UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICERRECTORADO ACADÉMICO
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
ESPECIALIZACIÓN EN INVERSIONES INMOBILIARIAS

INFLUENCIA EN EL VALOR INMOBILIARIO POR EL CAMBIO DE USO DEL SUELO, DE RESIDENCIAL A COMERCIAL. CASO DE ESTUDIO: SECTOR BARRIO OBRERO, MUNICIPIO SAN CRISTÓBAL, ESTADO TÁCHIRA

Autora: Arq. María Ardagna Vezga

San Cristóbal, Octubre de 2005.

UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICERRECTORADO ACADÉMICO
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
ESPECIALIZACIÓN EN INVERSIONES INMOBILIARIAS

INFLUENCIA EN EL VALOR INMOBILIARIO POR EL CAMBIO DE USO DEL SUELO, DE RESIDENCIAL A COMERCIAL. CASO DE ESTUDIO: SECTOR BARRIO OBRERO, MUNICIPIO SAN CRISTÓBAL, ESTADO TÁCHIRA

Trabajo de Grado presentado como requisito para optar al Título de:
Especialista en Avalúos de Bienes Inmuebles

Autora: Arq. María Ardagna Vezga
Tutor: Arq. Luis Emilio Blanco García. Esp. MSc

San Cristóbal, Octubre de 2005.

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi carácter de Tutor del Trabajo de Grado presentado, por la Arquitecto María Ardagna Vezga, con Cédula de Identidad Nº V-9.228.730, para optar al Título de Especialista en Avalúos de Bienes Inmuebles, considero que éste reúne los requisitos y méritos suficientes, para ser sometido a la presentación y evaluación por parte del Jurado examinador que se designe.

En la ciudad de San Cristóbal, a los 14 días del mes de octubre de 2005.

_____

Arq. Luis E. Blanco G. Esp. Msc.
C.I. 9.212.507

INFLUENCIA EN EL VALOR INMOBILIARIO POR EL CAMBIO DE USO DEL SUELO, DE RESIDENCIAL A COMERCIAL. CASO DE ESTUDIO: SECTOR BARRIO OBRERO, MUNICIPIO SAN CRISTÓBAL, ESTADO TÁCHIRA

Por: Arq. María Ardagna Vezga

Trabajo de Grado aprobado en nombre de la Universidad Católica del Táchira, por el siguiente Jurado, a los días del mes de de 2005.

_____ _____

_____

RECONOCIMIENTO

A Dios sobre todas las cosas.

Estas reflexiones están dedicadas a:

- Mis padres: Don Pietro Ardagna y Doña Jovita Vezga de Ardagna, porque parte de mis triunfos se los debo a ellos por su incansable apoyo.
- Mi hermano Ing. Pedro Ardagna.
- Mis hijos: Angelandrés y Jean Piero
- A mis Profesores de Postgrado.
- A mis compañeros de postgrado, especialmente a mi Equipo de trabajo por su amistad incondicional y apoyo durante todo este trabajo especial de grado y así poder lograr esta meta en mi vida.
- A mis asesores y amigos, por su apoyo incondicional.

ÍNDICE

Pág.

Reconocimiento ……...…….... 4
Índice .....…… 5
Índice de Tablas. …….…... 7
Resumen ……..…….…. 9
Introducción ……..… 10

Capítulo I. El Problema ……... 12

1.1. Planteamiento del Problema ……. 12
1.2. Objetivos …….. 13
1.2.1. Objetivo General …… 13
1.2.2. Objetivos Específicos ……. 14
1.3. Justificación …….. 14

Capítulo II. Marco Referencial …….. 15

2.1. Antecedentes relacionados con la investigación ….…… 15
2.2. Bases Teóricas …….. 18
2.2.1. Formación espacial del sector Barrio Obrero ……. 18
2.2.2. El medio ambiente, valorización económica y social …… 21
2.2.3. El desarrollo económico como influencia en la Planificación Urbana. ……... 22
2.2.4. La calidad de vida como indicador en el cambio de uso del suelo ……... 24
2.2.5. Método de ventas comparativas …… 27
2.2.6. Correlación y estimado de Valor Final ……..... 29
2.2.7. Principios básicos que afectan el valor de la propiedad inmobiliaria …… 31
2.2.8 Factores que influyen en el valor de la propiedad inmobiliaria.. 34
2.3. Aspectos Legales …….. 36
2.3.1. Instrumentos legales que rigen la planificación del Municipio San Cristóbal …….. 36
2.4. Definición de Términos ……... 45

Capítulo III. Marco Metodológico ……. 52

3.1. Tipo de Investigación …… 52
3.2. Caso de Estudio …… 52

Pág.

3.3. Población y Muestreo ..……..……... 55
3.4. Técnica e Instrumento y Validación ……. 56

Capítulo IV. Fase Diagnóstico. ……..…… 58

4.1. Información referente al inmueble y sus características ……... 58
4.2. Aspecto Legal ……... 64
4.3. Conclusiones ……. 66
4.4. Recomendaciones . ……... 67

Bibliografía ..……. 68

Anexos. …… 70

1. Encuesta ……... 71
2. Modelo: Validación del Instrumento …… 74

ÍNDICE CUADROS

Cuadro Nº		Pág.
1.	Plano. Crecimiento Urbano de San Cristóbal. (Formación Sector Barrio Obrero) ……...	20
2.	Proyecto de Inversión ……..	23
3.	Plan Rector. Sector Barrio Obrero. ...……	38
4.	Cuadro resumen Zonificación de San Cristóbal. ..……	41
5.	Localización del Caso en Estudio Sector Barrio Obrero. ……..	43
6.	Tipo de Instrumento Legal y sus Características ……..	44
7.	Localización del Caso en Estudio Sector Barrio Obrero. …….....	53
8.	Operacionalización de Variables ……...	54
9	Uso del Inmueble ……..	58
10.	Proyecto edificado. ……	59
11.	Localización del Establecimiento ……..	59
12.	Tipo de Comercio. …….	60
13.	Tipo de Tenencia ……...	60
14.	Tipo de Oferta (adquisición) …….	61
15.	Tiempo de funcionamiento del establecimiento……	61
16.	Opinión acerca de la localización ……..	62
17	Calidad de la Construcción …….....	62
18	Opinión acerca del Área del Local ……	63
19	Local Comercial con Estacionamiento ……..	63

Cuadro Nº **Pág.**

20. Potencial de Desarrollo del Inmueble ……... 64

21. Análisis de Precios en Alquiler de Locales Comerciales …….. 65

María Ardagna Vezga. "**Influencia en el valor inmobiliario por el cambio de uso del suelo, de residencial a comercial. Caso de estudio: Sector Barrio Obrero, Municipio San Cristóbal, Estado Táchira**". Trabajo de Grado presentado para optar al título de Especialista en Avalúo de Bienes Inmuebles. Universidad Católica del Táchira. Dirección de Postgrado. San Cristóbal, Venezuela, 2005. p. 79.

RESUMEN

La determinación de la influencia en el valor inmobiliario por el cambio de uso del suelo, fue el propósito de la presente investigación. Se seleccionó como caso de estudio el sector de Barrio Obrero, localizado en el Municipio San Cristóbal, Estado Táchira. La variable estudiada fue la preferencia inmobiliaria, tomando como base los siguientes aspectos: Uso del suelo, características de los inmuebles e instrumentos legales. El estudio planteado correspondió a la investigación de campo, se utilizó un cuestionario tipo encuesta y el registro en una ficha de las observaciones efectuadas. La muestra se calculó en forma estadística, siendo una muestra representativa probabilística. Se conoció la existencia de un proceso de cambio del uso residencial al comercial, en algunos casos uso mixto, comercio en planta baja y vivienda en planta alta. Existe preferencia en la localización de locales comerciales entre las carreras 20, 21, 22 y 23 con calles 10, 11, 12, 13 y Pasaje Acueducto. Con áreas entre 40 M^2 y 82 M^2, con un predominio de comercio tipo vecinal, siendo el promedio de Bs./m^2 en alquiler de 18.666,66. La oferta presentada es en alquiler y en venta la oferta ha sido de tipo secundaria. También se determinó, que no existe oferta primaria ni potencial, a pesar del acelerado crecimiento que se ha generado en esta área urbana.

Palabras claves: Planificación urbana, necesidad, mercado inmobiliario, oferta, demanda.

E-mail de la autora:

INTRODUCCIÓN

El crecimiento y planificación de las ciudades está sujeto a la Ordenanza de Zonificación, la cual permite un crecimiento ordenado. La finalidad de esta investigación es aportar conocimientos sobre la realidad suscitada en el sector de Barrio Obrero, Parroquia Pedro María Morantes, Municipio San Cristóbal, Estado Táchira, el cual ha experimentado un cambio de uso del residencial al comercial y principalmente de tipo vecinal.

A pesar de lo anteriormente expuesto, la configuración comercial en esta área se ha generado en forma espontánea por la existencia de diferentes tipos de zonificación en forma poco definida, consecuencia motivada a la desactualización de los instrumentos legales que rigen el desarrollo del Municipio San Cristóbal. Lo que ha conllevado a estudios en forma parcial para lograr la legalización del uso de los establecimientos que han proliferado incumpliendo los aspectos legales.

La información obtenida permitió determinar la influencia en el valor inmobiliario por el cambio de uso. El estudio se planteó con el tipo de investigación de campo, se recolectó la información mediante un cuestionario estructurado en encuesta. Se considero como población el total de los locales comerciales, estableciendo la muestra mediante un cálculo estadístico representativo de veintitrés (23) establecimientos. Los datos referentes a lo que constituye la contratación y alquiler de locales, se obtuvieron mediante los registros de contratación y por la información suministrada por las inmobiliarias que administran las edificaciones estudiadas.

El presente trabajo constituye un resumen de los estudios efectuados al sector de Barrio Obrero, por la problemática del cambio de uso del suelo, que ha sido fundamental desde el punto de vista de la planificación urbana, complementados con

las bases teóricas referidas a la inversión inmobiliaria, las cuales han permitido determinar la realidad del sector en lo que se refiere a las zonas de mayor deseabilidad por parte del inversionista, sectores donde se ha fundamentado en mayor volumen el uso comercial, el área espacial demandada para local comercial, la situación de la demanda y la oferta (primaria, secundaria y potencial), y la evolución progresiva de alquileres entre los años 2000 y 2005. Por lo tanto este trabajo constituye una herramienta fundamental para profundizar en otras áreas del mercado inmobiliario y permite dar a conocer la realidad para un proyecto de inversión.

El compendio de la información, está conformada por el Capítulo I, que contiene el Planteamiento del Problema, Objetivos y Justificación, que constituyeron la base de inicio para abarcar la problemática estudiada. El Capítulo II, se refiere al Marco Referencial, constituido por Antecedentes, Bases Teóricas, Aspectos Legales y Definiciones de importancia, que permitieron fundamentar el análisis de la información recolectada. El Capítulo III, contiene el Marco Metodológico, en esta parte se explica el Diseño de la Investigación conformada por Tipo de Investigación, Descripción del Caso de Estudio, determinación de la Población y Muestra, y validación de los instrumentos utilizados y el Capítulo IV, se conforma por el Diagnóstico (análisis y estadísticas de la información recolectada), Conclusiones y Lineamientos (aspectos a considerar en el momento de generar algún tipo de inversión inmobiliaria).

CAPÍTULO I
EL PROBLEMA

1.1. Planteamiento del Trabajo

La complejidad que presenta la realidad urbana, sometida a procesos de cambio sociales, políticos y fundamentalmente económicos, demandan revisión en la concepción de las herramientas de valorización de la tierra e instrumentos legales que exigen el uso y potencial desarrollo de suelo, acorde a las necesidades de los pobladores de las ciudades, de lo contrario se provocan cambios de uso, de los bienes inmuebles sin una previa planificación urbana.

Al respecto, Lope-Bello (1994), señala que la planificación constituye un proceso cíclico permanente, sujeta a la configuración de una geografía del mercado, de acuerdo a la localización de la población y de sus actividades económicas, producto del libre juego de las leyes de la demanda y la oferta, donde el espacio siempre ha sido sometido a restricciones y limitaciones al aprovechamiento de los inmuebles, a través de los instrumentos de la planificación urbana.

Blanco (1999), afirma que la planificación del espacio, no sólo debe realizarse de acuerdo a las necesidades del país, sino se debe efectuar una proyección futura, renovando los planes por los organismos encargados, de tal manera que no pierdan vigencia, según sea el uso del suelo o cambios que puedan experimentar, por la actividad económica a desarrollarse en cada región.

Con respecto, a las opiniones expresadas por los autores nombrados anteriormente, existe en Venezuela y específicamente en el área urbana del municipio San Cristóbal del Estado Táchira, falta de visión global en la planificación urbana tradicional, de integridad en sus enfoques, generando planes directores desconectados

de su realidad, con éxito en la gestión urbana, imposibilitando la observación del fenómeno social, cultura, político y económico, que se llevan a cabo en el territorio, provocando un ordenamiento espontáneo de acuerdo a la oferta y demanda inmobiliaria, afectando por ende el valor del suelo.

La situación anteriormente descrita se presenta en el sector Barrio Obrero del Municipio San Cristóbal, Estado Táchira, lo cual justifica la selección de este sector como caso de estudio, en donde se observa el cambio de uso del suelo residencial al comercial, reglamentado legalmente por planes de Ordenación desactualizados con la realidad urbana.

Mediante la investigación se pretende responder fundamentalmente a las siguientes interrogantes:

- ¿Cómo influye en el valor inmobiliario el cambio de uso del suelo en Barrio Obrero?
- ¿Cuáles son los sectores de Barrio Obrero que han tenido cambio del uso residencial al comercial?
- ¿Cuáles son las características de los inmuebles en términos de uso, localización, construcción y tenencia?
- ¿Están los instrumentos legales que rigen el desarrollo del sector Barrio Obrero acordes con la realidad urbana?
- ¿Cuáles podrían ser los lineamientos como alternativa para la inversión inmobiliaria?

1.2. Objetivos

1.2.1. *Objetivo General*

Determinar la influencia en el valor inmobiliario, por el cambio de uso del suelo, en Barrio Obrero, San Cristóbal, Estado Táchira.

1.2.2. *Objetivos Específicos*

1. Determinar los sectores en Barrio Obrero con cambio de uso residencial al comercial.

2. Analizar las características de los inmuebles en términos de uso, localización, tamaño de parcela, calidad de la construcción, tenencia, valor del terreno y bienechurías.

3. Analizar los instrumentos legales que rigen el sector caso de estudio, en términos de vigencia con respecto a la realidad de la dinámica urbana.

4. Formular recomendaciones de inversión inmobiliaria de acuerdo al cambio de uso residencial al comercial.

1.3. Justificación

El estudio sobre la influencia del valor inmobiliario, por el cambio de uso del suelo en Barrio Obrero, obedece a la importancia que tiene este sector por su localización geográfica dentro del Municipio San Cristóbal. Asimismo, esta investigación contribuyó en el aspecto teórico para establecer alternativas de inversión inmobiliaria.

La aplicación práctica, permitió que los propietarios de los terrenos, tengan un basamento en cuanto al tipo de uso del suelo, para obtener la mayor rentabilidad y requerimientos de sus usuarios, para una óptima inversión inmobiliaria.

Es importante señalar que se han realizado estudios a nivel de planificación, tomando en cuenta la morfología y perfil urbano con respecto al cambio de uso, sin incorporar aspectos económicos.

CAPÍTULO II
MARCO REFERENCIAL

El capítulo contiene una revisión de trabajos de especial relevancia en el ámbito de la planificación urbana, haciendo énfasis en aquellos centrados en los cambios de uso del suelo, de los cuales se analizan tanto sus bases: conceptos, objetivos, alcances, enfoques y métodos como sus resultados.

2.1. Antecedentes relacionados con la investigación.

En referencia al cambio de uso residencial al comercial, Blanco (1999), hace una perspectiva histórica, en donde menciona que a partir de 1985, se han presentado cambios en el uso del suelo en el Municipio San Cristóbal, sin una planificación urbana local, acorde con el crecimiento de la ciudad; teniendo como vigentes instrumentos legales, sin estar adaptados a la problemática suscitada por el cambio de uso.

El mencionado autor, llevó a cabo una investigación en la "Determinación de parámetros técnicos-gubernamentales como base para las inversiones inmobiliarias en el Municipio San Cristóbal" en 1998 – 1999, con el fin de identificar el uso constructivo del suelo, acorde con el desarrollo económico; determinar las características socioeconómicos de la demanda y la oferta de inmuebles, conocer el financiamiento utilizado en la construcción y venta de edificaciones para definir el uso del suelo en el Municipio San Cristóbal, por parroquias.

El método empleado se basó en un estudio descriptivo y exploratorio, pues se analiza y explica un fenómeno de la realidad del sistema urbano.

La recolección de la información se efectuó por fuentes secundarias como lo son: Planes de Ordenación Municipal, Leyes que rigen el urbanismo de la ciudad y textos relacionados con el mercado inmobiliario.

Las fuentes primarias, se recopilaron por medio de la observación, permitiendo efectuar el levantamiento, registrado en fichas para determinar el uso del suelo en las parroquias del Municipio. Se realizaron entrevistas sobre la oferta-demanda de vivienda, locales comerciales y tipo de financiamiento, en las empresas constructoras y promotoras. Se encuestaron 215 personas como muestreo estratificado, en un universo de 8.221 personas, para conocer el tipo de inmueble con demanda tanto para vivienda como comercial.

De acuerdo a los resultados, esta investigación aportó en el área inmobiliaria, alternativas de inversión en el Municipio San Cristóbal, definiendo las tendencias de uso del suelo por parroquias.

En el caso de Pedro María Morantes, se determinó un fuerte cambio de uso residencial tipo unifamiliar al comercial, convirtiéndose esta zona en el nuevo comercio de la ciudad. Además, para aprovechar al máximo el potencial de construcción del parcelamiento, en Barrio Obrero, se han demolido las edificaciones existentes, procediendo a la implantación de nuevos proyectos.

Otra investigación en el ámbito de Barrio Obrero, referente a la situación urbana, es llevada a cabo por Torres (1999), en la Universidad Nacional Experimental del Táchira, con el título “Plan de Intervención de la Imagen Urbana para un Sector de Barrio Obrero, San Cristóbal, Estado Táchira”.

Para este estudio se seleccionó, una metodología de tipo descriptivo con un trabajo de campo que consistió en la observación mediante la reseña fotográfica y levantamiento gráfico. Se aplicó una encuesta a la población de Barrio Obrero, la cual se escogió en forma intencional cualitativa, de modo que cada unidad se

seleccionó según características relevantes que fueron consideradas por parte del investigador.

También se llevó a cabo la Revisión Bibliográfica, la cual permitió conocer antecedentes e instrumentos legales que rigen, el desarrollo de Barrio Obrero, permitiendo esto, revisar la vigencia de los mismos, con respecto al uso del suelo para el momento de realizar el estudio.

En esta investigación se diagnosticó el problema de uso del suelo y las necesidades del sector en cuanto a los diferentes tipos de servicios (redes comunales). También el análisis de las normativas: Ordenanza de Zonificación para la ciudad de San Cristóbal, el Plan Rector para el Área Metropolitana y el Plan de Ordenación Urbanística (POU), arrojando como resultado común, que todas ofrecen un sistema de regulación, pero es necesario que sean actualizados con la finalidad de regular coherentemente la dinámica urbana, que se genera en Barrio Obrero.

Afanador (2004), realizó un estudio denominado “Propuesta de Ordenamiento Espacial y Morfológico de la carrera 20 entre calles 9 y 15 de Barrio Obrero, en la ciudad de San Cristóbal, Estado Táchira”, analizó el proceso de evolución desde una perspectiva histórico-cronológica y describe los efectos por la discrepancia entre la normativa vigente y la dinámica ocupacional del suelo.

La investigación se clasificó como explorativa, descriptiva y explicativa, por identificar las características y elementos que intervienen en el ordenamiento espacial–morfológico del desarrollo urbano y a su vez, determina los orígenes o causas del fenómeno de ocupación territorial y evaluación del Ordenamiento de Barrio Obrero.

La muestra estuvo constituida por 104 estructuras que conforman el sector en estudio. En la investigación se utilizaron diversas técnicas: la observación directa (fotografía y medición en sitio) y aplicación lista de chequeo (identificación del inmueble, uso del suelo, tipo y condiciones de la edificación).

Según el diagnóstico general, la concepción urbana inicial del uso del suelo en Barrio Obrero, se ha transformado en su mayor parte, por la actual dinámica de la zona, perdiendo identidad, orden, forma, territorialidad y estructura parcelaria. También por su ubicación geográfica en el centro de la ciudad, ha experimentado cambios de uso, del residencial unifamiliar con comercio de tipo local a comercio de tipo vecinal.

2.2. Bases Teóricas

2.2.1. *Formación espacial del sector Barrio Obrero.*

Tamayo (1986), se refiere a la formación y crecimiento de San Cristóbal, fundamentalmente por la pavimentación de calles para la circulación vehicular y dotación de acueductos y cloacas de la ciudad, debido a que las actividades comerciales cobran importancia en toda la zona central, desde finales del siglo XIX.

Entre 1928 y 1945 las migraciones campo-ciudad aumentaron, provocando la ocupación del territorio en sentido norte-sur y posteriormente hacia el este.

Por su parte Arellano (2000), señala la iniciación de construcción de casas por parte del Banco Obrero, en terrenos de la Hacienda Pirineos, y entre los años 1938 – 1939 atendiendo al crecimiento poblacional de la ciudad, dando origen al sector de Barrio Obrero y Barrio Militar.

En este mismo orden de ideas, Torres (1999), hace referencia que la concepción de la organización espacial está fundamentada en la existencia de diferentes niveles de actuación urbana, como lo son: las áreas residenciales, comerciales, servicios comunales, parques de recreación, áreas industriales y centros educacionales.

La base de la organización la constituyó la conformación de las manzanas y el sistema vial en el casco central, donde se presentan celdas de comunicación por medio de ejes viales como lo son las avenidas García de Hevia (5ta. Av.) e Isaías Medina Angarita (7ma. Av.), en el centro, ejes longitudinales y transversales conectan las diferentes zonas, delimitando las diferentes áreas de actividades, lo que coincide con su evolución facilitando la lectura del espacio.

La organización espacial de la ciudad respondió a una necesidad del desarrollo físico y tomó en cuenta el ordenamiento espacial, dando origen al Plan de Ordenación Urbanístico (Ordenanza de Zonificación de 1976)

Cuadro Nº 1

PLANO

CRECIMIENTO URBANO DE SAN CRISTÓBAL

Tamayo 1986

2.2.2. *El medio ambiente, valorización económica y social.*

Gabiña (1999), afirma que desde principios del siglo XX, se comenzó a plantear como necesaria la valorización económica del entorno natural, tomando en cuenta lo que ofrece y el sustento material necesario para la producción de bienes. Uno de los factores principales que determinaron el asiento de las poblaciones en muchos territorios, sobre todo en aquellas economías más industriales, era la existencia de establecimientos industriales y comerciales, empleadores de un gran número de personas.

Existen también otros factores como la calidad residencial urbana, el nivel de servicios, la accesibilidad, la satisfacción de hábitos y costumbres, relacionados con los estilos de vida, las modas y gustos personales. Por lo tanto, comienzan a adquirir en su globalidad, mayor importancia que la ubicación de cualquier actividad industrial.

Cualquier planteamiento acertado y ajustado que se pretende elaborar, deberá tener en cuenta según señala Gabina (1999), "... tanto las necesidades actuales como las potenciales futuras..." (p.73)

Leal y Cortes (1998), señala que los procesos urbanos en la mayor parte de las ciudades, ha experimentado cambios motivados por la actividad económica y la demanda de bienes urbanos provocando cambios, teniendo una fuerte repercusión sobre las políticas de desarrollo e instrumentos a utilizar. De manera que se puede afirmar que en poco tiempo no sólo han quedado obsoletos, la mayoría de los objetivos planteados con anterioridad, sino que los nuevos problemas surgidos, en ese cambio exigen nuevos instrumentos para esas políticas, adaptadas a las necesidades de recursos humanos y espaciales, como base para poder afinar los programas de intervención que están en relación con la evolución y demanda de la población.

2.2.3. *El desarrollo económico como influencia en la Planificación Urbana.*

Lope-Bello (1994), señala que los planes han estado "íntimamente asociados al objetivo de promover el desarrollo económico" (p. 13), provocando sobre las grandes superficies se configure una "geografía del mercado", en la cual la localización de la población y de sus actividades económicas son producto del libre juego de las leyes de la oferta y a demanda, por lo tanto, la ordenación del territorio procura racionalizar económica y ambientalmente la localización espacial de la población y la producción, a fin de lograr una mejor calidad de vida de la mayor cantidad de habitantes.

Comparando y distinguiendo la ordenación del territorio respecto a la urbanística Lope-Bello (1994), menciona:

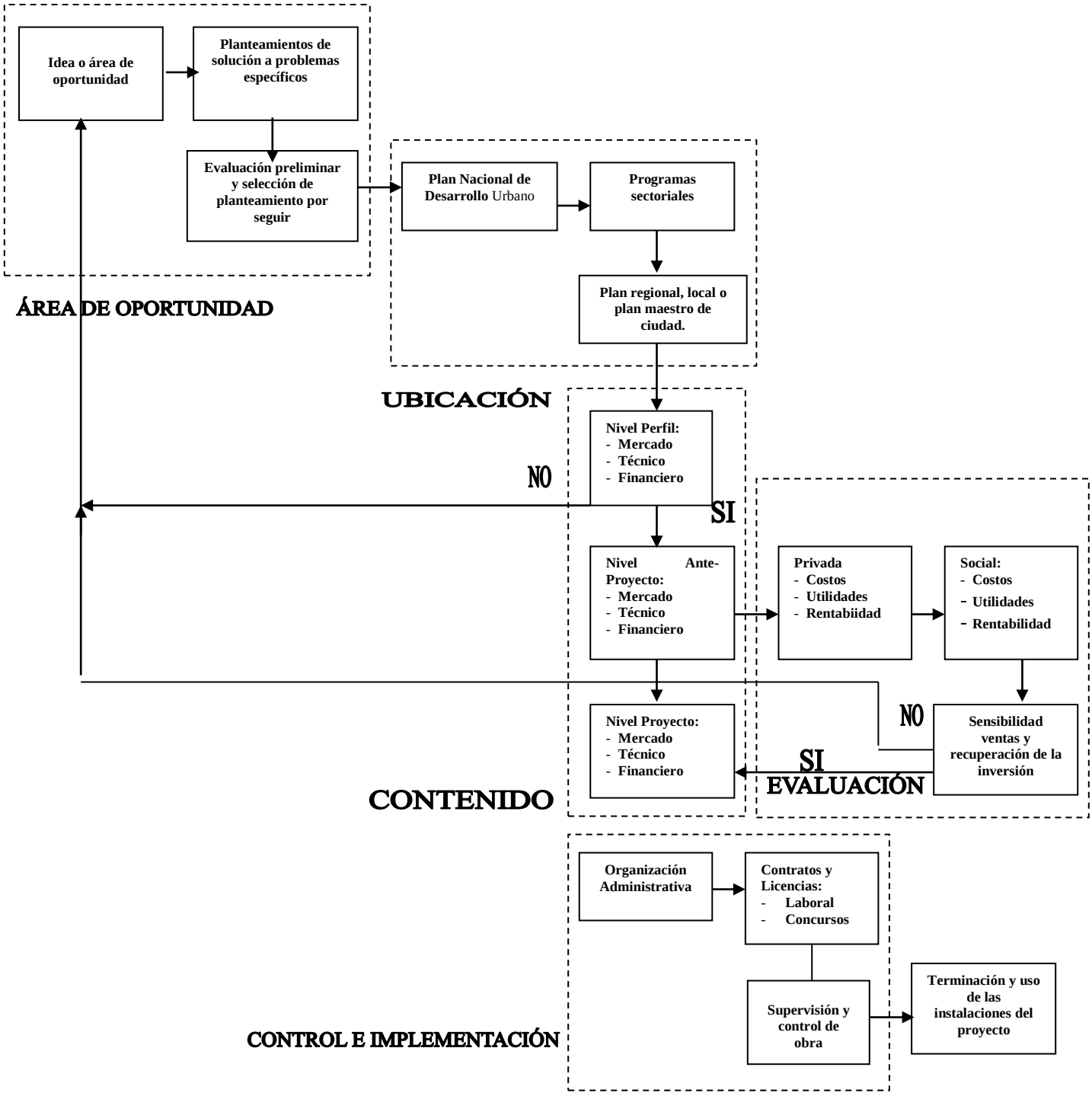
> Cabe afirmar que ambas tienen como preocupación común la organización del espacio; la primera traduce esa preocupación en la búsqueda de la mejor partición de la población y de las actividades económicas en grandes extensiones territoriales; la segunda concentra su atención en la definición de las condiciones de ocupación del suelo en las aglomeraciones humanas. La una y la otra se encuentran de tal manera interrelacionadas, que la ordenación del territorio no puede prescindir de la definición de acciones apropiadas en materia urbanística. (p. 20)

Bazant (1984), hace referencia a las etapas a las cuales está sujeto un proyecto de inversión, lo que implica involucrar la asignación de recursos dentro de un proceso de toma de decisiones, incorporando determinadas técnicas para su análisis y evaluación.

Por otra parte, un proyecto de inversión también define cundo se presenta la necesidad de invertir en hacer algo con el fin de aprovechar áreas de oportunidad.

A continuación se muestra las fases en un Proyecto de Inversión y la Interrelación de cada una de ellas.

Cuadro Nº 2.
Proyecto de Inversión



Fuente: Bazant (1984). *Manual de Criterios de Diseño Urbano*

2.2.4. *La calidad de vida como indicador en el cambio de uso del suelo.*

El individuo experimenta en su vida varias etapas o determinadas facetas de la misma, en las cuales busca el bienestar, bien sea con el trabajo, con el tiempo, con la educación, con el ambiente residencial, para cubrir aspiraciones, lo que provoca se generen actividades en las diferentes zonas de una ciudad, las cuales el individuo considere óptimas para cubrir la demanda de necesidades y servicios.

Al respecto, Blanco (2004), menciona que las personas no sólo miden los servicios demandados desde el punto de vista cuantitativo, existen aspectos cualitativos que determinan su "calidad de vida" y por ende, es el objetivo de los planes urbanísticos.

Este concepto ha surgido como efecto de una toma de conciencia social, sobre las graves deficiencias manifestadas en las etapas de desarrollo económico y en rechazo a la ideología desarrollista y expansionista, en el cual se revaloriza lo "cualitativo" frente a lo "cuantitativo".

Setien (1993), define en dos términos el concepto de calidad de vida, de la manera siguiente: "Calidad" como la naturaleza más o menos satisfactoria de una cosa, grado o lugar ocupado por las cosas en la escala de lo bueno y lo malo; cada uno de los grupos que se hacen de ciertas cosas por su grado de bondad o maldad. Es decir, la calidad se suele referir al carácter de la vida más o menos bueno o satisfactorio.

El término "Vida", Setien (1995), lo refiere a la existencia humana:

> La vida humana puede ser individual o societal, puede referirse a la vida física, mental, o social, a la vida cotidiana, al curso completo de la vida ... la calidad de vida forma parte de una familia de conceptos que tratan de acercarse al bienestar humano, como modo de vida, nivel de vida, condiciones de vida, satisfacción.

El término calidad de vida es una expresión abstracta perteneciente a un universo ideológico, cuyo contenido, no se hace fácilmente evidente y por ende, es difícil de definir. Según Setien (1993), los conceptos abstractos conducen a una utilización de otros sinónimos, similares o cercanos, como el de bienestar e incluso el de felicidad.

Setien (1993) y otros autores, hacen referencia al concepto de la calidad de vida como multidimensional al reconocer que la vida comprende múltiples facetas. En relación al concepto también se ha registrado lo siguiente:

1. "La noción de calidad de vida comprende todos los aspectos de las condiciones de vida de los individuos,. Es decir, todas sus necesidades y la medida en la que se satisfacen." (UNESCO, 1979a: 100)

2. "El estudio de calidad de vida incluye a todas las esferas en que se desarrolla la vida cotidiana de los individuos" (MOPU, 1979:35)

3. "La calidad de vida es un concepto incluso, que cubre todos los aspectos de la vida, tal y como son experimentados por los individuos. Comprende tanto la satisfacción material de las necesidades como los aspectos de la vida relacionados con el desarrollo personal, la autorrelación y un ecosistema equilibrado" (Solomon y otros, 1989: 224)

4. "La calidad de vida se refiere a las prioridades/valores de la gente y a su satisfacción/insatisfacción con áreas concretas de la vida: trabajo, vida familiar, ocio, vivienda, vecindario, etc., y con la vida en general, así como los cambios que se producen en esos niveles." (Bruce Headey, 1983:56)

Levy y Anderson (1980: 6-7), delimita el concepto de calidad de vida:

> Entendemos una medida compuesta de bienestar física, mental y social, tal y como la percibe cada individuo y cada grupo, y de felicidad, satisfacción y recompensa. [...] las medidas pueden referirse a la

> satisfacción global, así como a sus componentes, incluyendo aspectos como salud, matrimonio, familia, trabajo, vivienda, situación financiera, oportunidades educativas, autoestima, creatividad, competencia, sentido de pertenencia a ciertas instituciones y confianza en otros."

Setien (1993), menciona a Harland (1972) quien proporciona una definición multidimensional cuando se refiere a calidad de vida "como la totalidad de bienes, servicios, situaciones y estado que constituyen la vida humana y que son necesarios o deseados". También Setien comenta que hay corrientes que utilizan preferiblemente el concepto "nivel de vida", siendo definido como la capacidad del individuo para disponer de recursos de todo tipo: Económicos, políticos, sociales, físicos, educativos, etc.

Knox (174: 252-253) prefiere sustituir el concepto de calidad de vida por el de nivel de vida, el cual define con base en: "...siete componentes, cada uno de las cuales representa una clase de necesidad humana distinta, cuya satisfacción se mide por uno o más indicadores. Los componentes son: nutrición, salud, vivienda, educación, ocio, seguridad y excedente de renta tras satisfacer las necesidades básicas; ellos representan los denominadores comunes del nivel de vida".

Koelle (1974), desglosa la calidad de vida en cuatro dimensiones:

- Calidad de vida material (vivienda - recursos)
- Calidad de vida física (salud - violencia - medio natural)
- Calidad de vida mental (educación - ocio)
- Calidad de vida espiritual (capacidades y armonía social)

Por lo tanto, se podría entender por calidad de vida, como la percepción global de un individuo de la satisfacción de sus necesidades, en un período de tiempo, que puede ser medido determinando la diferencia entre la percepción por parte del individuo, sobre su estado actual y sus aspiraciones, necesidades y valores.

2.2.5. *Método de ventas comparativas.*

Según Huck (1989), el método de ventas comparativas para determinar el valor se define como: "Un método que usa evidencias directas de la opinión del mercado (de las personas) sobre el valor de la propiedad." (p. 39). Incluso, refiere que este método no comprende sólo una opinión, sino un respaldo en su base por desembolso de dinero, en otras palabras, en la compra actual de propiedades comparables. Conjuntamente, de transferencia actuables la estimación puede considerar cotización, ofertas, opciones, y las opiniones de dueños, corredores de bienes raíces y peritos, así como podrían ser prioritarios los precios de las propiedades en venta.

Por otra parte, el método de comparación de ventas está basado sobre el principio de sustitución. Se supone que el precio de venta de una propiedad se aproximará a los precios de venta, y en un grado menor, las cotizaciones, ofertas, peritajes, de sustitutos cercanos. En este sentido, en un mercado competitivo, todas las propiedades cercanas que son sustituidas tienen aproximadamente el mismo valor. En consecuencia, con un perfecto grado de sustitución y unas condiciones de mercado altamente competitivas, las propiedades deberían tener un mismo valor.

Igualmente, el precio venta representa un acuerdo entre dos o más partes en un determinado instante. Puede o no ser un buen indicador del valor de la propiedad traspasada. Es por ello que las circunstancias de todas las ventas deben ser cuidadosamente investigadas y analizadas, antes de que sean usadas como indicadores de valor de los precios de venta.

En atención a lo anterior, las condiciones de valor del mercado, deben considerarse para cada venta; según refiere el autor, tales como: a) venta bajo condiciones abiertas de mercado. b) Ninguna de las dos partes se aprovecha de las necesidades de la otra. c) Un lapso razonable de tiempo para encontrar un comprador. d) Un conocimiento razonable de los usos de la propiedad –presentes y futuros- tanto para el comprador como para el vendedor. e) La no existencia de consideraciones de

“amor y afecto” entre las partes. f) Cancelación en efectivo o su equivalente cuando no es efectivo. (ob. cit. 32)

Tomando en consideración lo anteriormente señalado, se dice que en muchas transferencias de bienes raíces, los precios de venta pueden ser distorsionados por condiciones de mercado. Un ejemplo de ello, es que el vendedor puede haber vendido apresuradamente para obtener dinero, y el precio venta puede necesitar ser ajustado hacia arriba por el Tasador. Por otro lado, un comprador puede ser forzado a comprar un lote contiguo para continuar sus operaciones presentes y el precio de venta puede necesitar un ajuste hacia abajo. Asimismo, un comprador no informado, puede pagar un precio en exceso de valor de mercado, para una propiedad. En ese sentido, un comprador puede dar a un vendedor, una segunda escritura como consideración parcial y el pago de contado equivalente de tal documento puede ser substancialmente menos que su monto real. Si la transferencia de la propiedad es entre parientes, el precio de venta puede no ser tan representativo, que su validez es destruida.

En consecuencia, se debe contar con el Ajuste de Información de Venta, que no es más que el procesamiento de los datos de venta para usarlos en el método de ventas comparables para el valor, comprende tres tipos posibles de ajustes: a) Un ajuste de precio de venta a un contado equivalente; b) Un ajuste para el tiempo entre la fecha de la venta y la fecha del avalúo; y, c) la comparación de las características físicas y legales de las propiedades vendidas con el sujeto.

En este sentido, el propósito de todos los ajustes es fomentar la mejor comparación posible entre la propiedad vendida y la propiedad que está siendo evaluada.

En el mismo orden de ideas, se tiene dentro del método de las ventas comparativas para determinar el valor, la distribución del mismo, que por su naturaleza produce el avalúo total de la propiedad de una propiedad mejorada; por ejemplo, el avalúo de una tierra y de todas sus mejoras como una sola entidad. Ya que la ley de impuestos a la propiedad requiere avalúos separados para la tierra y las

mejoras, el Tasador debe colocar el valor total de la propiedad, entre estos elementos antes de la inscripción.

2.2.6. *Correlación y estimado de Valor Final.*

Según Alvarez y Araque (2004), el proceso de correlación es aquél que relaciona una cosa con otra, en función de ciertas variables consideradas de acuerdo a las características más resaltantes y de su incidencia en la obtención de un resultado final. El avalúo contiene los requisitos de la conclusión, pues se trata de un proceso continuo de relacionar la propiedad-objeto con las competitivas dentro de un sector específico del mercado, a fin de lograr la similitud requerida para establecer una conclusión del valor.

Por consiguiente, al procesar el enfoque del costo se intenta relacionar el inmueble-objeto a una "réplica" nueva de dicha propiedad y en el proceso del enfoque del mercado así como el de los ingresos, se relaciona el objeto con propiedades competitivas que han sido vendidas o alquiladas. Así que, después de la consideración de los tres enfoques, con sus respectivos resultados, se procede al último paso del avalúo, el cual es la correlación de dichos resultados para establecer una conclusión del valor final, en base a los diferentes factores considerados a través de las relaciones de causa-efecto, que determinan los mismos.

Igualmente, antes de tomarse la decisión final de valor, se debe realizar una revisión a fondo de todos los resultados, que se debe considerar individualmente cada uno de los enfoques, en cuanto a posibles errores y la estimación de valor correspondiente. Esta certeza depende directamente de la información procesada, la cual debe ser analizada e interpretada, a fin de obtener una conclusión que goce de soporte necesario y por ende se reduzca la subjetividad en el estimado de valor final.

Por otra parte, en la práctica, la recolección, selección, análisis e interpretación de la información en cada uno de los enfoques, rara vez se produce una situación

ideal, es decir, aquella en que los resultados sean tan similares, que no ofrezca duda para la toma de decisión, por lo tanto, se hace necesario considerar los méritos relativos a cada índice de valor, lo cual envuelve una revisión, que según refieren los autores, debe ser de: Probable confiabilidad de la información utilizada; la relativa aplicabilidad del enfoque al tipo de propiedad avalada. Y la relativa aplicabilidad del enfoque, a la definición del problema y en específico a la definición de valor.

Después de la revisión, de los enfoques, según afirman los mismos autores, se procede a analizar el significado relativo de cada uno y colocar el mayor peso sobre aquel enfoque, que a criterio del avaluador, es el más confiable. Por eso, en el avalúo de viviendas unifamiliares usualmente el análisis de correlación indica un mayor peso para el enfoque del mercado.

En consecuencia, la conclusión final del valor, no es necesariamente el monto indicado por uno de los tres enfoques, ni tampoco un promedio aritmético es el criterio del avaluador basado en las indicaciones de valor obtenidas a través de los enfoques utilizados. En la conclusión de valor, se debe establecer cual de los enfoques se le dio mayor peso y el por qué de ello; así como también que información, o carencia de ella, influenció la referida conclusión.

Por otro lado, si el avaluador, considera que su información de ventas en el mercado, es la más adecuada y razonable, él seleccionará el índice de valor obtenido a través del enfoque del mercado y la redondea en función de las otras indicaciones obtenidas, según su apreciación de confiabilidad correspondiente a cada una de ellas.

Del mismo modo, refieren los autores, que el avaluador debe mantener un punto de vista imparcial y libre de influencias externas, a lo largo de todo el proceso de avalúo, no pensando los pro y los contra, preguntándose asimismo, el significado de los diferentes tipos de información y revisando cualquier paso del análisis que se preste a discrepancias. Finamente, el avaluador arribará a un estimado de valor que, en su criterio, está comprendido dentro de un rango razonable.

2.2.7. *Principios básicos que afectan el valor de la propiedad inmobiliaria.*

Alvares y Carrasquero (1994), afirman que los principios de la utilización de la tierra, están tan profundamente arraigados en su economía, que el entendimiento de los principios básicos económicos son esenciales para la valorización de la propiedad inmobiliaria. El avalúo del valor de la propiedad inmobiliaria, envuelve tanto los bienes inmuebles físicos, como los derechos intangibles de la propiedad; estos son:

1. ***El principio de la Oferta y de la Demanda:*** La demanda de un bien es creada por su escasez y limitada por la habilidad financiera de las personas para satisfacer sus deseos y necesidades.

2. ***El principio de cambio:*** Debido a que nada permanece estático y que el futuro en vez del pasado es de importancia prioritaria en la estimación de valor, el avaluador debe ser sensitivo a las indicaciones de cambio tanto imperceptibles como obvias, debiendo observar el nivel de desarrollo que haya alcanzado un vecindario y definir la fase de su ciclo de vida y su existencia está caracterizada por tres niveles: a) Integración (desarrollo); b) Equilibrio (estado estático) y c) Desintegración (declinar o decaer).

3. ***El principio de substitución:*** Este principio afirma que el valor máximo de una propiedad tiende a ser establecido por el costo de adquirir una propiedad substituta de igual utilidad y deseabilidad, asumiendo que no existan retardos costosos al realizar la substitución, por lo tanto, ninguna persona pagaría más por una propiedad que el monto por el cual ella pueda obtener, una propiedad de igual utilidad y deseabilidad, bien sea en el mercado abierto o construyendo un duplicado.

4. ***El principio del mejor y más alto uso:*** El más provechoso uso de una propiedad dada, es el uso al cual la propiedad es adaptada y para el cual dicha propiedad generará la mayor demanda en un tiempo razonable en el futuro; y también es el uso que producirá el mayor rendimiento, bien sean, en términos de dinero o

satisfacciones. En la mayoría de los casos, el uso existente representa el uso más provechoso de la propiedad.

Así pues, la propiedad es capaz de usos alternos, una parcela puede usarse para construir un apartamento, una estación de servicio, una residencia unifamiliar, un huerto, una tienda al detal. Los beneficios que se derivan de la propiedad variarán dependiendo de su uso. Por consiguiente, el valor presente de los beneficios futuros anticipados dependerá de su uso.

5. ***Teoría del uso consistente:*** El uso consistente es básico al más alto y mejor uso, debido a que una propiedad en transición de uso no puede ser avaluada en base a dos usos, uno para la tierra y uno para las mejoras, por establecer esto una inconsistencia con la economía valuatoria.

6. ***Teoría del exceso de productividad:*** El valor de la propiedad es gobernada por el balance de los cuatro agentes de producción, los cuales son: trabajo (mano de obra), capital (inversión en edificios y equipos), coordinación empresarial (gastos operaciones y ganancias), y tierra.

7. ***Aumentos y disminución de los rendimientos:*** Este principio afirma que grandes montos en los elementos de la producción generan grandes ingresos netos, pero hasta cierto punto (la Ley del aumento de los rendimientos), después que los valores máximos, han sido desarrollados, éstos empiezan a disminuir a pesar de los gastos adicionales que se les pueda invertir (la Ley de la disminución de los rendimientos).

8. ***Principio de la competencia:*** El exceso de ganancia atrae a la competencia, y ésta a su vez, frecuentemente destruye dicha ganancia. El exceso de ganancia como lo considera el avaluador, es el monto remanente después de que los cuatro agentes en la producción han sido satisfechos.

9. ***Principio de conformidad:*** Este principio sostiene que el valor máximo es realizado cuando un grado razonable de homogeneidad tanto sociológica como económica está presente, así la conformidad en el uso es muy deseable para una propiedad por crear y mantener su valor, y por ser el máximo valor el que le ofrecen al propietario el rendimiento más alto. En general, el uso más satisfactorio de la tierra es realizado cuando se conforman los niveles que gobiernan el área en la cual el inmueble está ubicado y aunque los elementos de conformidad no están preconcebidos dentro del desarrollo, ellos evolucionan con el crecimiento de las ciudades y la multiplicación de los usos de la tierra.

10. ***Principio de anticipación:*** este principio afirma que el valor es creado por las probabilidades de beneficios que se derivan en el futuro, no es el pasado, sino el futuro lo importante para las estimaciones de valor, pero el valor primario de experiencias pasadas tiene su significado para la estimación de las posibles tendencias futuras y las condiciones en un mercado específico. Las ventas recientes de propiedades similares indican las actitudes de los inversionistas y compradores informados en el mercado, tomando como base el valor presente de los beneficios anticipados de poseer un inmueble en particular; sin embargo, el valor de una propiedad específica no está necesariamente establecido por su precio pasado de venta ni por el costo de construirlo.

11. ***El principio de balance:*** El valor es creado y mantenido cuando existe un equilibrio en el monto y ubicación de los usos esenciales en el bien inmueble, resultando pérdidas en el valor cuando existen menos servicios y agentes que los requeridos por el vecindario, o más servicios que los que pueda sustentar, por lo tanto, la falta de equilibrio tiende a destruir el valor. En general, el principio de balance afirma que el valor es creado y mantenido en proporción al equilibrio de monto, carácter y localización de los usos esenciales del bien inmueble.

2.2.8. *Factores que influyen en el valor de la propiedad inmobiliaria.*

El crecimiento y declinación de las naciones, regiones, ciudades y vecindarios son producidos por las fuerzas: físicas, económicas y gubernamentales, las cuales ejercen influencias significativas sobre el valor de la propiedad inmobiliaria.

1. ***Factores físicos en el valor de la propiedad inmobiliaria:*** Las influencias físicas en el valor de la propiedad inmobiliaria son producidas por las fuerzas creadas, tanto por la naturaleza como por el hombre. Algunas ciudades y vecindario se han desarrollado siguiendo ciertos patrones debido a la topografía y los límites naturales de los océanos, ríos, lagos, montañas, etc., y así como también barreras hechas por el hombre, tales como derechos de vía, ferrocarriles, vías de comunicación, canales de navegación, aeropuertos, límites legales de la ciudad, distritos y estados.

2. ***Factores sociales en el valor de la propiedad inmobiliaria:*** Los patronos sociales están basados en las costumbres, instintos e ideales, las personas son gregarias, les gusta agruparse en lo que ellos realizan. El incremento de la densidad de la población tiene significación económica y cívica, pero es básicamente un fenómeno social, produciendo dicho incremento la competencia por ubicación, espacio y alojamiento, lo cual tiene su influencia sobre el valor de la propiedad inmobiliaria.

Otros factores de población que tienen influencia sobre el valor son el tamaño de la familia, grupos étnicos y por edades, números de nacimientos, matrimonios, divorcios y muertes, tendencias sociales y estéticas, tales como el deseo de privacidad u ostentación, deseo por recreación y entretenimiento, oportunidades educacionales y culturales, creencias religiosas y gustos en estilos arquitectónicos y en general, cualquier factor que provenga de los instintos y anhelos sociales del hombre, tienen influencias en el valor de la propiedad residencial.

En otro orden de ideas, si las familias de un vecindario son afines, los vecindarios generalmente gozan de un mayor atractivo y estabilidad, por lo tanto,

cuando los residentes tienen niveles económicos, sociales y culturales diferentes, el avaluador debe determinar si esta falta de homogeneidad reduce la deseabilidad del vecindario para los presentes y futuros ocupantes, además si la ocupación se está cambiando de un grupo de usuarios a otros o si las áreas adyacentes están ocupadas por grupos de personas disímiles a los ocupantes típicos del vecindario-objeto, es decir si el cambio en la ocupación es eminente o probable, este cambio debe reflejarse en el avalúo.

3. ***Factores económicos en el valor de la propiedad:*** Entre las fuerzas económicas que influencian el valor de la propiedad inmobiliaria se pueden incluir: las tendencias comerciales e industriales, niveles de salarios y de empleo, disponibilidad de dinero y crédito, rata de interés, impuestos, y otros factores, los cuales tienen efecto directo o indirecto sobre el poder adquisitivo.

Una de las más importantes funciones de los bienes inmuebles desde el punto de vista económico, es la de proveer una forma de inversión con grandes ventajas tanto para pequeños como grandes inversionistas, siendo a su vez un activo de gran valor para ser usado como fianza para préstamos a fin de realizar otras inversiones.

4. ***Influencias gubernamentales o políticas en el valor de la propiedad inmobiliaria:*** El gobierno local tiene una influencia importante sobre el valor del bien inmueble, debido a su capacidad y efectividad al administrar los diferentes factores que puede utilizar para la regulación urbana, el valor de la propiedad inmobiliaria es influenciado por servicios y regulaciones públicas tales como: zonificación, protección policial, regulaciones de bomberos y salubridad, escuelas y facilidades de recreación, mantenimiento de edificaciones públicas, calles y cloacas; además de impuestos y otros que, tanto individualmente afectan el valor de las propiedades y muchos otros servicios en relación con la salud, educación, recreación y seguridad de los habitantes.

Basándose en lo anterior, se establece afectación en forma positiva o negativa con respecto a la deseabilidad de los inmuebles, si son usados en forma consistente y efectiva o si por el contrario se implementan en forma desorganizada e ineficaz.

5. ***Las tendencias económicas.*** Una tendencia es una serie de cambios producidos por una cadena de causas y efectos, por lo tanto el avaluador debe conocer de las tendencias económicas pasadas y presentes debiendo, además considerar la dirección de una tendencia y su límite probable para tratar de pronosticar su influencia y efectos futuros sobre los valores de la propiedad. El avaluador debe considerar prioritariamente la base económica de la región y de la comunidad, pero debe también estar consciente de las fuerzas económicas al diferente nivel internacional, nacional y regional, los cuales tienen un impacto local sobre el valor de las propiedades.

2.3. Aspectos Legales

2.3.1. *Instrumentos legales que rigen la planificación del Municipio San Cristóbal*.

2.3.1.1. *Plan Rector de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de San Cristóbal, Táriba, Palmira, Cordero, Distritos San Cristóbal y Cárdenas del Estado Táchira (Gaceta Oficial de la República de Venezuela. Caracas, 31 de mayo de 1984. Nº 3393)*

Disposiciones Generales.

El Plan Rector de fecha treinta y uno (31) de mayo de 1984 abarca el área metropolitana de San Cristóbal, Táriba, Palmira y Cordero. Este Plan no tiene una delimitación específica para el área de Barrio Obrero, simplemente esta zona está definida como áreas zonificadas AZ-2 (C2 C1) AZ-3

El área de zonificación AZ-2, se encuentra delimitada al norte por la Quebrada La Parada, al sur por la Quebrada La Bermeja, al este por la Avenida 19 de Abril y al

oeste con la carrera 21 entre Pasaje Acueducto y calles 13 y por la carrera 12 entre la Quebrada La Parada y la Quebrada La Bermeja

Esta área corresponde a desarrollos residenciales con parcelas de diferentes rangos, ocupadas predominantemente por viviendas unifamiliares y multifamiliares, en estas zonas podrían desarrollarse, actividades de comercio de acuerdo a los requisitos y condiciones que establezcan las Ordenanzas Municipales correspondientes.

La zonificación AZ-3, esta área con respecto a Barrio Obrero se encuentra delimitada al norte por la Quebrada La Parada, al sur con el Pasaje Acueducto, al este con la carrera 21 y al oeste con la carrera 17.

El Plan Rector, por ser un plan general, no especifica para el sector de Barrio Obrero un tratamiento especial, limitándose a establecer el tipo de zonificación y los usos que allí se permitirán. (Ver cuadro Nº 3)

CUADRO Nº 3

PLAN RECTOR

2.3.1.2. *Ordenanza de Zonificación para la ciudad de San Cristóbal (Gaceta Oficial Extraordinaria S/N del 30-03-1976)*

Disposiciones Generales.

Según el plano anexo a la Ordenanza de Zonificación vigente, el sector de Barrio Obrero está conformado por varios tipos de zonificación: R-3, R-5, R-6, en algunos casos prácticamente mezclados, definidos de la siguiente forma:

- Pasaje Acueducto, a este sector se le aplica la zonificación R-5, que se refiere a **uso unifamiliar,** el uso principal es vivienda multifamiliar aislada, también se permitirá, reconstrucción o modificaciones, destinadas al uso de vivienda multifamiliar aislada y continua, existentes en la zona. En cuanto a los usos complementarios, se permite el comercio vecinal en las plantas bajas de las edificaciones y en cuanto a los usos incompatibles no se permitirá edificaciones destinadas a cuarteles, pensiones e industrias de cualquier tipo.

En esta zonificación se incluye, la parte este de la Plaza de Los Mangos, abarcando desde el borde norte de la quebrada La Bermeja, hasta el borde sur de la quebrada La Parada.

- Sector comprendido entre la calle 15 y la calle 9, el borde oeste de la avenida 19 de abril hasta el borde este de la carrera 22, a excepción del Pasaje Acueducto. Este sector posee la zonificación R-3, en esta zona se permite como usos principales, vivienda unifamiliar aislada, pareada y continua, vivienda bifamiliar aislada, pareada y continua. También se permitirá la reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a despachos y estudios para profesionales. En cuanto a los usos complementarios se permitirá el comercio local, edificaciones para museos, bibliotecas y salas de reuniones, edificaciones religiosas, edificaciones asistenciales sin hospitalización, edificaciones para instalaciones telefónicas o para sub-estaciones eléctricas, hosterías y moteles turísticos, cultivos de flores, parques públicos de

recreación pasiva, vivienda de interés social, expendios de gasolina, sin servicios anexos.

- Zona comprendida entre la carrera 21 y la carrera 17, la calle 15 y el Pasaje Acueducto. Esta zona posee una zonificación R-6 cuyo uso principal es vivienda multifamiliar continua, en cuanto a los usos complementarios, es permitido el comercio vecinal en las plantas bajas de los edificios, y en cuanto a usos incompatibles, se tienen a cuarteles, pensiones e industrias de cualquier tipo. (Ver cuadro Nº 4)

CUADRO Nº 4

ORDENANZA PLANO Y CUADRO

2.3.1.3. La Cámara Municipal en fecha 22-11-2002 aprobó una propuesta del estudio de usos del suelo, en relación al comercio tipo “A” y comercio “tipo “B”, sugerida por la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano (OMPU), para el sector de Barrio Obrero, específicamente entre calles 15 y quebrada La Potrera con carrera 22 y Avenida de 19 de Abril. Siendo clasificado los tipos de comercio de la siguiente forma:

Disposiciones Generales:

Comercio Tipo “A”: principalmente se permite el uso residencial. Se permiten el Comercio de Tipo Local, según lo establecido en el Artículo 120 de la Ordenanza de Zonificación Vigente, dentro del cual se permite: abastos, quincallería, frutería, ferreterías, carnicerías, pescaderías, heladerías, café, fuentes de soda, salones de belleza, farmacias, ventas de revistas y papelería, reparación de calzados y otros comercios que no contradigan el criterio general del Uso Comercio Local. Actividades artesanales que no empleen más de CINCO (05) personas y que utilicen solo equipos de uso corrientes, oficinas postales y según Oficio Nº 1228 de fecha 31-08-89 emanado de la Cámara donde se aprueba el Plan Rector, se permite el siguiente uso: Restauran con venta de licor por copas exclusivamente, supermercados, estudios fotográficos, gimnasios, librerías, iglesias, sucursales bancarias, servicios asistenciales con hospitalización, consultorios médicos, lavanderías, no se permitirán dentro de este tipo de comercios (Tipo “A”): Bares, funerarias, boliches, comercios mayoristas y comunal, depósitos – billares, discotecas, cabarets, espectáculos públicos y revistas musicales, cines teatros, talleres de reparación de vehículos, talleres de plomería y electricidad y otros similares.

Comercio Tipo “B”. Se permite el Comercio Tipo Vecinal, según lo establecido en el Artículo 129 de la Ordenanza de Zonificación vigente. Este comercio corresponde en este estudio solo al perfil urbano de la carrera 22 entre calles 8 y 16. Se hace mención que dentro de estos sectores se permitirá el uso residencial ajustándose a lo establecido en la Ordenanza de Zonificación vigente. (Ver cuadro Nº 5).

CUADRO Nº 5

ESTUDIO ESPECIAL

BARRIO OBRERO

En el cuadro Nº 6, se presenta un resumen de los tipos de planes y sus respectivas características que desde el punto de vista legal rige el desarrollo del área, que conforma la poligonía urbana.

Cuadro Nº 6.

Tipo de Instrumento Legal y sus características.

Tipo de plan	Característica
Plan Rector de Desarrollo Urbano del Área metropolitana de San Cristóbal – Táriba – Palmira – Cordero. (Aprobado en 1989)	Contiene una serie de criterios, lineamientos, disposiciones y determinaciones dirigidos a orientar y corregir el crecimiento y desarrollo de las áreas que allí se contemplan, delimita las zonas recreacionales, localiza las áreas para los servicios públicos, educacionales, asistenciales, socio-culturales y regula en forma detallada el uso del suelo urbano.
Plan de Ordenación Urbanística del Área Metropolitana de la ciudad de San Cristóbal (P.O.U.) (En estudio de aprobación)	Comprende el conjunto de conceptos, criterios, lineamientos y disposiciones dirigidos a orientar el desarrollo físico – espacial, sentar pautas para los programas sectoriales y actuaciones urbanísticas previstas. El área Metropolitana de San Cristóbal se organiza para una población aproximada de 643.559 habitantes para el año 2012, cuyo ordenamiento físico espacial está en función de las condiciones y limitaciones del área y los objetivos planteados para su desarrollo urbano que se fundamenta en los siguientes lineamientos: En lo planteado por el Ministerio de Infraestructura (1999) para el Plan de Ordenamiento Urbanístico para el Área Metropolitana de San Cristóbal, considera Ámbito Urbano General, la totalidad del área territorial u objeto de acción del Plan definido como Área Metropolitana de la ciudad de San Cristóbal y la totalidad territorial del Área Urbana de cada Municipio constituida por 7 ámbitos urbanos generales, correspondientes a los Municipios: Andrés Bello, Cárdenas, Guásimos, San Cristóbal y Torbes, delimitados según la poligonal y la división político territorial, según dicho instrumento se consideran Ámbitos Urbanos Intermedios, las unidades espaciales dentro del ámbito urbano general, establecidos mediante criterios de población y características de homogeneidad en los sectores, integración físico-espacial, proceso de conurbación urbana y de infraestructura de servicios, delimitados por elementos físico-naturales de cada ámbito. El ámbito al cual pertenece el sector de estudio se denomina Ámbito Intermedio “F” (Zona alta de la ciudad de San Cristóbal), constituido por un sector intermedio del área urbana del Municipio San Cristóbal, correspondiente a la Parroquia Pedro María Morantes, delimitada de norte a sur, por las quebradas La Parada y La Bermeja y de este a oeste, por el límite urbano y las avenidas España y 19 de Abril, en una superficie total de 382 has. y una población estimada de 34271,00 habitantes para el año 2012.

Cuadro Nº 6. (Cont.)

Tipo de plan	Característica
	Los lineamientos manejados dentro del Ministerio de Infraestructura (1999), plantean lo siguiente: (a) Racionalización y control en el uso del suelo, la orientación, localización y dotación de equipamiento racional de actividades y prestación de servicios en el espacio urbano, acorde con los niveles y requerimientos de la población; (b) Integrar espacialmente los ámbitos urbanos por medio de canales adecuados de vialidad y transporte; (c) Dotar de servicios de redes de infraestructura; (d) Orientar la expansión urbana hacia áreas aptas con fines urbanísticos y según prioridades establecidas; (e) Orientación y control entre la preservación de la estructura urbana.
Ordenanza de Zonificación del Área Metropolitana de San Cristóbal Aprobado,(1976)	Este instrumento reglamenta lo concerniente a la extensión comprendida dentro del perímetro urbano en cuanto a usos permisibles, densidad de población, áreas de ubicación y construcción, altura, retiros, estacionamientos y en general todo lo relacionado con la utilización del suelo. Esta norma rige la vida y la actividad local, siempre subordinada a otra norma de rango superior, y es un instrumento de importancia decisiva en un plan urbanístico. La Ordenanza de Zonificación regula la subdivisión del suelo en zonas, para restringir la altura, el volumen, la densidad y el uso de los edificios, y para asegurar la dotación de equipamiento de interés para la comunidad, como zonas verdes, aparcamientos, escuelas, entre otros.
Revisión Ordenanza de Zonificación y Plan Rector Parte Sector Barrio Obrero Aprobado (2002)	Tiene por finalidad actualizar el uso del suelo. Acorde a la dinámica urbana de crecimiento con el objeto de controlar la proliferación de comercio no permitido.

Fuente: Afanador, L. (2004) *Propuesta de ordenamiento espacial y morfológico de la carrera 20 entre calles 9 y 15 de Barrio Obrero, en la ciudad de San Cristóbal, Estado Táchira.* (Trabajo de Grado no publicado). Y Alcaldía del Municipio San Cristóbal – Secretaría de Cámara. Oficio Nº 739-2002 del 6-12-2002.

2.4. Definición de Términos

Ambiente: Condiciones o circunstancias físicas, sociales, económicas, etc., de un lugar, de una reunión, de una colectividad o de una época (Diccionario de la Real Lengua Española)

Ámbito. Contorno o perímetro de un espacio o lugar, comprendido dentro de los límites determinados.

Área Urbana. Extensión territorial de asentamientos urbanos más allá de los confines de la ciudad. Entre los factores económicos, sociológicos, administrativos y urbanísticos que la caracterizan tenemos: (a) una ciudad central; (b) cierto número de centros vecinos con continuidad urbana y (c) una red estable de interacciones sociales y económicas de un marco de intenso dinamismo y de gran movilidad.

Calidad de vida. Grado en que una sociedad posibilita la satisfacción de las necesidades (materiales y no materiales) de los miembros que la componen. Tal capacidad se manifiesta a través de las condiciones objetivas en que se desenvuelve la vida societal y en el sentimiento sujetivo que de la satisfacción de sus deseos, socialmente influidos y de su existencia poseen los miembros de la sociedad (Rodsa Setien, 1993, p. 137).

Ciudad. Aglomeración humana estable, dotada de unas características que la diferencian de otro tipo de aglomeración menor. Estas características son, en el orden cuantitativo, la existencia de un número de habitantes, y en el orden cualitativo, una dedicación preferente a las actividades industriales, comerciales, intelectuales y administrativas.

En el aspecto externo de la ciudad presenta grandes edificios, calles pavimentadas con afluencia de carros, grandes almacenes y otros. Cabe distinguir barrios antiguos y nuevos, residenciales y suburbiales.

Ciudad funcional. Consiste en la aglomeración humana dotada de unas características que la diferencian de otra menor y cuya forma refleja una función

Damero. Forma organizativa tradicional de una ciudad, cuyas características son las calles rectas y las manzanas homogéneas cuadrangulares.

Diseño urbano. Consiste en un aspecto de la arquitectura y el planeamiento urbano que trata del proyecto de estructuras y espacios urbanos.

Dureza de la construcción. Consiste en el carácter de permanencia que posee una estructura con base a su significado o usos.

Espacio público. Es la base de la comunidad, pues incentiva el intercambio social, conformado por todos los que sean empleados de forma común por la población.

Estado de la construcción. Son las condiciones físicas en que se encuentra la construcción.

Estructura. Organización de elementos o partes en un sistema complejo, en cuanto dominadas por el carácter general del conjunto.

Estructura urbana. Sistema de los elementos básicos y sus interacciones que definen una unidad urbana; reflejo, a su vez, de la organización social de la que emana. Estos elementos básicos son: (a) los procesos de producción; (b) los procesos de consumo; (c) los procesos de intercambio y (d) los procesos de gestión, sus combinaciones y la intensidad de desarrollo de cada uno de ellos, creando diferentes topologías urbanas, su análisis se realizará mediante modelos teóricos.

Estructura parcelaria. Se entiende por estructura parcelaria la subdivisión del suelo urbano segmentado en lotes de diversos tamaños.

Identidad. Implica la forma como conciben los individuos la comunidad y la valoración de pertenencia a la misma, con sus creencias y mundo de vida, así como también el lugar con sus estructuras y significados.

Imagen. Apariencia visible o representación de una persona o cosa captada por la percepción visual. Representación de la forma o el aspecto de algo.

Infraestructura. Estructura oculta bajo el terreno que forma la cimentación de un edificio u otra construcción.

Morfología. Estudio de la forma externa o física de los componentes de la ciudad.

Necesidad. Todo aquello de lo que es imposible sustraerse, o que no puede faltar de la vida de una persona. Vendría definida por la carencia de algo que resultase imprescindible para la persona sobre la que se determinase esa condición (de acuerdo a la Lengua Española).

Ordenamiento. Acción y efecto de ordenar, encaminando y dirigiendo una cosa a un fin.

Ordenanza de Zonificación. Reglamentación de todo lo concerniente a la extensión comprendida dentro del perímetro urbano en cuanto a usos permisibles, densidad de población, áreas de ubicación y construcción, alturas, retiros, estacionamientos y en general todo lo relacionado con la utilización del suelo. Norma dictada que rige la vida y actividad local, siempre subordinada a otra norma de rango superior, y es un instrumento de importancia decisiva en un plan urbanístico.

La Ordenanza de Zonificación regula la subdivisión del suelo en zonas, para restringir la altura, el volumen, la densidad y el uso de

los edificios, y para asegurar la dotación de equipamiento de interés para la comunidad, como zonas verdes, aparcamientos, escuelas, entre otros.

Organización. Ordenación sistemática de partes independientes o coordinadas en una unidad o conjunto coherente.

Paisaje urbano. Concepto que incluye el conjunto de características morfológicas del espacio urbano. Resulta de la influencia de factores históricos, socioeconómicos, políticos y tecnológicos sobre la forma de la ciudad.

Perfil urbano. Es la silueta definida por aquella línea continua que limita las diferentes alturas de las construcciones.

Planes reguladores. Consiste en los estudios de las ciudades por medio de consultores especializados para el cumplimiento de un requisito más bien formal en la ciudad.

Planificación. Plan general, científicamente organizado y frecuentemente de gran amplitud, para obtener un objetivo determinado.

Planificación territorial. Acción de ordenar espacialmente el territorio de una forma racional y acorde a sus potencialidades y carencias.

Planificación urbana. Acción de disponer y coordinar un conjunto de instrumentos operativos (planes), que permitan estudiar y predeterminar la conducta y características del sistema urbano, y modificar las tendencias evolutivas espontáneas del mismo, para dirigirlo hacia fines preestablecidos.

Régimen parcelario. El régimen parcelario debe permitir el desarrollo individual o en conjunto. Se debe reglamentar su desarrollo en el tiempo para

que permita la formación de distintos espacios, densidades y volumetrías de modo ordenado.

Igualmente el sistema parcelario debe concebir modalidades que permitan la construcción en forma individual o en conjunto.

Relaciones espaciales. Para que se den las relaciones espaciales a nivel urbano, deben existir distintos tipos de espacios claramente definidos, representados por la calle, la plaza y el patio entre otros, estableciendo diversas relaciones entre los mismos.

Renovación urbana. Acciones a ejecutar sobre áreas que por sus condiciones de deterioro físico, ambiental, social, deficiencia de servicios, condiciones de tenencia, valor del suelo y ubicación dentro de la trama; justifiquen la transformación o reemplazo total o parcial de sus estructuras y/o su organización espacial. Se busca la reutilización del suelo urbano con mayor significación económica, social y ambiental.

Sector. Parte o sección en que se considera dividido un conjunto.

Tenencia de la tierra. Se consideran las formas de apropiación del suelo urbano, distinguiéndose de manera general: (a) áreas de propiedad pública; (b) áreas de propiedad privada y (c) las de carácter semi-público.

Territorialidad. Modelo de conducta asociado con la definición y defensa de un territorio o dominio, reforzado por la existencia de elementos de transición.

Trama urbana. Consiste en la forma en que se disponen sobre el suelo urbano los componentes estructurales de la misma, definidos por los espacios edificados y los espacios canales o de comunicación.

Trazado urbano. Se entiende como la retícula espacial que se forma a partir de la relación entre espacios construidos y espacios abiertos como la calle, la plaza y la cuadra.

Urbanismo. Técnica arquitectónica que se ocupa de la creación, desarrollo, reforma y progreso de las poblaciones en orden a las necesidades materiales, especialmente las higiénicas y las de tránsito, atendiendo a las de orden estético y los valores históricos y arqueológicos.

Uso del suelo. Consiste en la utilización del espacio por las actividades urbanas que se realizan en el centro poblado.

Vía arterial. Permite el flujo rápido del tránsito, con prácticamente inexistente de intersecciones e interrupciones a lo largo de su trayectoria. No permite el acceso directo a parcelas y su efecto de barrera es muy alto, la velocidad promedio permitida es superior a los 50 km/hora.

Vía colectora. Recibe el flujo vehicular proveniente de las vías locales, y el exceso que permite a las parcelas es restringido. Normalmente cuenta con dos sentidos de circulación, su velocidad estimada se ubica por encima de los 35 km/hora y ocasionalmente se permite el estacionamiento sobre la vía, con provisiones especiales. Su efecto de barrera puede catalogarse como medio.

Vía local. Permite el acceso directo a las parcelas y propiedades, así como la canalización del flujo de tránsito hacia las vías colectoras. Puede funcionar en uno o ambos sentidos, y constituyen rutas preferenciales del transporte público, que conforman un armazón en un solo sentido de circulación.

Volumetría. Es la expresión tridimensional del contorno de las construcciones apreciadas como conjunto.

CAPÍTULO III
MARCO METODOLÓGICO

3.1. Tipo de investigación

El estudio planteado se corresponde con la modalidad de investigación de campo, que según el Manual de Trabajo de Grado de especialización y Tesis Doctorales de la UPEL (1998), trata del "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" (p. 5); por esta razón los datos de interés fueron recogidos en forma directa de la realidad, a través de la encuesta tipo cuestionario, de igual forma se utilizó la observación sistemática a través del levantamiento gráfico, como apoyo al instrumento utilizado.

3.2. Caso de Estudio

Se seleccionó para el estudio la zona de Barrio Obrero, localizada dentro de la poligonal urbana del Municipio San Cristóbal del Estado Táchira. Este sector conforma el casco central del área urbana, limitando por el Norte con la calle 15, por el Sur con la Calle 9, por el Este con la Avenida 19 de Abril y por el Oeste con la Carrera 18, según como se muestra en el cuadro Nº 7. Se eligió este sector como caso de estudio, con base a los siguientes criterios: (a) Su acelerado cambio de uso del suelo observado, en los inmuebles; (b) Su localización geográfica, en la parte central del Municipio San Cristóbal y por conformar parte del casco d el centro de la ciudad. (c) La gran demanda de conformación de uso para la Patente de Industria y Comercio, ante la Alcaldía del Municipio San Cristóbal, para el funcionamiento de establecimientos comerciales. (d) La cantidad de reparación menor efectuada a las edificaciones existentes y nuevas construcciones, surgidas en el sector. (e) A la variedad en el tipo de comercio que ha proliferado en la zona.

CUADRO Nº 7

UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN CASO DE ESTUDIO

Cuadro Nº 8.

Operacionalización de Variables

Variable	Dimensión	Sub-Dimensión	Indicador	Items	Técnica	Instrumento	Fuente
Valor Inmobiliario	Uso del suelo	Tipo de uso	- Actual - Anterior	- ¿Cuál es el tipo de uso actual y anterior?	Cuestionario	Encuesta	Población encuestada
		Tipo de oferta (primaria, secundaria y potencial)	- Venta - Alquiler	- ¿Cuál es el tipo de tenencia en venta o alquiler?	Revisión Bibliográfica		Inmobiliaria y Alcaldía
			- Área	- ¿Cuál es el área de las edificaciones ofertadas?			
			- Uso	- ¿Cuál es el tipo de uso de inmuebles ofertados?			
		Características de la demanda	- Compra - Alquiler	- ¿Cuáles son las características de la demanda en alquiler o en compra?	Cuestionario	Encuesta	Población encuestada
			- Uso	- ¿Cuál es el tipo de uso de los inmuebles?			
			- Área	- ¿Cuál es el área con mayor demanda?			
	Características de los inmuebles y bienechurías	Parcela	- Localización	- ¿Dónde se localiza la parcela?	Observación		Edificaciones en donde se realiza el cuestionario
			- Área	- ¿Qué área tiene la parcela?	Encuesta	Encuesta	
			- Tenencia	- ¿Cuál es el tipo de tenencia?			
		Edificación	- Calidad de la construcción	- ¿Cómo es la calidad de la construcción?	Observación		Inventario de edificaciones
			- Tipo y Nº de ambientes	- ¿Cuáles son los ambientes tipo y cantidad en la edificación?	Cuestionario	Encuesta	Opinión de las personas encuestadas
			- Área	- ¿Cuál es el área de la edificación?			
	Instrumentos legales en la planificación urbana	Ordenanza de Zonificación. Plan Rector	- Potencial de Desarrollo	- ¿Cuál es el potencial de desarrollo de los inmuebles?	Revisión Bibliográfica		Alcaldía Instrumentos legales

Fuente: El Investigador

3.3. Población y muestreo.

Se consideró como población al total de los establecimientos comerciales del sector de Barrio Obrero, conformado por 336 razones sociales, en donde se eligió como unidad de análisis a los propietarios o representantes legales de la firma comercial, motivado a que fueron ellos los que tomaron la decisión de ubicarse en el sector objeto de este estudio.

Por ser la población muy extensa, se hizo necesario seleccionar una muestra representativa. Para efectos de la investigación se trabajó con el muestreo probabilístico, que según Hernández, Fernández y Baptista (1998), se caracteriza porque todos los elementos de la población tienen la posibilidad de ser escogidos.

Para el cálculo de la muestra se aplicaron las siguientes fórmulas:

$$n_o = \frac{Z^2 P(1-P)}{e^2} \qquad n = \frac{n_o}{\frac{n_o + (N-1)}{N}}$$

Donde:

N = Tamaño de la población: 336 establecimientos.

Z = Nivel de confianza (90 %): Índice = 1,65

P = Proporción de éxito de la población: 0,90

e = Error de muestra (1 % a 10 %) 10 %

n_o = Tamaño de la muestra sin ajustar.

n = Tamaño de la muestra.

Así:

$$n_o = \frac{(1{,}65)^2\ 0{,}90\ (1-0{,}9)}{(0{,}10)^2} = 25 \qquad n = \frac{25}{\frac{25 + (336-1)}{336}} = 23$$

Por lo tanto, la muestra seleccionada fue de 23 establecimientos comerciales, lográndose de acuerdo a Hernández, Fernández y Batista (2000), medirse el tamaño de error en las predicciones, reduciendo al mínimo el llamado error estándar.

Fracción de Muestreo (f): $fe = \frac{n}{N} = \frac{25}{33{,}6} = 0{,}07$

La fracción de muestreo indica, que fueron investigados 7 por cada 100 locales comerciales ubicados en el sector caso de estudio.

Factor de Elevación (fc): $fe = \frac{N}{n} = \frac{336}{25} = 13$

Lo anterior indica que cada razón social en donde se realice la encuesta representa 13 establecimientos de la población total (336 establecimientos).

Una vez conocido el tamaño de la muestra, se determinó cómo y dónde seleccionar los establecimientos comerciales. En este sentido, se utilizó el muestreo probabilístico estratificado, que consiste según la Universidad Nacional Abierta (1998), en una división de la población en estratos, determinados por la distribución de alguna variable pertinente a la investigación.

3.4. Técnica e instrumento y validación.

Para el presente estudio, se utilizaron las técnicas de encuesta y la observación, las cuales se explican a continuación.

Se estructuró el instrumento en tres partes con preguntas cerradas y abiertas, con base en:

a) Parte I: Referente al uso del inmueble y sus características.

b) Parte II: Aspectos legales. Consiste en conocer el potencial de desarrollo del inmueble.

c) Parte III: Levantamiento gráfico. Se refiere al registro de la información recolectada mediante la observación. (Ver anexo 1).

Para garantizar la validez, se pidió el apoyo de dos expertos, la Lic. Magaly de Maldonado y la Lic. Elsa Carrasquero, Docentes Universitarias de la Universidad Católica del Táchira y Magister Scientiarum. Cada experto recibió la información escrita (Anexo 2), acerca de: el propósito del cuestionario, cuadro de Operacionalización de variables y contenido del marco teórico.

CAPÍTULO IV
FASE DIAGNÓSTICO

Para la presentación y análisis de la información, se procedió a revisar y organizar los datos recolectados por medio de las técnicas utilizadas, que consistieron en la aplicación de un cuestionario, a la muestra objeto de este estudio y la observación, como apoyo a la parte de las preguntas referentes a la variable Valor Inmobiliario.

El registro de los ítems que conforma cada pregunta se realizó en cuadros descriptivos, mediante respuestas simples y porcentuales. Para efecto del análisis se tomaron las sumatorias de las opiniones de cada pregunta. Las conclusiones se fundamentaron con los resultados y bases teóricas recopiladas en el Marco Referencial.

4.1. Información referente al inmueble y sus características.

Cuadro Nº 9

Uso del inmueble

Uso actual	Cantidad	%	Uso Anterior	Cantidad	%
Comercial	19	82,60	Solo residencial	23	100
Comercio y vivienda	4	17,39			

Fuente: Calculo del investigador (2005)

En relación al uso de suelo, se observa en el cuadro Nº 9, un predominio del 82,60 % de uso comercial y sólo el 17,39 % presenta de tipo mixto (comercio-vivienda unifamiliar), en donde han acondicionado planta baja o eliminado el espacio para estacionamiento para ubicar el uso comercial.

El 100 % de las edificaciones, anteriormente habían tenido sólo uso residencial, tipo vivienda unifamiliar, detectándose que el cambio de uso comenzó hacia el sector clasificado como R-5 y R-6 (entre calles 15 y 9 con carreras 18 y 20), según la Ordenanza de Zonificación Vigente, siendo afectadas las zonas inmediatas identificadas como R-3 (entre calles 15 y 11, 10 y 9 con carrera 22 y Av. 19 de Abril).

Cuadro Nº 10

Proyecto edificado

Propuesta	Cantidad	%
Nueva construcción	15	65,21
Reparación menor	8	34,78

Fuente: Calculo del investigador (2005)

La información en el cuadro Nº 10, permite conocer que el 65,21 % de las edificaciones se demolieron, para producir nuevas construcciones, principalmente en el sector del Pasaje Acueducto, calle 11 y 12, carreras 22, 23 y 24.

El 34,78 % fueron edificaciones en las cuales mantuvieron la construcción inicial, efectuando acondicionamiento en las divisiones internas de acuerdo a las necesidades espaciales.

Cuadro Nº 11

Localización del establecimiento

Ubicación	Cantidad	%
En centro comercial	7	30,43
Local individual	16	69,56

Fuente: Calculo del investigador (2005)

El 69,56 % de los establecimientos comerciales, se ubican en edificaciones, las cuales han sido acondicionadas como nuevas construcciones, generando locales en forma individual. El 30,43 % son centros comerciales que han surgido en forma

espontánea, convirtiendo el interior de las viviendas en mini-locales, sin cumplir con las exigencias de permisería.

Cuadro Nº 12

Tipo de comercio

Tipo	Cantidad	%
Local	8	34,78
Vecinal	12	52,17
Comunal	3	13,04

Fuente: Calculo del investigador (2005)

El 52,17 % constituye, tipo de comercio vecinal, específicamente relacionado con restaurantes, bares, agencias de lotería, librerías, gimnasios, frigoríficos, sucursales bancarias, venta de ropa y equipos electrónicos y telecomunicación; complementados en un 34,78 % con comercio de tipo local en lo que respecta a quincallería, frutería, floristería, heladerías, salones de belleza y barbería, farmacia, ventas de revista y papelería, panadería y fuente de soda, ferretería y casas de abasto.

El comercio de tipo comunal representa el 13,04 %, principalmente está compuesto por la compra-venta de equipos domésticos, muebles, lámparas, clínicas, ópticas, agencias de viaje, publicidad y mercadeo, agencias de festejos, compañías de seguros, funerarias, discotecas, estudios de radio y cines.

Cuadro Nº 13

Tipo de tenencia

Tipo	Cantidad	%
Propio	3	34,78
Alquilado	20	86,95

Fuente: Calculo del investigador (2005)

El cuadro Nº 13, refleja la cantidad de locales alquilados que representa la mayoría del 86,95 %, incorporándose en este grupo a las edificaciones que presentan

uso mixto (comercio-vivienda), siendo los habitantes de la vivienda propietarios de la edificación y el espacio comercial está alquilado a personas ajenas ni grupo familiar.

El 34,78 %, constituyen locales ubicados en forma individual, en donde el actual propietario ha demolido la edificación de antigua data, construyendo un nuevo proyecto.

Cuadro Nº 14

Tipo de oferta (adquisición)

Oferta	Cantidad	%
Secundaria	20	86,95
Primaria	3	13,04

Fuente: Calculo del investigador (2005)

La apreciación obtenida por los informantes, el 86,95 % adquirieron el inmueble por oferta secundaria, tomando posteriormente la decisión de reformarlo en total o parcialmente; el 13,04 % de los locales representó oferta primaria siendo edificaciones totalmente demolidas, construyendo locales para ser vendidos.

Cuadro Nº 15

Tiempo de funcionamiento del establecimiento.

Tiempo de funcionamiento	Cantidad	%
Menos de 1 año	2	8,69
De 1 a 3 años	15	65,21
De 4 a 5 años	4	17,39
Más de 5 años	2	8,69

Fuente: Calculo del investigador (2005)

El 65,21 % de la muestra estudiada son representantes de razones sociales, que tienen su funcionamiento en el mismo local entre 1 a 3 años, expresando que el motivo de estar localizados allí es: “por su rentabilidad”; tomando los dos más altos porcentajes que totalizan el 91,29 % del total de los informantes, se pudo determinar

que esta cantidad corresponde a establecimientos comerciales que tienen funcionando un tiempo entre 1 a 5 años.

Cuadro Nº 16

Opinión acerca de la localización

Opinión	Cantidad	%
Buena	18	78,26
Ni buena – ni mala	5	21,73
Mala	0	0

Fuente: Calculo del investigador (2005)

El 78,26 %, clasificaron su localización como buena para el uso comercial, correspondiente a los establecimientos localizados en las calles 15, 14, 10, Pasaje Acueducto y carreras 20, 21, 22 y 23. El 21,73 % que opinaron la ubicación ni buena-ni mala, expresaron lo siguiente en su mayoría “da para comer”, estos locales s ubican principalmente en la calle 9 entre carreras 19 y 18.

Cuadro Nº 17

Calidad de la construcción

Opinión	Cantidad	%
Buena	23	100
Ni buena – ni mala	0	0
Mala	0	0

Fuente: Calculo del investigador (2005)

En el cuadro Nº 17, se puede observar que el 100 % de los informantes clasificaron la calidad de la construcción como buena, considerando verbalmente “estas condiciones son las adecuadas para proyectar la imagen del establecimiento”.

Cuadro Nº 18

Opinión acerca del área del local

Opinión	Cantidad	%	Área (M^2)
Buena	18	78,26	40 a 82
Ni buena – ni mala	3	13,04	15 a 28
Mala	2	8,69	Menor a 10

Fuente: Calculo del investigador (2005)

La mayor parte de los informantes, el 78,26 % opinaron como buena el área del local, oscilando estos entre 40 M^2 a 82 M^2; considerando como mala las dimensiones el 8,69 % cuando el local mide menos de 10 M^2. Dieron a conocer que se ubicaron en el sitio debido a lo concurrido del mismo y a la proliferación de establecimientos comerciales, principalmente los localizados en mini-centros comerciales, emplazados por la calle 10 y 11 entre carreras 22 y 23.

Cuadro Nº 19

Local comercial con estacionamiento

Local comercial	Cantidad	%	Número de puestos
Con establecimiento	4	17,39	De 2 a 5 espacios
Sin estacionamiento	19	82,60	En la calzada

Fuente: Calculo del investigador (2005)

El 82,60 % de los locales, objeto de la presente investigación, no posee estacionamientos, algunos no han sido permisazos y otros poseen habitabilidad, pero han anexado el espacio para este uso como ampliación del local.

4.2. Aspecto Legal

Cuadro Nº 20

Potencial de desarrollo del inmueble

Variable Urbana	Ordenanza de Zonificación y Plan Rector	
	Existente	**Permitido**
Uso	Comercial y residencial	Comercial y residencial
Ubicación	Entre 40 % al 72 %	60 %
Construcción	Entre 83 % al 131 %	120 %
Altura	Dos plantas (7 mts.)	Tres plantas (12 mts.)
Estacionamiento	De ninguno a 3 puestos	Uno por cada 80 M^2 de área rentable
Retiros	- Frente: Según alineamiento de vía. - Fondo: de 2,5 a 3,8 mts. - Lateral: Ninguno	- Frente: Según lineamiento de vía. - Fondo: 4 mts. - Lateral: 3 o ninguno.

Fuente: Calculo del investigador (2005)

Los inmuebles objeto del presente estudio, cumplen con el tipo de uso en el 100 %, excediéndose en los porcentajes de construcción y ubicación, de acuerdo a lo permitido, esto motivado al área de parcela que oscila entre los 180 M^2 a 375 M^2 y no respetan el retiro de fondo. A pesar de estas observaciones mantienen rangos viables desde el punto de vista legal, ya que en la Ordenanza de Zonificación existe una tolerancia de 15 %, en el caso que los inmuebles pierdan terreno por el alineamiento de vía.

También existe incumplimiento en los puestos para estacionamiento, los cuales son propuestos en el proyecto, ejecutados o construidos en sitio y posterior a la

habitabilidad otorgada, son estos espacios acondicionados como nuevos locales o anexados como ampliación a los locales existentes. Esto se comprobó al constatar lo observado en sitio y comparado con los expedientes de los proyectos archivados en la Alcaldía del Municipio San Cristóbal.

Cuadro Nº 21

Análisis de precios en alquiler de locales comerciales.

Año	< a 20 m^2	Entre 20 m^2 y 80 m^2	> 80 m^2
2000	7.000,oo	7.400,oo	7.400,oo
2001	7.200,oo	7.400,oo	7.400,oo
2002	7.800,oo	7.800,oo	6.000,oo
2003	9.000,oo	11.000,oo	15.000,oo
2004	15.000,oo	18.000,oo	23.000,oo
2005	15.000,oo	18.000,oo	23.000,oo

Fuente: Cálculos propios, registro de contratos e inmobiliarias.

El aumento en los alquileres desde el año 2000 al 2005 representó un índice del 214,28 % en cinco años, variando el m^2 de alquiler de acuerdo al tamaño de los locales comerciales (a mayor área menor precio del m^2). Se tomó la referencia desde el año 2000 al 2005, motivado a que en este período se ha acentuado el cambio de uso residencial al comercial y ha sido el lapso de tiempo en donde no ha existido oferta primaria, ni potencial en este tipo de uso del suelo.

4.3. Conclusiones

a. En el sector de Barrio Obrero, se está realizando un cambio predominante del uso residencial de tipo vivienda unifamiliar a comercial. Han surgido nuevas construcciones destinadas sólo a uso comercial y remodelaciones en edificaciones proponiendo uso mixto, en planta baja comercio y en el primer piso vivienda.

Existe principalmente preferencia en la localización de locales comerciales, entre las calles 10, 11, 12, 13 y Pasaje Acueducto, con carreras 20, 21, 22 y 23, oscilando en su mayoría área entre 40 M^2 a 82 M^2, siendo utilizados para el tipo de comercio vecinal. La oferta presentada es en la modalidad de alquiler y en venta la oferta ha sido de tipo secundaria, existiendo un promedio del precio por m^2 en alquiler de 18.666,66 Bs. Se pudo determinar que en su mayoría la permanencia de las razones sociales es entre lapsos de un año a 5 años. El problema según opinión de los informantes es la carencia de estacionamientos, lo que ocasiona conflictos vehiculares.

b. Los terrenos no han sido aprovechados en su máximo potencial de desarrollo, de acuerdo a lo permitido por la Ordenanza de Zonificación Vigente y Plan Rector, a pesar de representar el sector de Bario Obrero, el área de expansión del casco central.

c. En cuanto a la oferta primaria y potencial, es nula, de acuerdo a investigaciones efectuadas, estos tipos de oferta se refieren a uso residencial en conjunto y multifamiliar, en otras zonas del área de la ciudad de San Cristóbal. En el caso de existir locales ofertados, los mismos son en alquiler.

Esta situación en el cambio de uso del suelo ha incrementado el valor de terreno, fundamentado principalmente por la gran demanda existente versus la poca oferta en venta, lo que ha conllevado a presentar precios con índices de especulación que no se corresponden con el mal estado de las bienechurías existentes, a pesar que

el valor del metro cuadrado de terreno represente un precio justo de acuerdo al potencial de desarrollo y valor punto.

4.4. Recomendaciones.

a. El desarrollo en el sector de Barrio Obrero, es principalmente comercial, con tendencia al tipo vecinal, por lo tanto la inversión en este uso del suelo, para la construcción de nuevas edificaciones es muy positiva y se podría realizar el respectivo estudio para analizar la posibilidad de uso mixto con vivienda multifamiliar para estratos sociales alto y medio-alto.

b. Esta zona no cuenta con parcelas vacías para nuevos desarrollos, por lo tanto se recomienda adquirir los terrenos con bienechurías y demolerlas para aprovechar el mayor potencial de desarrollo estipulado en los aspectos legales.

c. La construcción de locales comerciales es favorable, ya que existe una oferta de espacios en alquiler y una demanda que desea comprar, además, no existen proyectos futuros, en proceso de permisería que cubran el mercado actualmente.

d. El área de locales recomendables se sugiere que sean entre 20 M^2 a 60 M^2 de acuerdo a este espacio existe flexibilidad y se pudo determinar en el trabajo de campo, que la demanda oscila en estos rangos.

e. El sector de mayor deseabilidad se encuentra enmarcado entre las calles 15 y 9 con carreras 20 y 24, quedando aún las carreras 25 y 26 con uso residencial con vivienda de tipo unifamiliar, aislada con parcelas mínimas de 800 M^2 y es este el sector de Barrio Obrero con terrenos sin construcción, localizados en la Zona R-3 de acuerdo a la Ordenanza de Zonificación, lo que limita el uso comercial a tipo local.

BIBLIOGRAFÍA

Afanador, Lorena. (2004). ***Propuesta de ordenamiento espacial y morfológico de la carrera 20 entre calles 9 y 15 de Barrio Obrero, en la ciudad de San Cristóbal, Estado Táchira.*** (Trabajo de Grado no publicado, presentado en el Instituto Universitario Politécnico "Santiago Mariño" – Ext. San Cristóbal).

Álvarez Rodríguez, Elías; Carrasquero Febres, Elsa. (1994). ***Avalúo Inmobiliario.*** Caracas: Fondo Editorial Interfundaciones / Fondo Editorial Tropykos. 2da. Edición.

Bazant S., Jan (1984). ***Manual de Criterios de Diseño Urbano.*** 2da. Edición. México: Editorial Trillas, S.A. de C. V.

Blanco G., Luis E. (2004). ***Satisfacción residencial de los habitantes en viviendas de interés social. Caso: Urbanización La Integración – Ureña. Estado Táchira.*** (Trabajo de Grado no publicado, presentado en la Universidad del Zulia, Convenio UNET-LUZ).

Concejo Municipal de San Cristóbal. (1976)***. Plan de Desarrollo Urbano. Ordenanza de Zonificación.*** San Cristóbal: Litografía "Cromografos S.A.".

Ferrero Tamayo, A. (1986). ***San Cristóbal a través de los años.*** San Cristóbal, Estado Táchira.

Hernández S., R.; Fernández C., C.; Baptista L., P. (1998). ***Metodología de la Investigación.*** Best Seller Internacional. 2da. Ed. México: McGraw-Hill.

Lope-Bello, N. (1994). ***Urbanismo Estado y Derecho. La ejecución y control del urbanismo.*** Equinoccio. Ediciones de la Universidad Simón Bolívar. Fundación Polar.

Lope-Bello, N. (1994). ***Urbanismo Estado y Derecho. Planificación y urbanismo.*** Caracas: Equinoccio. Ediciones de la Universidad Simón Bolívar. Fundación Polar.

Marín, D.; Orozco, E.; Vega, A._ Villanueva, L. (2001). ***San Cristóbal de Villa a Ciudad. Crecimiento Urbano y Espacial, 1561 – 1939.*** Universidad Nacional Experimental del Táchira. Decanato de Investigación. San Cristóbal – Venezuela.

República Bolivariana de Venezuela. Alcaldía del Municipio San Cristóbal – Secretaría de Cámara. (2002) ***Oficio Nº 739-2002*** del 6-12-2002.

Tamayo y Tamayo, M. (1980) ***El proyecto de investigación científica)***. 2da. Ed. Bogotá, Colombia: Editorial Limusa.

Torres Ruiz, Otto Alí (1999). ***Plan de intervención de la imagen urbana para el sector de Barrio Obrero. San Cristóbal.*** (Tesis no publicada, presentada en la Universidad Nacional Experimental del Táchira).

ANEXOS

ANEXO 1
ENCUESTA

UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA

ESPECIALIDAD EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES

Presentación: Mediante la presente encuesta se busca conocer la influencia en el valor inmobiliario por el cambio residencial al comercial. Su colaboración en la información suministrada es muy valiosa, porque permitirá realizar la tesis de Especialización en la Universidad Católica del Táchira

Se garantiza que la información suministrada, será totalmente confidencial. Gracias por su colaboración.

Encuesta Nº _____ *Fecha*: _____ *Hora*: _____
Dirección: _____

PARTE I. Uso del Inmueble y sus características.

1. Uso anterior: _____. Uso actual:
   Sólo comercio ❑ Comercio y vivienda ❑
2. Proyecto edificado:
   Nueva construcción ❑ Reparación menor ❑
   Otro: _____
3. Localización del establecimiento en:
   Centro comercial ❑ Local individual ❑
4. Tipo de comercio:
   Local ❑ Vecinal ❑ Comunal ❑
5. Tenencia:
   Propia ❑ Alquiler ❑ Otro: _____
6. Se adquirió por:
   Oferta primaria ❑ Oferta secundaria ❑
7. Tiempo de funcionamiento del establecimiento.
   Menos de 1 año ❑ De 1 año a 3 años ❑
   De 4 años a 5 años ❑ Más de 5 años. ❑
8. Opinión acerca de la localización
   Buena ❑ Ni buena-ni mala ❑ Mala ❑
   ¿Por qué?
   _____
   _____
9. Calidad de la construcción:
   Buena ❑ Ni buena-ni mala ❑ Mala ❑
   ¿Por qué?
   _____
   _____
10. Considera usted el área del local:
    Buena ❑ Ni buena-ni mala ❑ Mala ❑
    ¿Por qué?
    _____
    _____
11. Posee estacionamiento:
    Si ❑ No ❑ Nº de puestos: _____

PARTE II: Aspectos legales.

12. **Potencial de desarrollo del inmueble**

Variable Urbana	*Ordenanza de Zonificación*		**Plan Rector**	
	Existente	*Permitido*	*Existente*	*Permitido*
Uso				
Ubicación				
Construcción				
Densidad neta				
Retiros				
Altura				
Estacionamiento				

PARTE III: Levantamiento Gráfico.

<table>
<tr><td>13.</td><td>Ubicación inmueble encuestado</td><td>Levantamiento gráfico del local</td><td>Reseña fotográfica</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3"></td><td rowspan="4"></td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Descripción: número y tipo de ambientes</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Dimensión de parcela:</td></tr>
<tr><td>Área de Parcela</td><td>Área de Construcción</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td></tr>
</table>

ANEXO 2

MODELO: VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

San Cristóbal, Abril de 2005.

Ciudadano(a):

Reciba usted mi más respetuoso saludo, en ocasión de solicitar su valiosa colaboración, para validar el cuestionario que será utilizado como instrumento para recabar información, para la realización del trabajo de grado en la Especialización en Avaluos de Bienes Inmuebles que curso en la Universidad Católica del Táchira, titulado: "Influencia en el valor inmobiliario por el cambio de uso del suelo, de residencial a comercial. Caso de estudio: Sector Barrio Obrero, Municipio San Cristóbal, Estado Táchira".

Para la validación, usted deberá tomar en cuenta los siguientes criterios: a) Claridad de la redacción, b) congruencia y c) posible tendenciosidad de los items. Como anexo se le entregan los objetivos del estudio, la operacionalización de las variables, el instrumento, guía de instrucciones para la validación con observaciones y recomendaciones, así como hoja de currículum para sus datos personales.

En espera de contar con su amplia receptividad, le anticipo mi más sincero agradecimiento, asegurándole que sus sugerencias serán gratamente aceptadas en la mejora del cuestionario.

Arq. María Ardagna Vezga
C.I. 9.228.730

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS DE MEDIOS INMUEBLES

GUÍA PARA VALIDAR EL CUESTIONARIO

Instrucciones:

A continuación se le presenta una serie de aspectos para someterlos a consideración a fin de que pueda emitir un juicio respecto a cada item del instrumento en cuestión.

A. Aspectos a evaluar:

a) Redacción.
b) Congruencia de los items.
c) Tendenciosidad de los items.
d) Claridad de los items

B. Se establecen tres (3) alternativas:

(3) Totalmente de acuerdo: El item debe quedar incluido en el instrumento.
(2) De acuerdo: El item debe quedar incluido en el instrumento previamente revisado y modificado.
(1) Totalmente en desacuerdo: El item debe excluirse del instrumento.

C. Definición de aspectos a evaluar:

a) Claridad: f. Razonamiento de fácil comprensión.
b) Congruencia: f. Coherencia, relación lógica.
c) Tendenciosidad. Adj. Manifiesta algo parcialmente.

Fuente:

Diccionario de la Lengua Española. Real Academia Española. Vigésima Segunda Edición – Espasa.

Parte I: Uso del inmueble y sus características

Item	Redacción			Congruencia			Tendenciosidad			Claridad		
	(3)	(2)	(1)	(3)	(2)	(1)	(3)	(2)	(1)	(3)	(2)	(1)
1.												
2.												
3.												
4.												
5.												
6.												
7.												
8.												
9.												
10.												
11.												

Parte II: Aspectos legales

Item	Redacción			Congruencia			Tendenciosidad			Claridad		
	(3)	(2)	(1)	(3)	(2)	(1)	(3)	(2)	(1)	(3)	(2)	(1)
12												

Parte III: Levantamiento gráfico

Item	Redacción			Congruencia			Tendenciosidad			Claridad		
	(3)	(2)	(1)	(3)	(2)	(1)	(3)	(2)	(1)	(3)	(2)	(1)
13												

(3) = Totalmente de Acuerdo / (2) De Acuerdo / (1) = Totalmente en Desacuerdo.

OBSERVACIONES GENERALES

RECOMENDACIONES GENERALES

Firma del Validador: _____

C.I. _____

CURRÍCULUM DEL EXPERTO

Apellidos y Nombres: _____

_____

Título de Postgrado: _____

_____

Cursos Realizados: _____

_____

_____

_____

_____

Experiencia Laboral: _____

_____

Institución donde se desempeña: _____

_____

Cargo que ocupa: _____

_____

Firma: _____
C.I. _____