en la Parroquia San Juan
Bautista del Municipio San Cristóbal para el desarrollo de Viviendas
Unifamiliares de Clase Media**

Autor: Nerza Zambrano.
Asesor Externo: Elías Álvarez
Año: 2007.

RESUMEN

Al hablar de avalúo se hace referencia a un proceso ordenado destinado a encontrar las cifras del valor de un bien determinado y para una fecha determinada que descansa en técnicas reconocidas mundialmente, y en criterios objetivos, que se expresan oralmente o por escrito. Uno de los enfoques aplicado en los avalúos inmobiliarios es el Enfoque de Mercado el cual se basa en el *Procedimiento de Homogeneización de Muestras de Mercado* el cual es una forma de tomar diferentes decisiones para de esta manera lograr las aproximaciones valorativas más cercanas aplicables al objeto en estudio. El principio básico del enfoque de mercado es el principio de sustitución, el cual indica que el valor del mercado de una propiedad tiende al valor indicado por las acciones de compradores y vendedores típicos informados, dentro del sector del mercado de propiedades similares. El objetivo general que persigue esta investigación es: Analizar algunos de los terrenos desocupados de la Parroquia San Juan Bautista para determinar el valor de los misma para el desarrollo de viviendas Unifamiliares orientados a la población de clase media. Este tipo de investigación estuvo enmarcada dentro de la modalidad de investigación de campo con nivel exploratorio ya que e realizo directamente en el propio sitio donde se encuentra el problema de estudio lo que permite el conocimiento mas a fondo del mismo y la confiabilidad y seguridad en el manejo de los datos. Las técnicas que se aplicaron para la recolección de la información fueron como primera técnica La Observación Documental o Bibliográfica, cuya aplicación permitió recolectar y dar soporte a investigación a través de diferentes tipos de notas de contenido, información general, resumen, paráfrasis, comentarios o confrontación directa, entrevistas personales mixtas y cruzadas, así como la bibliografía final del trabajo de investigación. Otra técnica que se utilizo fue la técnica de observación directa experimental, específicamente en la modalidad estructurada participante individual, la cual se pudo considerar la de mayor importancia por cuanto es la que conecta al investigador con la realidad; también fue utilizada la Encuesta en la modalidad del cuestionario. La validez y confiabilidad de los instrumentos fue dado a través de la opinión de Cinco tasadores profesionales en el área donde se realizaron las correcciones necesarias al instrumento; la confiabilidad se determino a través de un estudio piloto a una muestra integrada por cinco personas pertenecientes al circulo de la construcción civil, seleccionados al azar y con características similares a la población involucrada e este estudio. Analizando los resultados obtenidos de determinó que el valor por metro cuadro de terreno en la parroquia San Juan Bautista Asciende a Quinientos Sesenta y ocho mil Seiscientos veinte bolívares (Bs. 568.620,00)

