



**UNIVERSIDAD CATOLICA DEL TACHIRA
VICERRECTORADO ACADEMICO
DIRECCION GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

**MODIFICACION ESPACIAL DE LAS VIVIENDAS EN CONJUNTO Y SU
INFLUENCIA EN EL VALOR.**

(CASO: CONJUNTO RESIDENCIAL “DON SIMON”, SAN CRISTÓBAL ESTADO TACHIRA)

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

Autor: Fredy Prato Rincón.
Tutor: José Alfonso Murillo Oviedo.

San Cristóbal Julio de 2007.

APROBACION DEL TUTOR

En mi carácter de Tutor del Trabajo de Grado presentado por el ciudadano **FREDY PRATO RINCÓN**, para optar al Título de Especialista en Avalúos de Bienes Inmuebles, cuyo título es **MODIFICACION ESPACIAL DE LAS VIVIENDAS EN CONJUNTO Y SU INFLUENCIA EN EL VALOR**, considero que dicho trabajo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la evaluación correspondiente.

En la ciudad de San Cristóbal, a los veinte días del mes de julio de dos mil siete.

José A. Murillo O.
C.I V.- 9.239.533

AGRADECIMIENTO

A Dios Todopoderoso, por la vida, la capacidad de razonar y la enseñanza del día a día.

A mis amados padres, fuente inagotable de amor ternura y comprensión, de quienes siempre he recibido el mejor apoyo para el logro de mis metas.

A mi bello hijo Jesús Alejandro, por enseñarme a ser fuente inagotable de lucha por la vida, con la plena confianza en Dios para lograr nuestras metas, en especial la luz de la vida y el amor a los demás, por entregarme su tiempo, por comprender la soledad, por brindarme esa palabra de entusiasmo y aliento por el apoyo y la alegría que siempre me da, eres el hijo bendito de Dios.

A mi preciosa hija Alciely, eres la fortaleza, la emoción y la alegría que siempre mantengo en mi mente para seguir adelante, apoyándome en ti como fuente inagotable de amor y comprensión para obtener mis metas y triunfos, Dios y la Virgen te bendiga hoy mañana y siempre.

A Alcira mi amada esposa; por su valor y confianza, su apoyo constante e incondicional, por ser mi gran compañera en todo momento, refugio y fortaleza, gracias mi amor.

A mis hermanos por sus palabras de estímulo y aliento en los momentos de alegría y dolor, de manera muy especial a Fany quién, junto a nuestros padres, se ha sacrificado por todos para ayudarnos a conseguir nuestros logros y triunfos.

A la Universidad Católica del Táchira por brindarme la oportunidad de cursar en sus aulas esta maravillosa Especialización.

A mi colega Ing. José Alfonso Murillo, mi amigo y Tutor, por el hermoso apoyo espiritual y entusiasta, por su dedicación incondicional, por sus enseñanzas y experiencias que siempre recibí de manera muy especial en la realización de mi trabajo de grado, gracias amigo.

A los docentes de la Universidad Católica del Táchira, fuente de conocimiento y experiencias enriquecedoras, por sus acertadas enseñanzas.

A la Arq. Claudia Herrera por su gran colaboración en la realización de mi trabajo de grado, gracias amiga.

Fredy

DEDICATORIA

A mis hijos; Jesús y Alciely; luz de mi vida, el mejor regalo que les puedo ofrecer como ejemplo de lucha, constancia y perseverancia, mi triunfo les pertenece y Dios está con nosotros.

A mis padres; como premio a su esfuerzo y esmero al darme la mejor herencia: una hermosa educación.

A Alcira; como regalo de amor eterno, te brindo mi esfuerzo y mi victoria que también es tuya.

A mis hermanos como motivo y ejemplo de inspiración para el logro de sus metas, sigamos adelante pues somos una gran familia.

A mi familia como trofeo obtenido a través de la fe, la constancia, la unión y la comprensión familiar.

A mis alumnos de la Universidad Nacional Experimental de la Fuerza Armada. “UNEFA” Núcleo Táchira, fuente de motivación al trabajo de orientación y formación, misión que cumplo en este mundo a través de ustedes.

Fredy

INDICE GENERAL

	PP
Lista de cuadros	viii
Lista de gráficos.....	ix
Resumen	x
Introducción.....	01
CAPITULO	03
I EL PROBLEMA	03
Planteamiento del problema	03
Objetivos de la investigación	08
Justificación e importancia.....	08
Alcance de la investigación.....	10
II MARCO TEORICO.....	12
Antecedentes	12
Bases Teóricas.....	17
Viviendas en conjunto.....	17
Aspectos técnicos	20
Aspectos legales.....	21
Valorización.....	44
Glosario de términos.....	48
III MARCO METODOLOGICO	51
Naturaleza de la investigación.....	51
Caso en estudio.....	53
Diseño de Investigación.....	54
Fase diagnostica.....	54
Población y muestra	55
Recolección de datos.....	57

	Procedimiento para la recolección de datos	57
	Análisis de datos.....	58
	Fase de factibilidad.....	58
	Factibilidad legal.....	58
	Factibilidad técnica.....	59
	Factibilidad institucional.	59
	Factibilidad económica.....	59
	Fase de diseño.....	60
	Sistema de variables.....	60
	Fase de validación de instrumentos.....	61
	Confiabilidad.....	61
	Cronograma de trabajo.....	61
IV	ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS...	62
V	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	74
	Conclusiones.....	74
	Recomendaciones.....	77
	REFERENCIAS	79
	ANEXOS	82
A	Instrumento de recolección de datos	83
B	Formato para la validación del instrumento.....	85
C	Fichas y Tablas.....	86
D	Tabla de referenciales obtenidos en el Registro.....	98
E	Avalúo de inmueble N° 07.....	99
F	Planos de la vivienda N° 07.....	100
G	Fotografías de la vivienda N° 07.....	101
H	Avalúo de inmueble N° 08	102
I	Planos de la vivienda N° 08.....	103
J	Fotografías de la vivienda N° 08.....	104
K	Avalúo de inmueble N° 27.....	105

L	Planos de la vivienda N° 27.....	106
M	Fotografías de la vivienda N° 27.....	107
N	Avalúo de inmueble N° 38.....	108
O	Planos de la vivienda N° 38.....	109
P	Fotografías de la vivienda N° 38.....	110
CURRICULUM VITAE		112

LISTA DE CUADROS

CUADRO	PP
1 Población y muestra	56
2 Operacionalización de la Variable	60
3 Distribución de frecuencias en la dimensión Modificaciones en la edificación	63
4 Distribución de frecuencias en la dimensión Cumplimiento de las Variables Urbanas Fundamentales	65
5 Distribución de frecuencias en la dimensión Aspectos Legales	67
6 Distribución de frecuencias en la dimensión Valoración....	70
7 Resultados de los (04) Avalúos por el Método de Ross Heidecke	47

LISTA DE GRAFICOS

GRAFICOS	PP
1 Gráfico N° 01 (Modificaciones en la edificación)	63
2 Gráfico N° 02 (Cumplimiento de las Variables (Urbanas Fundamentales)	66
3 Gráfico N° 03 (Aspectos Legales).....	68
4 Gráfico N° 04 (Valoración).....	70
5 Gráfico N° 05 (Valores de los inmuebles).....	73

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

Modificación Espacial de las Viviendas en Conjunto y su Influencia en el Valor.
(Caso: Conjunto Residencial “Don Simón” San Cristóbal Estado Táchira)

Autor: Prato Rincón, Fredy

Asesor: Murillo O. José A.

Año: 2007

RESUMEN

El presente estudio tiene como finalidad analizar los cambios y mejoras (modificaciones del proyecto original) que se producen según la propuesta del propietario de los inmuebles ubicados en los desarrollos de viviendas en conjunto privados para adaptarlos a sus necesidades presentes, exigencias futuras y a la realidad urbana como son: el futuro crecimiento de la familia, escasez y elevados costos de los terrenos disponibles para desarrollarlos como urbanismos cerrados, cambios constantes en la economía del país (altos índices de inflación), problemas de seguridad, entre otros; todo esto con base a los instrumentos legales de planificación que son utilizados por los funcionarios públicos en la revisión de los proyectos relacionados con este tipo de obras que se ejecutan en el ámbito territorial del Municipio San Cristóbal, realizando las comparaciones con la permisería aprobada, específicamente en el Conjunto Residencial “Don Simón” ubicado en la Avenida Principal Barrio Bolívar, San Cristóbal, Estado Táchira, para una muestra de 04 viviendas signadas con los números 7, 8, 27 y 38,. Así como también se efectúa un análisis de las ampliaciones ejecutadas, distribución espacial, tipo de acabados, la utilización de los diferentes tipos de estructuras, calidad de la construcción, las posibles fallas constructivas, las ventajas y desventajas que reciben los propietarios del conjunto residencial en estudio con la realización de los trabajos de ampliación y/o mejoras de sus viviendas y anexidades, y la influencia que se produce en la valoración de los inmuebles. El presente estudio se realizará a través de una investigación de campo, primaria, de carácter descriptivo-cuantitativa, en el cual se analiza la relación directa que existe entre: los cambios en las características constructivas introducidos por los propietarios de los inmuebles y los efectos en la valoración de las viviendas del Conjunto Residencial “Don Simón”.

Descriptores: Modificación espacial de vivienda, conjunto residencial, valor, San Cristóbal.