



República Bolivariana de Venezuela
Universidad de Los Andes
Facultad de Arquitectura y Diseño
Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela



**IMPACTO EN EL VALOR DE LA TIERRA, POR EL CAMBIO DE USO
RESIDENCIAL A COMERCIAL, AVENIDA FRANCIA URBANIZACIÓN
ALTO BARINAS - BARINAS.**

Autora: Raiza Silva
Tutora: María Emilia Pereira

Mérida, abril de 2023



**República Bolivariana de Venezuela
Universidad de Los Andes
Facultad de Arquitectura y Diseño
Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela**



**IMPACTO EN EL VALOR DE LA TIERRA, POR EL CAMBIO DE USO
RESIDENCIAL A COMERCIAL AVENIDA FRANCIA, URBANIZACIÓN
ALTO BARINAS - BARINAS**

**Trabajo de Grado para optar al título de Especialista de
Tasación de Inmuebles Urbanos**

Autora: Raiza Silva
Tutora: María Emilia Pereira

Mérida, abril de 2023

DEDICATORIA

Dedico la culminación de este Trabajo Especial de Grado a la constancia, a pesar de las adversidades, comentarios desmotivadores, a pesar de ello, siempre tuve la fe y la convicción de este logro.

A Michel siempre a mi lado con sus orientaciones, críticas constructivas, apoyo, un caballero en todo.

A mis Hijos Aimée y José Miguel, sé que este logro les llena de mucho orgullo, mis motivadores.

A Lala y a Mana, mis Hermanas, siempre atentas, pendientes de mis movimientos en la vida.

Raiza

www.bdigital.ula.ve

AGRADECIMIENTO

El éxito de toda meta, no se logra sin el empeño, la voluntad y la fe en lo que queremos lograr, hoy doy gracias a Dios Todopoderoso, por mantener viva esta fe y este entusiasmo para el logro de este Trabajo Especial de Grado y esta Especialidad.

A mi querida Maíta, mi Madre, ejemplo y siempre motivadora desde mis inicios de escolaridad, eternamente presente en mi vida

A SOITAVE, motor de nuestro ejercicio Profesional, siempre velando por el mejoramiento profesional de sus agremiados, gracias por esta oportunidad.

A la ULA, un privilegio haber recibido formación en su recinto y gracias por haber permitido el logro de esta Especialidad, tan esperada por nuestra Sociedad de Tasadores, consolidando el Convenio ULA-SOITAVE.

A Michel, compañero, colega, confidente y hasta “tutor eventual”, un verdadero apoyo incondicional.

A todo el cuerpo de Profesores que nos apoyaron con sus enseñanzas, dedicación, siempre atentos en sus orientaciones académicas, muy especialmente a Maruja mi Tutora y eterna Presidente sentimental.

A los compañeros de la Especialidad, grupo convencido de la importancia del éxito de esta primera Cohorte de Especialistas, para su continuación.

Agradecida a Dios por la experiencia como Tasadora por tantos años.....

ÍNDICE

	Pp.
DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
LISTA DE FIGURAS	viii
LISTA DE TABLAS	ix
RESUMEN	x
ABSTRACT	xi
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I. EL PROBLEMA	
Planteamiento del Problema	3
Objetivos de la Investigación	10
Objetivo General	10
Objetivos Específicos	10
Justificación	10
Alcance	11
Limitaciones	12
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	
Antecedentes de la Investigación	13
Bases Teóricas	18
Planificación Urbana	19
Uso del Suelo	20
Valuación del Suelo	22
Estadística Aplicada a la Valoración de Bienes	30
Técnicas de Análisis Estadístico Robusto Aplicado a la Tasación	30
Ordenanza de Zonificación	31
Definición de Términos	33
Bases Legales	34

	Pp.
CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO	
Naturaleza de la Investigación.....	38
Técnica de Recolección de Datos	40
Técnica de Análisis de Datos	41
CAPÍTULO IV. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN	
Análisis e Interpretación de la Información	43
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	
Conclusiones	76
Recomendaciones	78
REFERENCIAS	80

www.bdigital.ula.ve

LISTA DE FIGURAS

FIGURA

Pp.

1. Plano de ubicación Av. Francia (captura de Google Maps)...	7
2. Plano de Zonificación (sección) PDUL de la ciudad de Barinas	32
3. Tramos o sectores de la Av. Francia	44
4 Tramo 1 (captura de Google Maps) ...	45
5 Tramo 2 (captura de Google Maps) ...	49
6 Tramo 3 (captura de Google Maps) ...	54
7 Comportamiento general Usos Av. Francia ...	57
8 Gráficos clasificación de usos por tramo ...	58
9 Evolución Histórica de precios Av. Francia ...	69
10 Comportamiento valores, ofertas y ventas ...	70
11 Resumen valores, ofertas y ventas ...	71

www.bdigital.ula.ve

LISTA DE TABLAS

TABLA	Pp.
1. INVENTARIO DE INMUEBLES EN LA AV. FRANCIA TRAMO 1	44
2. INVENTARIO DE INMUEBLES EN LA AV. FRANCIA TRAMO 2	48
3. INVENTARIO DE INMUEBLES EN LA AV. FRANCIA TRAMO 3	51
4. PORCENTAJE DE INCIDENCIA VALOR DEL TERRENO EN EL VALOR TOTAL VIVIENDAS POR MÉTODO DE APROXIMACIÓN AL COSTO Y MERCADO SECTOR ALTO BARINAS	59
5. HISTÓRICO VALORES TERRENOS AV. FRANCIA	60
6. OFERTA VENTA INMUEBLES EN ALTO BARINAS.....	61
7. VALOR DEL TERRENO DE OFERTAS POR PORCENTAJE DE INCIDENCIA (USD) \$	62
8. OFERTAS PARCELAS EN LA AV. FRANCIA	63
9. DATOS REFERENCIALES DE TERRENO EN ALTO BARINAS.....	66
10. MATRIZ DE CORRELACIÓN	68
11. RESULTADO DEL ANÁLISIS DE REGRESIÓN-----	68
12. MATRIZ DE EVALUACIÓN POR LOCALIZACIÓN. .	71
13. RESULTADO VALOR DEL TERRENO EN LA AV. FRANCIA Y URB. ALTO BARINAS	73

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
SOCIEDAD DE INGENIERÍA DE TASACIÓN DE VENEZUELA**

**IMPACTO EN EL VALOR DE LA TIERRA POR CAMBIO DE USO
RESIDENCIAL A COMERCIAL, AVENIDA FRANCIA - URBANIZACIÓN
ALTO BARINAS EN LA CIUDAD DE BARINAS**

Autora: Raiza Silva
Tutora: María Emilia Pereira
Fecha: Abril 2023

RESUMEN

El presente trabajo de investigación tuvo como finalidad determinar el impacto del valor de la tierra por cambio de uso residencial a comercial en la Avenida Francia - Urbanización Alto Barinas, en la Ciudad de Barinas, orientado en una investigación aplicada – descriptiva y fundamentado en la investigación documental con carácter bibliográfico. La recolección de datos se realizó a través de la observación y de la recopilación de documentos en la Oficina de Registro Público del municipio Barinas. La fase de recolección de la data o información, se procesó mediante la aplicación de estadística descriptiva o inferencial, y la utilización de la herramienta EXCEL, la cual permite obtener resultados de acuerdo con los objetivos generales y específicos del problema planteado a resolver con la metodología valuatoria correspondiente. Luego de efectuar el estudio histórico de lo ocurrido durante 10 años (2012-2022), se puede concluir que el valor de la Tierra en la Avenida Francia se incrementó en un 56,03 % con respecto al valor inicial; igualmente se demostró que es superior en un 74,04% con respecto al resto de la Urbanización Alto Barinas, lo que indica que es una zona de mayor valor, estadísticamente demostrado con ofertas, referenciales registrados y diferentes métodos aplicados, por lo que se demuestra que el cambio de uso residencial a comercial ha generado este impacto en el valor de la tierra. Por ello, se recomienda participar de este estudio a la Cámara Municipal del municipio Barinas, por cuanto este estudio puede contribuir a la revisión de la política de recaudación de impuestos que esté acorde con el valor de la tierra a través de un cambio y por lo tanto de una nueva zonificación que genere una adecuada regulación de la actividad inmobiliaria en todo el sector y un orden urbanístico de acuerdo a esa nueva propuesta de zonificación.

Palabra Clave: Valor de la tierra, cambio de uso, Zonificación Urbana

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
SOCIEDAD DE INGENIERÍA DE TASACIÓN DE VENEZUELA**

**IMPACT ON LAND VALUE DUE TO CHANGE FROM RESIDENTIAL TO
COMMERCIAL USE, AVENIDA FRANCIA - URBANIZATION
ALTO BARINAS IN THE CITY OF BARINAS**

Author: Raiza Silva
Tutor: Maria Emilia Pereira
Date: Abril 2023

ABSTRAT

The purpose of this research work was to determine the impact of the land value due to the change from residential to commercial use on Avenida Francia - Alto Barinas Urbanization, in the City of Barinas, oriented towards applied research - descriptive and based on research bibliographic documentary. Data collection was carried out through observation and the collection of documents at the Public Registry Office of Barinas municipality. The data or information collection phase was processed through the application of descriptive or inferential statistics, and the use of EXCEL tool, which allows obtaining results in accordance with the general and specific objectives of the problem posed, to be solved with the corresponding valuation methodology. After carrying out the historical study of happened during 10 years (2012-2022), it can be concluded that the value of the Land on Avenida Francia increased by 56,03% with respect to the initial value; likewise, is 74,04% higher than the rest of the Alto Barinas Urbanization, which indicates that it is an area of greater value, statistically demonstrated with offers, registered references and different methods applied, for which it is demonstrated that the change from residential to commercial use has generated this impact on the value of the land. For this reason, it is recommended that the Municipal Chamber of the Barinas municipality participate in this study, since it can contribute to the review of the tax collection policy that is consistent with the value of the land through a change and otherfore a new zoning that generates an adequate regulation of the real estate activity in the entire sector and an urban order according to this new zoning proposal.

Key Word: Land value, change of use, Urban Zoning

INTRODUCCIÓN

La observación del entorno, la curiosidad, observar los cambios y diferentes situaciones, constituye la base para plantearse interrogantes de los fenómenos que ocurren alrededor.

En el área de Tasación es de gran relevancia conocer la ciudad, la zona donde el profesional se desempeña, y de allí surge la necesidad y la curiosidad profesional de conocer el Impacto que pueda generar en el valor de la tierra o de los inmuebles en general, por el cambio de uso residencial a comercial que se observa en la avenida Francia, de la urbanización Alto Barinas Norte de la ciudad de Barinas.

A partir de la observación de lo ocurrido en estos últimos 10 años, se pudo constatar que ha habido un cambio espontáneo en el uso de las propiedades, sin que las instituciones encargadas de legislar lo referente a la zonificación en la zona, es decir, las Variables Urbanas Fundamentales, las hayan modificado a fin de normalizar el uso, la tramitación de los permisos correspondientes y la consecuente recaudación de tributos a la propiedad urbana.

Es por lo que en esta investigación se plantea conocer el valor de la tierra originado por esos cambios de uso, para lo cual se aplicarán métodos y técnicas valuatorias, nacional e internacionalmente aceptados. El trabajo de investigación está estructurado en 5 Capítulos:

El Capítulo I, consta del Planteamiento del Problema, Justificación de la Investigación, Objetivos generales y específicos, alcances y limitaciones.

El Capítulo II incluye los Antecedentes de la Investigación, antecedentes históricos, bases teóricas y legales, así como la definición de términos.

El Capítulo III está integrado por el Marco Metodológico de la Investigación, conformado por: el enfoque de la investigación, tipo o nivel de

la investigación, diseño de la investigación, técnicas de recolección de datos y las técnicas de análisis de datos.

En el Capítulo IV, se presentan los análisis e interpretación de la información.

El Capítulo V, presenta las conclusiones y recomendaciones, a las que se llegaron en el estudio. Para finalizar se presentan las referencias que le dan soporte a la investigación.

www.bdigital.ula.ve

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

Planteamiento del Problema

El fenómeno urbano y su dinámica en cualquier parte del mundo se presenta como un proceso complejo de intercambio entre las personas, las actividades, el ambiente, los intereses, las culturas, los poderes, los deberes y derechos, siendo finalmente la ciudad una respuesta del compromiso colectivo logrado.

Sin embargo, este compromiso se construye no sólo sobre las bases de un deseo de colaboración, de identificación con una causa específica, de la búsqueda de la solución a los problemas, sino también resulta importante contar con una base normativa social, política, económica y urbanística, que guíe la convivencia en sociedad y que sea aplicable igualmente a todas las personas naturales y jurídicas que conforman un territorio, una región, un municipio o una ciudad.

En este sentido, el urbanismo, particularmente en Latinoamérica, representa un proceso de permanente transformación, esto debido al acelerado crecimiento demográfico y a la concentración de población en zonas de alta densidad, de actividades económicas rentables, del capital financiero y de los centros de decisión política, creando una dinámica en las interacciones urbano-rurales.

Dentro de la complejidad del concepto de urbanismo, la planificación urbana surge como ese proceso de descripción, análisis y evaluación de las condiciones de funcionamiento de las ciudades para poder generar

propuestas de diseño y formular proyectos que permitan regular la dinámica urbana y ambiental de toda la ciudad (Real Academia Española, 2001) y atender las anomalías existentes entre sus condiciones del desarrollo económico, social y espacial (Sánchez de Madariaga, 2008), dentro de un plazo de tiempo que demanda una programación, seguimiento y control bien definido (Osorio, 1974).

En este orden de ideas Diésel y Lima (2013), consideran que la planificación urbana requiere un proceso de recopilación de información, de la toma de decisiones a partir de nuevos datos, nuevos conocimientos, nuevas formas de pensar e innovar; de lo cual se desprende la necesidad de planificar acorde con el tiempo en procura del mejor desempeño de los planes y proyectos, a manera de proyectar y acompañar la forma justa de cómo se debe comportar una ciudad, en términos de responsabilidad social para mejorar la calidad de vida de la población.

Los usos del suelo en la ciudad - definidos en el urbanismo, y dentro de ella la zonificación correspondiente - son en general compartidos, es decir, que se yuxtaponen a lo largo de ella actividades de todo tipo mientras que no resulten incompatibles entre sí. Son ejemplo de esta convivencia la vivienda y el comercio que pueden llegar a competir en algún caso, pero que en líneas generales pueden complementarse.

Para determinar la calificación del uso del suelo se hace un estudio previo mediante la zonificación, como proceso que tiene como objetivo urbanístico determinar el uso que deberá darse a las diversas porciones del territorio zonificado, constituyendo la determinación de los usos a los cuales puede ser destinada la propiedad urbana, y en general al aprovechamiento urbanístico.

Al respecto, Acuña (2000) plantea que la zonificación es, como su nombre lo indica, la organización de la ciudad por zonas. Las zonas vienen a ser ciertas áreas de terreno urbano donde la población vive y funciona de diversos modos, más o menos previstos por los urbanistas. El conjunto de

estas zonas y sus relaciones entre sí, componen la ciudad y son la expresión de la vida urbana.

En otras palabras, la zonificación se entiende como el sistema que permite establecer el objetivo asignado a determinadas porciones de territorio municipal, atendiendo a divisiones que se efectúan en fracciones que dependen de los usos que a cada una de ellas son atribuidos; engloba las llamadas Variables Urbanas Fundamentales (VUF), que se entienden como las características de construcción que deben cumplir las edificaciones en los diferentes sectores de una urbanización según la zonificación que le corresponda.

Para asignar la zonificación de un área es fundamental conocer el impacto que produce en el valor de la tierra, el cual guarda una estrecha relación con la utilización del suelo determinado por la planificación urbana. Este elemento, la estimación del valor de la tierra, constituye la fase más importante y delicada del proceso de avalúo, por lo cual se requiere acudir a diversas fuentes de información que permitan formarse un concepto cabal del valor unitario del suelo urbano, de acuerdo con la zonificación establecida.

Seleccionar la metodología más idónea dentro de un proceso de valoración, implica tomar en consideración el bien objeto de estudio y sus características generales; las condiciones del mercado que rigen en ese momento; el alcance de la valoración y el nivel de rigor que esta exige; entre otros aspectos, se debe evaluar la disponibilidad y factibilidad de recolección de la información que se requiere. Una vez realizado este análisis, se procede a escoger entre los métodos de valoración universalmente aceptados: métodos directos o indirectos; o una combinación de ellos, si fuera necesario.

Según Carias (1970) “La Ordenanza de Zonificación, es un acto normativo que establece el uso y desarrollo de los terrenos. La Ordenanza de Zonificación como acto administrativo puede ser derogada o modificada libremente, no así el Plano de Zonificación” (p. 253).

Según Stumpf (2006) “El uso del suelo necesita ser regulado, la actividad inmobiliaria no debe ser totalmente libre (...). La zonificación tiene una fuerte influencia sobre los precios de los inmuebles” (p. 23).

En las grandes ciudades de Venezuela, a lo largo del tiempo se ha observado una especie de renovación de sectores inicialmente de uso residencial hacia un uso más rentable de los inmuebles, casi siempre asociado a las viviendas unifamiliares, constituyendo una variedad de comercios que pueden mejorar el sector o inducir un desarrollo caótico en la zona, lo que se refleja en la demanda, valor, deseabilidad de los inmuebles allí ubicados, e indirectamente introduciendo cambios de hecho en la zonificación sin que haya sido legislado a través de los planes de desarrollo urbanístico de la ciudad.

Cabe destacar, que los organismos competentes para adoptar planes urbanísticos, regulación y uso del suelo son los Concejos Municipales, y la recaudación de tributos se relaciona con el valor dado a cada uno de los inmuebles.

En general, el uso del suelo urbano va evolucionando, se transforma por diferentes factores internos o externos, corresponde a la dinámica urbana; zonas residenciales aparentemente de un uso menos rentable se transforman en zonas comerciales o de oficinas de mayor rentabilidad. Son zonas con alto atractivo desde el punto de vista urbanístico, amplias vías, cercanía a servicios básicos complementarios y facilidades de transporte, que favorecen la transformación del uso del suelo urbano. Este tipo de situación urbana y su relación con el valor de los inmuebles debería estar en sintonía con los tributos a fijar por los entes municipales a los cuales compete.

A esta realidad no escapa el Estado Barinas, específicamente la ciudad de Barinas, donde se encuentra ubicada la Urbanización Alto Barinas, la cual surge después de 1950 fundada por unos urbanistas de origen francés, con una visión de urbanismo moderno, planificado, muy diferente al esquema de

la retícula tradicional del centro de la ciudad. La urbanización está dividida en Sector Norte y Sector Sur por la avenida los Andes y su prolongación, la avenida Alberto Arvelo Torrealba.

En el Sector Norte, se ubica la Avenida Francia, la cual forma parte del diseño de urbanismo moderno de la Urbanización Alto Barinas; es una vía ancha de doble sentido que atraviesa un amplio sector de la citada urbanización, en sentido este a oeste, con una longitud de 900 metros, que se extiende desde el este en la avenida Los Toros hasta el extremo oeste con la avenida Los Llanos.



Figura N° 1. Plano de ubicación Av. Francia (captura de Google Maps)

Tradicionalmente, la población ubicada en esta urbanización se trasladaba al centro de la ciudad a fin de abastecerse de los principales bienes de consumo, servicios, diversión, entre otros. Con el transcurrir de los años la población crece, se densifica, surgen amplios y cómodos centros comerciales en el sector, en los cuales se han asentado gran variedad de establecimientos de servicios, entretenimientos y variedad de centros de consumo confortables, que invitan a la población a asistir y a otros a invertir en el sector.

Cabe destacar, que los inmuebles de uso residencial cambian su uso a comercios variados, generando un uso no conforme, y terrenos que anteriormente estaban ociosos se transforman en centros comerciales de tipo mixto, cambios de uso que se vienen observando desde el año 2009, ubicándose a lo largo de la citada avenida múltiples comercios como: ferreterías, restaurantes, cafés, mini mercados, bodegones, peluquerías, licorerías, vivero de plantas, servicios profesionales, entre otros.

Igualmente, se observa que muchas de las casas quintas ubicadas en la avenida Francia, con amplios jardines y terrenos y retiros conformes a la Ordenanza Municipal, están siendo utilizados como locales comerciales diversos dirigidos a un público de mediano a alto poder adquisitivo, lo que ha traído como consecuencia un desarrollo caótico, el uso indebido de aceras, sin que existan controles sobre el uso de la tierra, ocasionando caos en el tránsito y el colapso de los servicios públicos, ocasionado por un uso indiscriminado, no acorde con la zonificación establecida en la Ordenanza de Zonificación Urbana, de la ciudad de Barinas y en el Plan de Desarrollo Urbano Local.

La investigadora pudo constatar que esta situación ha transformado el uso del suelo residencial en usos comerciales sin que la zonificación haya sido modificada, por lo tanto, los permisos de construcción no están acordes con los parámetros establecidos en la Ordenanza de Zonificación.

Según la Ordenanza de Zonificación Urbana de la ciudad de Barinas (1998) y el Plan de Desarrollo Urbanístico Local (PDUL), aprobado por el Concejo Municipal de la ciudad de Barinas y publicado en Gaceta Municipal de fecha 18 de agosto de 1998, el sector en estudio se encuentra ubicado en Zona AR-2, (AREA RESIDENCIAL 2), cuyos usos principales usos son los siguientes:

1. Uso Principal: Vivienda unifamiliar.
2. Uso Complementario: Equipamiento tipo 2 (E-2), y tipo 1 (E-1), Industria tipo 1 (I-1).

3. Uso Restringido: Comercio tipo 1 (C-1).

Sin embargo, en la actualidad en la Avenida Francia, estos usos han sufrido cambios notorios y visibles introducidos por los habitantes y usuarios de comercios asentados en esta vía. En consultas hechas ante la comisión de Urbanismo del Concejo Municipal, informaron que se han realizado estudios e intentos de cambios de uso normativo, existiendo ya un anteproyecto, pero su aprobación aún no se ha concretado, y el Plan Rector original no ha sido modificado, lo que significa que no se ha legislado al respecto, por lo que en este sector se mantiene vigente la zonificación establecida en 1998.

Otro aspecto a destacar, es que la Planta de Valores de la Tierra utilizada por la Alcaldía del Municipio Barinas en lo concerniente a la zona objeto de esta investigación, a pesar de seguir vigente, no está adaptada a la realidad socio-económica de Venezuela, ni del propio sector, lo que afecta directamente la Tributación Inmobiliaria.

La situación descrita está relacionada con el uso de una avenida tradicionalmente diseñada para viviendas unifamiliares que fue convertida al uso comercial, sin orden urbanístico, y que no cumple con retiros, carece de estacionamientos y termina generando un caos para el tránsito automotor y peatonal. Por ello se plantea el siguiente estudio para analizar el impacto sobre el valor de la tierra por cambio de uso residencial a comercial en la Avenida Francia, de la Urbanización Alto Barinas, en la ciudad de Barinas. Esta problemática conlleva dar respuesta a las siguientes interrogantes:

1. ¿Cuál es la situación actual de los usos en la Avenida Francia de la Urbanización Alto Barinas en la Ciudad de Barinas?
2. ¿Cuál es el valor actual de la tierra en la Avenida Francia de la Urbanización Alto Barinas en la Ciudad de Barinas?

3. ¿Cuál es el impacto ocasionado por el cambio de uso residencial a comercial de la tierra en la Avenida Francia - Urbanización Alto Barinas en la Ciudad de Barinas?

Objetivos de la Investigación

Objetivo General

Determinar el impacto en el valor de la tierra generado por el cambio de uso residencial a comercial en la Avenida Francia - Urbanización Alto Barinas, en la Ciudad de Barinas.

Objetivos Específicos

Determinar la situación actual de los usos existentes en la Avenida Francia, Urbanización Alto Barinas en la Ciudad de Barinas

Establecer el valor actual de la tierra en la Avenida Francia de la Urbanización Alto Barinas en la Ciudad de Barinas.

Estimar el impacto ocasionado en el valor de la tierra por el cambio de uso residencial a comercial en la Avenida Francia - Urbanización Alto Barinas, en la Ciudad de Barinas.

Justificación de la Investigación

El estudio se justifica porque del análisis del impacto en el valor de la tierra en la Avenida Francia - Urbanización Alto Barinas, en la Ciudad de Barinas, ocasionado por el cambio de uso de los inmuebles ubicados en una avenida cuyo uso principal es residencial, que ha sido transformado de hecho a uso comercial, de una forma muy rápida, sin intervención de las autoridades competentes, lo que ha generado desorden urbanístico, caos

vial, obstrucción y rotura de aceras para estacionamiento. Es un tema pertinente en la actualidad que amerita ser atendido.

Desde el punto de vista teórico, el presente estudio se justifica porque permite destacar la importancia que tiene la normativa municipal para determinar la fundamentación en el Ordenamiento Jurídico de la valoración de la tierra (suelo), influenciado por su cambio de uso (residencial a comercial).

A nivel metodológico el estudio permitió lograr el cumplimiento de los objetivos propuestos, a través de técnicas de investigación documental y bibliográfica. Asimismo, constituye un importante antecedente a futuras investigaciones relacionadas con la variación del valor de la tierra debido al cambio de uso residencial a comercial con fines de normalizar el uso.

Desde el punto de vista práctico, el estudio puede contribuir a una recaudación de impuestos acordes con el valor de la tierra y por lo tanto una nueva zonificación que genere una regulación de la actividad inmobiliaria y un orden urbanístico de acuerdo a la nueva dinámica económica del sector.

Es fundamental destacar el aporte académico, que tiene el estudio para la Universidad de los Andes (ULA) y la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela (SOITAVE), Convenio ULA-SOITAVE, Programa de Especialización de Tasación de Inmuebles Urbanos, porque se inserta en la línea de investigación N° 7, cuya justificación se refiere a realizar propuestas actualizadas y acordes con la realidad física y económica de los municipios, para la elaboración de plantas de valores inmobiliarios como aporte para eficientes procesos de gestión municipal. Todo ello relacionado con el área de valoración.

Alcance y Limitaciones

Alcance

El estudio se realizó específicamente en la Avenida Francia - Urbanización Alto Barinas, en la Ciudad de Barinas, y su finalidad es analizar el impacto en el valor de la tierra por cambio de uso residencial a comercial en la Avenida Francia - Urbanización Alto Barinas, en la Ciudad de Barinas, ocurrido entre los años 2011 y 2022.

Asimismo, la presente investigación pretende determinar que la valoración de la tierra, por cambio de uso, puede ser una herramienta útil y un aporte, para que los entes encargados legislen al respecto a fin de regularizar los usos que se han venido generando por la misma presión urbana, además de sincerar los valores catastrales, lo que pudiera ser de utilidad para las oficinas municipales encargadas de la fijación y recaudación fiscal, más acorde con los reales valores de la tierra en su uso actual regularizado.

Limitaciones

Las limitaciones están constituidas por los obstáculos que impiden o interfieren en la realización de la investigación, entre ellas se puede mencionar la receptividad y accesibilidad a los entes y personas responsables de suministrar la información requerida a los fines propuestos.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

El marco teórico, representa las bases de la investigación. Según Méndez (2013) consiste en “Precisar y organizar las ideas y conceptos contenidos en la sección introductoria, de manera que los mismos puedan ser manejados y convertidos en acciones concretas” (p. 13). De la definición anterior se puede decir que la investigación en estudio propone analizar los elementos teóricos referidos al problema, permitiendo una adecuada comprensión de acuerdo con lo planteado, las teorías y conocimientos previos, para estar en condiciones de determinar y comprender sus implicaciones.

Antecedentes

Para los efectos representativos de los antecedentes, es preciso indicar la opinión sostenida por Méndez (ob. cit.) cuando indica que los antecedentes son “revisiones de las investigaciones y de los estudios teóricos relacionados con el problema planteado, y toda creación o descubrimiento toma elementos del pasado, porque la ética científica lo exige” (p. 15).

Bajo este criterio, los antecedentes teóricos y las investigaciones anteriores permiten establecer los aspectos que hayan sido estudiados y cuáles no lo han sido; de esta manera se identifican los aspectos que no conviene investigar, evitando así, repetir esfuerzos ya hechos. También se logra una visión de los resultados alcanzados, y la forma de los métodos

utilizados, como los instrumentos empleados y otros antecedentes valiosos que ayudan en el desarrollo del diseño de la investigación. Es así como los antecedentes presentados a continuación marcan pauta con el siguiente estudio:

Antecedente Histórico

Desde tiempos remotos, el hombre ha utilizado la tierra como un medio de vida y de ahí su afán por poseerla; así, los pueblos primitivos que pasaron de una forma de vida nómada a una sedentaria hicieron de la tierra un elemento de status, por lo que pronto se hizo necesario asignarle un valor. La tierra es factor clave para la planificación urbana y es un insumo básico para toda política de construcción del espacio público.

Al respecto, Martínez (2014) en su artículo “El Suelo: Gestión y Valoración”, plantea que el suelo, como génesis del proceso constructivo, es el elemento sobre el que se asientan nuestras ciudades, planificadas y ordenadas por el Urbanismo, cuya gestión se rige por los principios de justa distribución de beneficios y cargas y de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas

Además, señala que el suelo urbano es un bien único y no reproducible; dadas estas características, es escaso por naturaleza, por lo que es el monopolio sobre él lo que genera valores diferenciales a lo largo de la estructura urbana. El suelo no puede ser manufacturado o producido, sin embargo, es un factor de producción que se requiere directa o indirectamente en la producción de todos los otros bienes; no obstante, tampoco se trata de un bien natural. El suelo urbano, como un bien económico, adquiere sus cualidades en función de la inversión económica que realiza la población para hacerlo habitable y de atributos externos a él que califican su contexto.

Antecedentes Previos

A nivel internacional se tiene el estudio de Tello (2017), titulado “Revitalización Urbana y Calidad de Vida en el Sector Central de las Ciudades de Montreal y México” realizado en la Universidad Nacional Autónoma de México – UNAM en México, para optar al grado de Doctor Geógrafo. El objetivo fue verificar desde el punto de vista de la sustentabilidad residencial, si la revitalización urbana es una respuesta válida a los muchos esquemas de calidad de vida y del lugar decadentes que todavía persisten en el sector central de muchas grandes ciudades en Norteamérica como Montreal y México.

El estudio se orienta en una investigación documental con diseño bibliográfico, fundamentado en documentos y en teorías relacionadas con las variables de estudio, la información se recopiló mediante la utilización de las técnicas del fichaje y se analizó de manera interpretativa.

En función de diversos programas urbanos tanto canadienses como mexicanos implementados al momento en el sector central de las dos ciudades mencionadas, esta tesis se apoya en dos estudios de campo y los correspondientes análisis estadísticos de correlación y de regresión, entre otros, para explicar el estado que la continua revitalización urbana-calidad de vida, calidad del lugar, guarda en el sector central de los casos de estudio desde la propia perspectiva de sus residentes. Los resultados informan que, en revitalización urbana, los residentes canadienses favorecen más a los atributos de calidad del lugar mientras que sus homólogos Mexicanos favorecen más a los de calidad de vida.

Este estudio tiene relevancia teórica para el desarrollo de la presente Investigación porque plantea que el abandono y consiguiente despoblamiento del sector central asociado a una desenfrenada expansión y poblamiento de los sectores periféricos de muchas de las grandes ciudades como Montreal y México, es un problema de actualidad. Encontrar las causas

que provocan dicho proceso se convierte en una necesidad para mejorar el diseño de políticas urbanas que promuevan la re-utilización del espacio central, desalentando la utilización de los periféricos.

Asimismo, se tiene el estudio de Soto (2017), titulado “Instrumentos de Captura de Plusvalía del Suelo Urbano en el Municipio de Guadalajara, México” realizado en la Universidad Politécnica de Cataluña en Barcelona – España para optar al grado de Master Universitario en Estudios Avanzados en Arquitectura. El objetivo fue hacer un análisis del diseño y la implementación de los instrumentos de captura de plusvalías en Guadalajara - México con base en experiencias internacionales e integrar una propuesta para su implementación.

Se trata de un caso de estudio, de orientación cualitativa, en el cual se analizaron a profundidad los instrumentos de captura de plusvalía que se han implementado en el municipio de Guadalajara, Jalisco, por medio de un análisis de fuentes documentales y normativas, y del análisis de información obtenida de fuentes directas por medio de entrevistas semiestructuradas; esto con el objetivo de llegar a identificar fallos y aciertos en el diseño e implantación de dichos instrumentos y generar una propuesta integral para su implementación.

Para centrar este análisis, se hizo un estudio de la evolución de 3 instrumentos de captura de plusvalía en el municipio Guadalajara. Se basó el análisis en el estudio del diseño e implementación de las Contribuciones Especiales por Obra Pública Contribuciones Especiales por Incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo y las Transferencias de Derechos de Desarrollo. El propósito es identificar los principales problemas de su diseño e implementación.

Para situar los alcances de estos instrumentos se revisaron algunas experiencias internacionales en el contexto de las ciudades latinoamericanas. Para acercarse a una visión lo más cercana posible a la realidad se sustentó el análisis en entrevistas a profundidad semiestructuradas con actores que

han participado en su diseño e implementación. Finalmente concluyó que los instrumentos de captura de plusvalía en Guadalajara han tenido una evolución interesante, ya que derivan de una necesidad o presión del mercado por densificar la ciudad. Recomendó que es necesario adecuar el marco normativo para permitir la recuperación de plusvalías por medio de la venta de derechos de desarrollo, dejando absolutamente claro que los derechos de desarrollo no son inherentes a la propiedad privada y que su aprovechamiento corresponde a la comunidad.

Este estudio tiene relevancia para la investigación realizada porque destaca que los instrumentos de captura de plusvalías han cobrado en los últimos años, gran popularidad en los países Latinoamericanos como una medida para enfrentar problemas endémicos que afectan a las grandes ciudades de la región como: el explosivo crecimiento urbano, la segregación urbana, la creciente desigualdad económica, la falta de servicios públicos y transporte público, la falta de acceso al suelo y la vivienda, renovación urbana y la ocupación irregular del suelo. Ello genera crisis en las finanzas públicas, con la imperiosa necesidad de a través de la captura de plusvalía, obtener impuestos municipales, de acuerdo a las leyes que los amparan.

A nivel nacional también se presenta la Tesis de Cabral, Guzmán, Hernández y Vivas (2015), presentado ante la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela SOITAVE, Caracas – Venezuela, titulada “Plusvalía de Terrenos por Cambio de Zonificación. Caso: Los Palos Grandes, Municipio Chacao”. Tiene como objetivo estimar la plusvalía de los terrenos generada por el cambio de zonificación propuesto en el sector Los Palos Grandes, Municipio Chacao - estado Miranda.

La problemática planteada señala que a través de la planificación urbana se regulan y designan los diferentes usos y las posibilidades de desarrollo, la potencial utilización de las diferentes “zonas” en una ciudad, incidiendo en los valores del suelo, siendo uno de los factores más importantes, mediante la aprobación de reglamentos como la Ordenanza

General de Contribución especial sobre plusvalía del Municipio Chacao, con miras a un cambio de zonificación, regulando los usos.

La metodología usada en el trabajo fue del tipo descriptiva, documental y de campo, debido a que sus objetivos generales y específicos, se basan en la descripción del uso y zonificación del sector de estudio, documental porque se basa en un proceso de búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de datos y de campo ya que el objetivo principal es realizar mediciones de datos obtenidos o recolectados directamente del sitio. Los investigadores concluyeron que se evidencia que el cambio de zonificación propuesto en los Palos Grandes, significará una mayor rentabilidad en el desarrollo urbanístico y al comparar las variables urbanas para ambos casos de estudio, la actual y la propuesta, los valores obtenidos de la tierra, se incrementaron en un 382,76%.

Este estudio tiene relevancia para la investigación realizada porque destaca que la plusvalía de los terrenos por cambio de zonificación, tienen relación directa con los valores del suelo, al considerar la normalización de los usos, se generan cambios de beneficios al municipio, con ingresos extraordinarios para financiar obras, servicios a la comunidad (impuestos adicionales).

Bases Teóricas

Arias (2014), señala que las bases teóricas: “Comprenden un conjunto de conceptos y proposiciones que contribuyen con un punto de vista o enfoque determinado, dirigido a explicar el fenómeno o problema planteado” (p.39). Por lo que la presente investigación está enmarcada bajo las siguientes bases conceptuales: Referente a las variables presentes en el problema: Impacto en el valor de la tierra por cambio de uso residencial a comercial, en la avenida Francia - Urbanización Alto Barinas, en la ciudad de Barinas, se presentan las siguientes bases teóricas:

Planificación Urbana

Inicialmente la planificación urbana fue considerada como una plataforma de reglamentación y restricción de las prácticas en infraestructura o de equipamiento de la ciudad, respondiendo a un entorno de insalubridad más aglomeración poblacional, característica de las ciudades de mediados del siglo XIX. Posteriormente, hacia finales del siglo XIX, principios del siglo XX, el rol de la planificación urbana se centró en la atención de la demanda de viviendas para lograr un modelo más estructurado, que más allá de las intervenciones aisladas facilitara planes urbanos con una visión integral (Sánchez, 2008).

Al respecto, Sánchez (ob. cit.), plantea que la planificación urbana surge como ese proceso de descripción, análisis y evaluación de las condiciones de funcionamiento de las ciudades para poder generar propuestas de diseño y formular proyectos que permitan regular la dinámica urbana y ambiental de toda la ciudad y atender las anomalías existentes entre sus condiciones del desarrollo económico, social y espacial, dentro de un plazo de tiempo que demanda una programación, seguimiento y control bien definido.

Así mismo, para Echevarría (2002), la planificación urbana constituye una gama de instrumentos de planificación y de mecanismos de gestión que facilita una apropiada organización del suelo y una proyección espacial de políticas, sociales, económicas, ambientales y culturales de una ciudad que regulan la vida económica y social de sus ciudadanos.

Según Manzur (s/f) El Plan Urbano, es el conjunto de lineamientos de actuación y control sobre una ciudad determinada, basados en un conjunto de objetivos previamente determinados para lograr el desarrollo y bienestar de la comunidad (p. 11).

Además, Manzur (ob. cit.) señala que el Plan Urbano regula la localización de las actividades dentro del perímetro urbano de la ciudad y sus intensidades: usos y posibilidades de desarrollo y que la designación del potencial de uso de una determinada zona de una ciudad, incide en los valores del suelo urbano (p.12).

La planificación urbana es una herramienta importante para que los mandatarios locales en la ciudad puedan alcanzar un desarrollo sostenible. Ayuda a formular objetivos a medio y largo plazo de forma que concilien una visión colectiva con la organización racional de los recursos para lograrla. La planeación saca el mejor provecho de los presupuestos municipales y equilibra las demandas de crecimiento con la necesidad de proteger el medio ambiente. También distribuye el desarrollo económico dentro de un área determinada para alcanzar objetivos sociales, y permite la creación de un marco de asociación entre los gobiernos locales, el sector privado y el público en general.

www.bdigital.ula.ve

Uso del Suelo

El uso del suelo necesita ser regulado, Stumpf (2003) la actividad inmobiliaria no debe ser totalmente libre y las condiciones impuestas por las autoridades, es buscar el bienestar colectivo, las cuales se establecen en los Planes Rectores de Desarrollo Urbano (p. 23). El término uso del suelo también se utiliza para referirse a los distintos usos del terreno en zonificaciones, que es el caso de la presente investigación.

En este sentido, Borrero (2007) señala que a medida que el uso es más intensivo la tierra adquiere mayor valor, esto ocurre en las zonas de mayor uso comercial y en las zonas de oficinas de uso financieros, además señala que las áreas de comercios y oficinas también se pueden catalogar en varios niveles según el estrato social de los compradores o la calidad del público que los visita (p.19)

Por otra parte, Rodríguez, López y Goicochea (2009) exponen que la capacidad de los gobiernos municipales para gestionar, regular e implementar los procesos de planeación del territorio y el uso debido, del suelo es fundamental para garantizar la sostenibilidad de la ciudad. La determinación de códigos de zonificación adecuados (ej. uso del suelo permitido, densidades urbanas, coeficientes de intensidad de usos, entre otros), más la facultad que tienen las autoridades municipales para implementar dichos códigos, son factores vitales para una buena gestión ambiental tanto en las áreas urbanas y sus periferias, así como las áreas que se interrelacionan con zonas rurales.

Otra versión referida al uso de los suelos es la ofrecida por Garrain, Vidal y Franco (2008); cuando expresan que; el término uso del suelo se ha utilizado tradicionalmente para denotar una clasificación de las actividades humanas que ocupan superficie de suelo.

La exposición realizada por Rodríguez, López y Goicochea (2009), quienes describen perfectamente cómo debe ser el accionar de los gobiernos municipales para regular y gestionar el uso debido del suelo, como pilar fundamental y así garantizar la sostenibilidad de la ciudad, basada en la determinación de códigos de zonificación adecuados al área urbana en estudio.

El uso del suelo para la variable de esta investigación se clasifica en residencial y comercial.

- El uso de suelo residencial, es un suelo utilizado principalmente para vivienda, con asignaciones limitadas para usos que son complementarios o sirven a usos residenciales básicos. El uso de suelo residencial tiene la mayor parte de todo el uso de suelo urbano.

La proporción exacta de uso residencial varía dependiendo si se incluye toda el área de suelo urbano, incluidos los terrenos urbanizados y baldíos o el área edificada. El uso de suelo residencial incluye apartamentos familiares o individuales, hoteles, parques, moteles y terrenos baldíos.

El terreno residencial se utiliza para vivienda. Puede tratarse de viviendas de baja densidad, como casas suburbanas, o viviendas de alta densidad, como un complejo de apartamentos con docenas de pisos. La clave es que estas áreas son específicamente para proporcionar a las personas lugares para vivir.

- El uso del suelo comercial. Este tipo de suelo está destinado a comercios, almacenes, y cualquier otra infraestructura relacionada con el comercio. Este tipo de terreno se utiliza comúnmente para edificios de oficinas, restaurantes, tiendas y otros negocios. Y aunque los terrenos comerciales generalmente no ocupan mucho espacio, son fundamentales para la economía de una comunidad.

Los terrenos comerciales se utilizan para la construcción de negocios. Esto a veces se divide en comercial e industrial porque las ciudades tienden a querer que los negocios típicos y los negocios industriales pesados se desarrollen en lugares muy diferentes debido a la contaminación que a menudo se produce en los negocios industriales. Una vez más, esto podría ser cualquier cosa, desde una pequeña tienda hasta un enorme rascacielos en la ciudad de Nueva York o una planta de fabricación de plástico en las afueras de la ciudad.

El uso de la tierra es el propósito que los humanos le dan a la tierra que poseen o en la que se asientan. Es la forma en que los humanos han adaptado el mundo natural a sus necesidades y en qué proporciones se utiliza esa tierra adaptada. La zonificación son los permisos que otorgan los gobiernos y las ciudades con respecto a lo que se puede construir en un terreno en particular. Esto se puede hacer por razones de eficiencia, conveniencia y protección ambiental.

Valuación del Suelo

Según Stumpf (ob. cit.) la valoración es obtener una estimación del precio del mercado de un inmueble bajo un determinado conjunto de condiciones (p.25); además señala que es la determinación técnica de definir su valor y es utilizado para el ámbito judicial, inventarios, operaciones de compraventa, cobro de impuestos entre otros.

De acuerdo con lo señalado por Borrero (ob. cit.) la tasación o valuación es la obtención del valor de un bien realizada por un perito o firma especializada en bienes raíces con miras a determinar una operación: crediticia, aranceles, compra venta, sucesiones (p, 26).

Según lo consultado en la Oficina de Planeamiento Urbano de la alcaldía del Municipio Barinas, la valoración también es de trascendental importancia. Buena parte del sistema impositivo tiene su base en los distintos gravámenes que recaen sobre bienes inmuebles.

El mercado del suelo y de los bienes urbanos depende de una gran variedad de factores institucionales, de las categorías de los usos a los que son destinados y las finalidades que motivan a las personas que intervienen en este mercado (Wallace, 1975). Tradicionalmente las características del mercado del suelo se resumen en la imperfección del mercado, la especulación y la subordinación al mercado de las edificaciones.

Para Derycke (1983) “las causas de la imperfección del mercado del suelo urbano son tres: la naturaleza del suelo; el número de agentes que intervienen y su poder de información.” (p. 291). Como indica Guigou (1974), el suelo no es móvil, ni reproducible, ni destructible, ni tan siquiera divisible (ya que se corre el riesgo de que se pierda su naturaleza al fraccionarse), aunque si es reconvertible, esto es, puede cambiar el uso al que fue destinado. Sin embargo, las edificaciones son reproducibles (hasta cierto punto) en cuanto a sus características estructurales, pero no lo son, al igual que el suelo, en cuanto a las características ligadas a la localización (características del barrio y accesibilidad).

Entre los métodos valuatorios de terrenos, según Borrero (ob. cit.) se describen a continuación los siguientes: Método comparativo o de Mercado, Método del Costo, Método residual, Método de la renta y Método de capitalización. (p. 60).

A los efectos del desarrollo de esta investigación se describen los siguientes Métodos:

Método Enfoque de Mercado

Las Normas Venezolanas de Valuación NVV-SOITAVE 2022 señalan: “el enfoque de mercado estima el valor por comparación entre el activo en estudio y los precios de activos idénticos o similares existentes en el mercado de ubicación del activo a tasar”. Se basa en comparar los precios de terrenos o inmuebles similares al bien objeto, en el mercado inmobiliario, mediante la homogeneización, los cuales han sido vendidos o se encuentran en proceso de ventas (oferta). Es el método de mayor uso de los tasadores en Venezuela.

La fuente para la obtención de estos datos son las transacciones registradas en las Oficinas de Registros Públicos del municipio donde se ubica el bien a tasar y ofertas de agencias inmobiliarias o anuncios privados publicados en medios impresos, redes sociales y portales inmobiliarios.

Método Enfoque del Costo

Este método se basa en que el valor de un inmueble es el equivalente al costo de ejecución de la edificación más el terreno (tasado por comparación de datos de mercado) (Stumpf, 2006)

Al respecto la NVV (ob. cit.), señala que este enfoque estima el valor usando el principio económico de que un comprador no pagará más por un

activo que el costo que representa construir, fabricar u obtener un activo de igual utilidad.

Homogenización de la Información: Es el proceso cartográfico y estadístico respectivo realizado para obtener las zonas homogéneas y la corrección (por localización, forma, topografía, entre otras), de los precios de compra y venta de terrenos.

Según Pereira (2014), referente a la Homogeneización de la información o de los referenciales, señala que cuando no es posible obtener una muestra referencial suficiente que permita comparar directamente los precios de venta de inmuebles similares al que se valora, que estén ubicados en la misma urbanización, se permite la aplicación de una matriz con tanta aproximación como parámetros se definan, que tiene que ver con la evaluación del entorno, es decir, es una manera correcta para determinar el llamado “Factor correctivo por localización”. (p 13)

Además, señala que el análisis se realiza a través de una Planilla de Evaluación por Localización, también llamada Matriz de Vecindario, en este caso el uso que se le dará a esta Matriz es para establecer el puntaje de la avenida Francia con respecto al resto de la Urbanización Alto Barinas, permitiendo definir su deseabilidad en términos porcentuales.

Una vez definida la valoración, se procede a examinar el concepto de valor. Cuando se trata de determinar el valor de un bien, hay que tener en cuenta que pueden existir distintos tipos de valores. Entre ellos, caben destacar los siguientes:

Valor Catastral: Es un valor administrativo determinado objetivamente para cada bien inmueble, que resulta de la aplicación de los criterios de valoración recogidos en la Ponencia de valores del municipio correspondiente y a su vez se encuentra integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.

Valor de Mercado de un Inmueble: Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta. A tal efecto se considerará:

1. Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajena a la causa del contrato.

2. Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.

3. Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.

4. Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Valor de Tasación: Es el valor que la Orden ECO/805/2003, establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

Valor Hipotecario o Valor a Efecto de Crédito Hipotecario: Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes. En su determinación no se incluirán los elementos especulativos.

Valor Máximo Legal: Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Valor por Comparación, Valor por Actualización, Valor Residual: Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

Al margen de estos distintos tipos de valores, existen otros términos que con frecuencia se utilizan en el ámbito de la valoración inmobiliaria y que en ocasiones son usados de forma errónea para hacer referencia al valor de mercado, de ahí que se haga necesario establecer una definición precisa de los mismos (García, 2007). Se trata de los conceptos de precio y costo, cuyas definiciones son las siguientes:

1. Precio: Puede ser definido como la cantidad de dinero que retribuye una transacción concreta, la cual depende del acuerdo alcanzado entre las partes que intervienen en la misma, es decir, comprador y vendedor.

2. Costo: Se asocia con los gastos efectuados para la ejecución material del edificio (materiales de construcción, salarios, entre otros). Por lo general suele utilizarse el costo de construcción de contrata que adicionalmente incluye el beneficio industrial del constructor. Excluye la cuantía destinada a retribuir la localización o, lo que es lo mismo, al suelo sobre el que se levanta la estructura edificada.

Uno de los principios comúnmente aceptados por la doctrina en la valoración de bienes y derechos, es el de finalidad, según el cual “la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir.

Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración. Estas finalidades son numerosas. A continuación, se relacionan algunas de las más usuales:

- Valoración de garantía: de garantía inmobiliaria, para provisiones técnicas de compañías aseguradoras, para el patrimonio de distintos tipos de instituciones de inversión colectiva, entre otras.

- Valoración de aportaciones no dinerarias a sociedades mercantiles.
- Valoración para la transmisión de activos.
- Confección de lotes previos a su sorteo en el ámbito de transmisiones mortis causa (herencias).
 - Urbanísticas
 - Expropiatorias.
 - Catastrales.
 - Determinación de indemnizaciones en el marco de procesos judiciales.
 - Actualización de bienes a efectos contables.
 - Por motivos fiscales, en relación con los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como los de Sucesiones y Donaciones.

De este modo, el resultado de la valoración podrá diferir en función de la finalidad con que se haya realizado, pudiendo obtenerse distintos valores en función de la finalidad perseguida.

Así, la finalidad de esa valoración determinará en buena medida el método a emplear; de esta forma se consigue que el valor final del bien se ajuste a la realidad objetiva de la valoración realizada. Pero la valoración no solo está condicionada por la finalidad para la que ha sido requerida, sino también por el tipo de bien objeto de tasación.

1. Urbanizado

- Método comparativo (mercado): comparación de precios en terrenos o inmuebles similares mediante la técnica de homogenización o inferencial.
- Método residual: se basa en calcular el valor del terreno como residuo o saldo entre el precio de venta, restándole la utilidad y el costo de la construcción.

2. Sin urbanizar

- Método comparativo (mercado): comparación de precios en terrenos o inmuebles similares mediante la técnica de homogenización o inferencial

Dentro de los métodos de valoración se encuentran los que podrían calificarse como tradicionales, que serían aquellos que se basan fundamentalmente en el criterio de un experto (Gallego, 2008). Los resultados obtenidos por estos métodos suelen ser bastante satisfactorios en lo referente a la exactitud de la valoración. De hecho, poseen una gran aceptación por parte de particulares, empresas, instituciones, tribunales, entre otras, motivada, en buena medida, por constituir los únicos que se han venido utilizando hasta fechas relativamente recientes.

Sin embargo, también adolecen de una serie de inconvenientes. De entre ellos, por su especial relevancia, destacan, por un lado, su alto componente de subjetividad y, por el otro, la baja producción de valores. Como alternativa a estos métodos de valoración tradicionales surgieron los métodos de valoración automatizada, los cuales poseen unas características significativamente diferentes de los anteriores, basados fundamentalmente en la utilización de técnicas matemáticas para la estimación del valor, mediante la construcción de modelos.

Para abordar el problema de la valoración masiva del suelo urbano, se han considerado dos subrogados del valor: los precios de mercado que se pagan por los terrenos; y por otro, las características del espacio geográfico urbano que permiten justificar y respaldar el primer subrogado, para lo cual se realizan las actividades que se indican a continuación:

Características de las Zonas Urbanas: Es la zonificación de manzanas y lotes frentistas que tienen similares características en cuanto a la información interna zonal.

Precios Zonales: Es el promedio de los precios homogenizados tomados en cada una de las zonas homogéneas.

Zonificación del Valor Subjetivo y Precio del Suelo: Son las zonas que tienen similares características urbanas y un precio determinado.

Individualización de los Precios de la Tierra: Es el precio del terreno que le corresponde a cada uno de los predios urbanos.

Las actividades planteadas garantizan que el proceso de valoración del suelo urbano, se ha desarrollado acorde con la consideración de los distintos aspectos valorativos que para la situación específica deben tenerse en cuenta.

Dentro de este orden de ideas García (2007), define la valoración como “un proceso de cálculo de un valor económico, establecido de acuerdo a unas metodologías de evaluación y a unas técnicas que tratan de construir un valor objetivo, atendiendo a las características propias del bien y de las amenidades de su entorno” (p. 132).

Para ella, “la valoración trata de discernir el valor de una determinada propiedad, constituida generalmente por suelo, edificación o inmueble (suelo y edificio)”. Para ello, se ha de partir del análisis de los elementos que le son propios y que pueden afectar más directamente a su valor.

Estadística Aplicada a la Valoración de Bienes

www.bdigital.ula.ve

Es el conjunto de métodos aplicables a realidades cuantificables con el objeto de obtener indicadores que permitan diagnosticar dichas realidades, es útil cuando se estudian fenómenos masificados que es el caso al investigar y analizar los tópicos de la actividad inmobiliaria.

Para Deseda (1991), la Estadística se clasifica en Estadística Descriptiva y Estadística Inductiva o Inferencia.

La Estadística Descriptiva es el conjunto de métodos cuantitativos que permiten organizar y analizar observaciones de un fenómeno en estudio, cuyas conclusiones no trascienden sobre la población. La Estadística Inductiva o Inferencial se define en los mismos términos anteriores, pero sus conclusiones son de un conjunto mayor (población) que dio origen a dichas observaciones (muestra), es decir sus conclusiones trascienden sobre la población (p. 9).

Técnicas de Análisis Estadístico Robusto Aplicado a la Tasación

Para Piol (2022) las técnicas de análisis estadístico Robusto aplicada a la tasación son utilizadas cuando existen pocas operaciones de compra venta de inmuebles o de ofertas, con series menores de 09 datos, el termino central se calcula con estimadores No Paramétricos o Métodos robustos, trabajando con la mínima cantidad de datos, que es lo que se dispone, permite analizar la muestra con valores atípicos, para obtener estimación más confiable de valor.

Asimismo, señala que el valor atípico altera el resultado del análisis, pero no se puede eliminar. Para ello se utilizará los estimadores de M y L de Huber que es un proceso iterativo que se basa en minimizar los valores atípicos de una serie, con esta metodología los factores atípicos afectan menos el valor final con respecto a los estimadores Clásicos y permite utilizar la totalidad de la data observada.

www.bdigital.ula.ve

Ordenanza de Zonificación

De acuerdo con Brewer (1980) La Ordenanza de Zonificación constituye un acto administrativo destinado a regular el uso a que se destinará la tierra, la densidad de población, las áreas de ubicación y de construcción, los retiros, estacionamientos y demás actividades urbanísticas y obras de ingeniería permitidas, el plano que la acompaña es la representación gráfica que permite apreciar (p. 254).

En este contexto, la Ordenanza de Zonificación Urbana de la ciudad de Barinas (1998), en ella se establece la reglamentación del desarrollo urbano del área incluida en la poligonal urbana de la ciudad (p. 3).

Dentro de la definición de lo que es la zonificación, Manzur (ob. cit.) relata que esta engloba las llamadas variables urbanas fundamentales (VUF), que se entienden como las características de construcción que deben

cumplir las edificaciones en las diferentes zonas de una urbanización, según la zonificación que tenga.

Según la Ordenanza de Zonificación Urbana de la ciudad de Barinas, Plan de desarrollo Urbanístico Local (PDUL), aprobado por el Concejo Municipal de la ciudad de Barinas, publicado en Gaceta Municipal de fecha 18 de agosto de 1998, el sector en estudio se encuentra ubicado en Zona AR-2, (AREA RESIDENCIAL 2. Los principales usos son las siguientes: Usos: (1) Uso Principal: Vivienda unifamiliar. (2) Uso Complementario: Equipamiento tipo 2(E-2), y tipo 1 (E-1), Industria tipo 1 (I-1). (3) Uso Restringido: Comercio tipo 1 (C-1)

Uso Restringido: Comercio Tipo 1 (-1): Abastos o bodegas sin expendio de licores, carnicerías, charcuterías y pescaderías. Quincallerías y mercerías. Librerías, papelerías, venta de periódico y revistas. Farmacias y perfumerías. Salones de belleza y peluquerías. Floristerías y similares. Estudios de servicios profesionales. Consultorios médicos odontológicos. Fuentes de soda y mini lunch. Casas de huéspedes y pensiones. Reparación de Calzado. Reparación de artículos. Reparación de artículos menores de uso personal y doméstico.

Normas Volumétricas y de construcción: Área mínima de la parcela 361 m², Frente mínimo: 14 m. Altura máxima: 7m. Retiro de frente: 3 m. Retiro de fondo: 4 m. Retiro lateral: 2,5 m Porcentaje máximo de ubicación: 55%. Porcentaje máximo de construcción: 140%.

A continuación, se presenta el Plano (sección), del PDUL de la ciudad de Barinas, donde se aprecia la zonificación de la Urbanización Alto Barinas, correspondiendo en su mayoría AR-2, incluye la Avenida Francia, pocos sectores corresponden a la Zonificación ND-4 y ND-3.

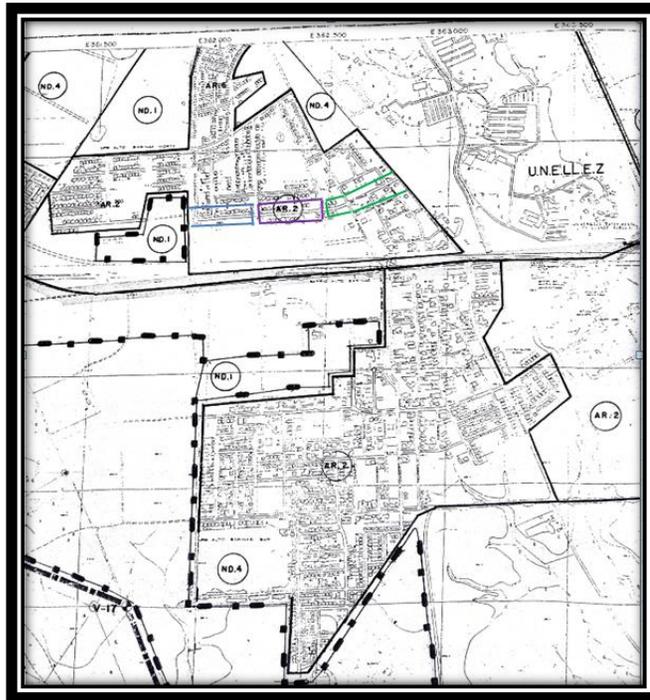


Figura Nº 2. Plano de Zonificación según PDUL de Barinas (Alto Barinas)

www.bdigital.ula.ve

Definición de Términos

Algunas definiciones de términos utilizados en el siguiente trabajo, según la Ordenanza de Zonificación Urbana (1998) de la ciudad de Barinas, publicado en Gaceta Municipal de fecha 18 de agosto de 1998.

Área Comercial: Es aquella cuyo uso predominante es el comercio.

Área Mínima de la Parcela: Es la superficie mínima por parcela requerida.

Área o Zona Industrial: Es aquella donde se localiza predominantemente la industria o los servicios industriales.

Área Residencial: Es aquella que se utiliza fundamentalmente al uso de habitación (vivienda).

Parcela: Es un área delimitada de terreno urbanizado, donde se permite construir de acuerdo a las Reglamentaciones de la Ordenanza.

Porcentaje de Construcción: Es la proporción del área construida con respecto al área total de una parcela.

Porcentaje de Ubicación: Es la relación porcentual entre el área de ubicación de la edificación, entre el área de la parcela.

Retiro: Es la distancia mínima que debe guardar una construcción con respecto al lindero de la parcela donde se encuentra ubicado.

Retiro de Fondo: Es la distancia que tiene una construcción con respecto al límite del fondo de la parcela, es la distancia entre el fondo de la vivienda y el lindero de fondo de la parcela.

Retiro de Frente: Es la distancia mínima, que debe guardar una edificación con respecto a la línea que demarca el comienzo de la acera.

Uso Compatible: Es aquel que no perturba, no obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona contaminación, ni riesgo para la salud, seguridad y tranquilidad del público.

Uso Complementario: Es el que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de un área o edificación.

Uso Incompatible: Es aquel que perturba y obstaculiza la actividad o función de uso principal, ocasionando contaminación /o riesgos a la salud, a la seguridad y/o a la tranquilidad de los habitantes

Uso no Conforme: Es la utilización de una edificación o pertenencia de la misma con uso diferente al permitido en la Ordenanza.

Uso Principal: Es aquello señalado como predominante, asignado a zonas, áreas edificaciones.

Uso Restringido: Es aquel cuyo funcionamiento está sujeto al tratamiento al cual se somete una zona, área o edificación y que debe ser objeto de una evaluación especial por funcionarios municipales competentes en la materia.

Bases Legales

Según la pirámide de Kelsen la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999) es la Ley con mayor rango y por ende el primer documento que fundamenta esta investigación, específicamente:

Artículo 115:

Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes, la propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes.

Este artículo tiene relevancia para el presente estudio porque destaca que el Estado debe garantizar el derecho a la propiedad, donde se haga uso, disfrute y disposición de los bienes, siempre y cuando las personas dueñas de la propiedad, cumplan con lo establecidos en las leyes.

Artículo 128.

El Estado desarrollará una política de ordenación del territorio atendiendo a las realidades ecológicas, geográficas, poblacionales, sociales, culturales, económicas, políticas, de acuerdo con las premisas del desarrollo sustentable, que incluya la información, consulta y participación ciudadana. Una ley orgánica desarrollará los principios y criterios para este ordenamiento.

Con respecto al artículo 128, se puede señalar que tiene relación con la presente investigación porque plantea que el Estado es el encargado de desarrollar las políticas de ordenación del territorio, basadas en una ley orgánica fundamentada en principios y criterios que garantizan el ordenamiento del territorio atendiendo a las diversas realidades.

El derecho de propiedad ha sido definido en el Código Civil de Venezuela (1982), en su Título II, De la propiedad, Artículo 545, como "... el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa de manera exclusiva, con las restricciones y obligaciones establecidas por la Ley".

Es decir, se puede tener derecho de utilizar y disponer de una cosa, en este caso específico de bienes inmuebles de uso residencial o comercial de manera exclusiva, siempre y cuando se cumpla con las obligaciones establecidas por la Ley.

La Legislación asociada al urbanismo, en Venezuela es relativamente reciente, fue en 1978, cuando se promulga la primera Ley Orgánica de Régimen Municipal (LORM), modificada en 1984 y 1989, sustituida el 8 de junio de 2005, según publicación en Gaceta Oficial N° 38.204 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, entre otros aspectos: regula y ordena la planificación, gestión y control del desarrollo urbano, actuando a nivel local, es decir en los Municipios. En 1983, se publica la Ley Orgánica de Ordenación del Territorio (LOOT) y en 1987 la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (LOOU), ambas leyes conjuntamente con otros instrumentos legales, constituyen la normativa alrededor de los bienes inmuebles, su conocimiento es necesario para el ejercicio de la actividad valuatoria en estos.

La Ley Orgánica de Ordenación Urbanística – LOOU (1987) publicada en Gaceta Oficial N° 33.868 de fecha 16 de diciembre de 1987, establece:

Artículo 1.

La presente Ley tiene por objeto la ordenación del desarrollo urbanístico en todo el territorio nacional con el fin de procurar el crecimiento armónico de los centros poblados. El desarrollo urbanístico salvaguarda los recursos ambientales y la calidad de vida en los centros urbanos. Asimismo, el Artículo 10 establece:

Es de la competencia de los Municipios en materia urbanística:

1. Elaborar y aprobar los planes de desarrollo urbano local. A tal efecto los Concejos crearán los organismos técnicos competentes y solicitarán la cooperación de los demás órganos con competencia urbanística.
2. Velar para que los planes nacionales y regionales de ordenación del territorio y de ordenación urbanística se cumplan en su ámbito.
3. Dictar las ordenanzas necesarias para la ejecución, control y gestión de los planes en materia de zonificación, régimen de arquitectura, ingeniería y construcciones, y, en general, sobre cualesquiera otras materias urbanísticas de carácter local, con sujeción a las leyes, reglamentos y planes nacionales.
4. Elaborar los planes de ordenación urbanística cuando el Ejecutivo Nacional delegue en ellos esta atribución.
5. Estimular la participación de las comunidades organizadas y de la ciudadanía en general en la elaboración y ejecución de los planes.
6. Constituir patrimonios públicos de suelos a los fines de la ordenación urbanística.

Lo estipulado en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística – LOOU (ob. cit.), es relevante para el presente estudio porque plantea claramente que es competencia de los Municipios, todos los aspectos relacionados con materia urbanística, es decir, lo relacionado con el uso dado a los inmuebles y con el cambio que se realice en relación a dichos inmuebles.

Sistemas de Planes en Venezuela.

La Ordenación Territorial en Venezuela está regulada en la Ley Orgánica de Ordenación Territorial (LOOT) aprobada en 1983 y en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (LOOU) aprobada en 1987, como ya ha sido mencionado. La Planificación Urbana forma parte de un sistema integrado y jerarquizado de planes (art 16 LOOU):

- Plan Nacional de Ordenación Territorial
- Plan Regional de Ordenación Territorial.
- Plan Estatal de Ordenación Territorial.

- Plan de Ordenación Urbanística (POU) publicado en gaceta oficial N° 33.868 del 16 de diciembre de 1987. (Sustituyen a los antiguos Planes Rectores del Decreto 668).
- Plan de Desarrollo Urbano Local (PDUL) 1998.

www.bdigital.ula.ve

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

En este capítulo se exponen, los métodos, técnicas y procedimientos metodológicos, a través de los cuales se dio cumplimiento a los objetivos del estudio. En consecuencia, se detalla la naturaleza y tipo de investigación, el diseño, la técnica de recolección de datos, así como la técnica que permitió procesar y analizar los resultados.

Naturaleza de la Investigación

Según los propósitos de la investigación ésta es de tipo Aplicada, debido a que está orientada a determinar el impacto del valor de la tierra por cambio de uso residencial a comercial en la Avenida Francia - Urbanización Alto Barinas, en la Ciudad de Barinas, con la finalidad de verificar su tratamiento adecuado. El tipo de investigación aplicada puede definirse según criterios de diversos autores que la identifican en su opinión como:

El tipo de investigación aplicada tiene como fin principal resolver un problema en un periodo de tiempo corto. Dirigida a la aplicación inmediata mediante acciones concretas para enfrentar el problema. Por tanto, se dirige a la acción inminente y no al desarrollo de la teoría y sus resultados, mediante actividades precisas para enfrentar el problema (Chávez, 2007, p. 134).

La investigación aplicada se encuentra muy relacionada con la investigación básica, puesto que depende de los resultados y avances de ésta última, de modo que toda investigación empírica lo que le interesa al

investigador son las consecuencias prácticas, fuente a través de la cual se observa directamente la realidad.

Según el nivel que obtuvo la investigación, esta es de tipo descriptiva, por cuanto pretende caracterizar con base a efectos que pueden desprenderse del valor de la tierra por cambio de uso residencial a comercial, estos efectos pueden ser de tipo económico caracterizados primordialmente por los incrementos de las ventas y de los precios de los inmuebles; además existen otros posibles efectos como los tributarios comprendidos por multas elevadas, cierre de establecimientos y procedimientos tributarios. El tipo de investigación descriptiva puede definirse según Chávez (ob. cit.) como "todos aquellos que se orientan a recolectar informaciones relacionadas con el estado real de las personas, objetos, situaciones o fenómenos" (p. 135).

Se considera descriptiva porque busca determinar el impacto del valor de la tierra por cambio de uso residencial a comercial en la Avenida Francia - Urbanización Alto Barinas, en la Ciudad de Barinas, partiendo de los hechos, situaciones, registro, análisis e interpretación de la naturaleza actual, y la composición o procesos de los fenómenos asociados a las variables en el contexto de estudio.

De acuerdo con las fuentes que originaron la información o donde se obtuvieron los datos, ésta es de tipo documental porque para determinar las causas legales, el tratamiento y políticas aplicadas al valor de la tierra y al cambio de uso residencial por comercial fue necesario examinar la documentación referencial, basada en fuentes documentales y material impreso.

Según Díaz (2006) la investigación documental "permite el estudio de un problema con el propósito de ampliar y profundizar el conocimiento de su naturaleza principal, en trabajos previos, así como información y datos divulgables por medios impresos" (p. 210).

Asimismo, el diseño en el cual se orienta el estudio es de tipo bibliográfico porque no sólo se fundamenta o se limita a la consulta de textos

u otros documentos escritos, tampoco a una copia textual de datos provenientes de esas fuentes, sino que se realiza una interpretación con base en su revisión y generalización del contenido.

Se puede señalar que la investigación documental – bibliográfica depende fundamentalmente de la información recabada o consultada en documentos, entendiéndose este término, en sentido amplio, como todo material de índole permanente, es decir, al que se puede acudir como fuente o referencia en cualquier momento o lugar, sin que se altere su naturaleza o sentido, para que aporte información o rinda cuenta de una realidad o acontecimiento.

Técnicas de Recolección de Datos

Por las características propias de esta investigación la recolección de datos se realizó a través de la observación directa, definida por Méndez (2009) como el método de observación mediante el cual se perciben ciertos rasgos existentes en la realidad por medio de un esquema conceptual previo, con base en los objetivos de la investigación. Plantea el autor que observar es advertir los hechos como se presentan, de una manera espontánea, y consignarlos por escrito.

En el presente estudio se hizo uso de la observación directa para verificar o constatar la condición de los inmuebles que se encuentran ubicados en la Av. Francia del Municipio Barinas, donde se pudo ver el cambio de uso de algunos inmuebles de residencial a comercial, lo cual modifica el valor de la tierra.

Es importante destacar que la investigación documental tiene la particularidad de utilizar como una fuente primaria de insumos, más no la única y exclusiva, el documento escrito en sus diferentes formas: documentos impresos, electrónicos y audiovisuales, haciendo énfasis en que las fuentes documentales o de información son las entidades y centros

especializados en proporcionar información, entre los que se pueden mencionar:

El Archivo, que es donde se guardan “aquellos registros - documentos de cualquier institución pública o privada que hayan sido considerados [y que] merecen su conservación permanente con fines de referencia o de investigación y que han sido depositados o seleccionados para ser guardados en una institución archivística” (Alfonso, 1995).

Para este estudio se utilizaron los documentos que se encuentran en los archivos de la Oficina de Registro Público del Municipio Barinas, donde se seleccionaron las operaciones de compraventa comparables (referenciales). Asimismo, se utilizó el estudio de mercado sobre la recolección de información de ofertas emitidas por agencias inmobiliarias, se consultó en páginas especializadas en ventas de inmuebles. Igualmente se utilizó la data de valores de terrenos obtenidos por diferentes avalúos realizados en la avenida Francia desde el año 2009, realizados por la investigadora. De igual manera, se hizo uso de documentos audiovisuales, entre los cuales cabe mencionar: mapas, fotografías e ilustraciones.

También se hizo uso de la comunicación directa con personas o entes encargados de legislar (Cámara Municipal) y el presidente de la Comisión de Urbanismo del Municipio Barinas, quienes suministraron información referente a la Zonificación.

Técnica de Análisis de Datos

Concluida la fase de recolección de la información, se presentan los resultados obtenidos a través de las diversas fuentes documentales, y de los datos que fueron procesados utilizando la herramienta Excel y la estadística inferencial, lo cual permitió tener resultados de acuerdo con los objetivos generales y específicos del problema planteado. Para obtener los resultados se aplicó la metodología valuatoria correspondiente. La información obtenida

en la Comisión de Urbanismo del municipio Barinas, se analiza y se concluye en relación a los objetivos planteados en esta investigación.

Para ello, se ejecutarán los siguientes pasos:

- Identificación y delimitación del sector.
- Aplicación de métodos valuatorios de comparación directa.
- Cálculo del valor de la tierra.
- Análisis de los resultados.
- El análisis de los datos obtenidos, se realizó con base en los objetivos trazados en el planteamiento de la investigación.

www.bdigital.ula.ve

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA INFORMACIÓN

En este capítulo se interpretan los resultados al aplicar la metodología para la obtención del valor de la tierra en la Avenida Francia, en un lapso de 10 años, y su comparación con otros valores en la Urbanización Alto Barinas; para ello los referenciales de ventas de terrenos obtenidos en la Oficina de Registro Público del municipio Barinas, se homologan a valores expresados en $\$/m^2$, a fin de llevarlos a valores presentes; a estos valores se les aplica estadística inferencial utilizando el Método de Regresión Lineal Múltiple, el cual permite obtener un modelo que explique la variable dependiente (precio unitario) a partir de tres variables independientes (área, ubicación y fecha), realizando varias corridas hasta obtener un valor de R^2 significativo mayor al 70%, es decir, una correlación de moderada a fuerte.

El primer objetivo busca determinar la situación actual del uso presente en la Avenida Francia de la urbanización Alto Barinas en la Ciudad de Barinas. Se da inicio al estudio partiendo de las observaciones y consultas, a partir de lo cual se realizó un inventario de Inmuebles de Uso Residencial, Uso Comercial, Uso Residencial asociado a Comercio y otros Usos, para lo cual la Av. Francia se dividió en tres sectores o tramos.

A continuación, se presenta cada tramo con el inventario de inmuebles, acompañado de un informe fotográfico y gráficos tipo torta donde se indica cada uno de los porcentajes por uso, además gráficos de línea y de barra. Esto permite dar una especie de fotografía o identificación del sector.

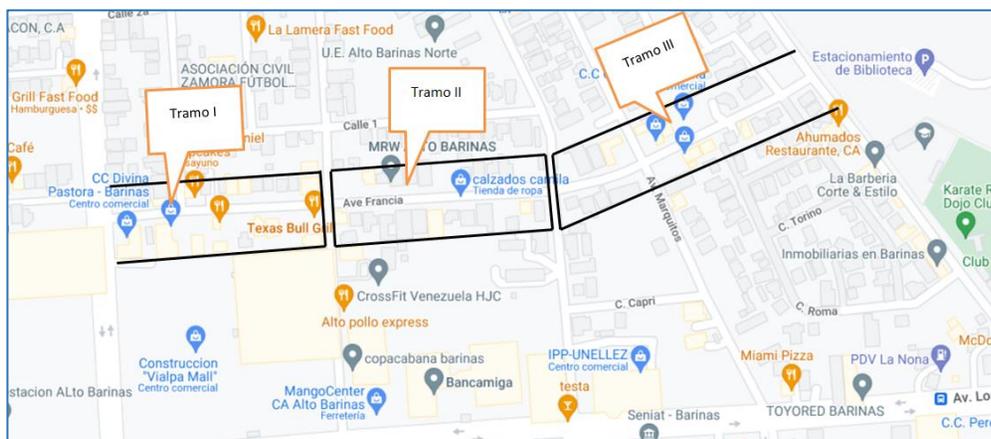


Figura Nº 3. Sectorización de la Avenida Francia

En la Tabla Nº 1, se presentan los inmuebles ubicados en el Tramo I, que va desde la Av. Los Llanos hasta la Av. Pie de Monte

Tabla Nº 1 INVENTARIO DE INMUEBLES AV. FRANCIA TRAMO 1

TRAMO 1 INVENTARIO DE PARCELAS , SEGUN SU USO					
Margen	Inm.	Parcela	Uso	Nombre	Observaciones
Sur	1		Centro Comercial	Divina Pastora	
Sur	2		Comercio	Arepera La Francia	
Sur	3		Centro Comercial	Las Mercedes	3 Parcelas
Sur	4		Comercio -Residencia	Casa -comercio	
Sur	5		Comercio	Nutela-Chicha Felix	
Sur	6		Residencial	Qta. La Primavera	
Sur	7	21	Comercio	Sabor Maracucho y Hot Dog	
Sur	8		Comercio	Torito-Mundo Novo Café	Mini C.C
Sur	9		Terreno	Parcela en Venta	
Sur	10	17-A	Comercio	Texas Bull-Tomate y Queso	Mini C.C
Sur	11		Terreno-Comercial	Estacionamiento-Deposito	
Norte	12		Comercio	Decolar, Farmacia, la parrillita	
Norte	13	189	Comercio -Residencia	Peluquería y estética	
Norte	14	190	Comercio -Residencia	Kiosco	
Norte	15	191	Residencial		
Norte	16	192	Comercio -Residencia	Pasapalos Fiesta	
Norte	17	193	Comercio -Residencia	El Polaco	
Norte	18		Comercial	Mozley, Movistal y Floristeria	Mini C.C

Tabla Nº 1 INVENTARIO DE INMUEBLES AV. FRANCIA TRAMO 1 (Cont.)

TRAMO 1 INVENTARIO DE PARCELAS , SEGÚN SU USO					
Margen	Inm.	Parcela	Uso	Nombre	Observaciones
Norte	19		Comercio	Avila's Food	
Norte	20	196	Comercio -Residencia	Casa Las Marías	2 Locales
Norte	21		Residencial	Funcionó Cup cakes	Calle Cojedes
Norte	22		Comercio -Residencia	Pastichos-Mister Pastel	Calle Cojedes, 2 Plantas
Norte	23	267	Residencial		2 Plantas
Norte	24	268	Residencial	Qta.. Marare	
Norte	25		Residencial		
Uso		Cantidad	%		
Comercio		9	36,00		
Comer. Res.		7	28,00		
Residencial		7	28,00		
Parcela		2	8,00		
Total		25	100,00		

Fuente: Observaciones y cálculos propios



TRAMO 01:

Figura Nº 4: Tramo 1 Captura Google map.

TRAMO U1



FOTOS 01 y 02: Centro Comercial Divina Pastora



Foto 03: Arepera La Francia



FOTO 04: Centro Comercial Las Mercedes



En la gráfica anterior se aprecia que en el Tramo 1 de la Av. Francia existe un 36,00% de comercio corresponden a locales comerciales de usos variados; 29,00% de comercio asociado a residencial; 28,00 % Residencial y 8,00 % son parcelas sin edificaciones.



FOTOS 05 y 06: Centro Comercial Las Mercedes



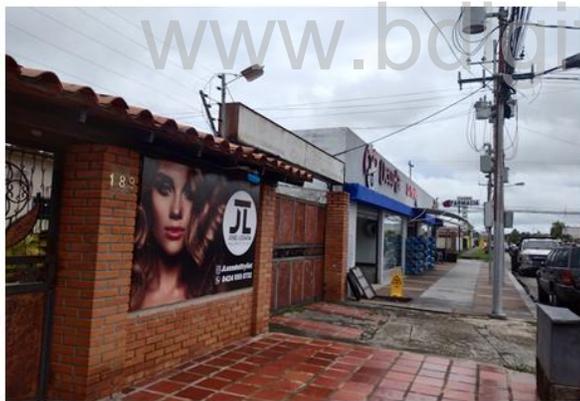
FOTO 06: VIVIENDA, CON UN MINILocal AL FRENTE



FOTOS 07 Y 08: Comercio, Nutela, Chicha Felix y Cachapas



FOTO 09: Vivienda, uso residencia únicamente



FOTOS 15 y 16: Vivienda con Estetica, peluqueria y un kiosco en la acera



FOTO 17: Vivienda con kiosco



FOTO 18: Vivienda con local en su jardín y acera



FOTO 19: Vivienda con local en su garaje



FOTO 20: Mozley, Hamburguesas, Movistar y Peluquería



FOTO 21: Avila's Food



FOTO 22: Vivienda con frente a la calle Cojedes y Vivienda con 2 locales



Foto 23: Edificios con Locales, Av. Francia y vivienda posterior calle Cojedes



FOTO 21: Vivienda 267



FOTO 22: Viviendas 268 Marare y 269 Esquina con Av. Los Llanos

En la Tabla Nº 2, se inventariaron los inmuebles ubicados en el Tramo 2 de la Av. Francia entre Av. Pie de Monte y Av. Táchira.

Tabla Nº 2 INVENTARIO DE INMUEBLES AV. FRANCIA TRAMO 2

TRAMO 2 INVENTARIO DE PARCELAS , SEGÚN SU USO					
Margen	Inm.	Parcela	Uso	Nombre	Observaciones
Sur	1	16-A	Residencia		
Sur	2	16	Residencia		
Sur	3		Comercio -Residencia		Edificio 2 plantas Nuevo
Sur	4		Comercio -Residencia		Kiosco Ququeo
Sur	5		Residencia		
Sur	6		Residencia		Le Pino-Torrealba
Sur	7	7	Residencia		
Sur	8	6	Residencia		
Sur	9	5	Residencia		
Sur	10	4	Residencia		
Sur	11	3	Residencia		
Sur	12	2	Otros		Iglesia Adventista
Sur	13	1	Residencia		Fam. Cartay
Norte	14		Comercio		Vivero y pastelitos

Tabla Nº 2 INVENTARIO DE INMUEBLES AV. FRANCIA TRAMO 2 (Cont.)

TRAMO 2 INVENTARIO DE PARCELAS , SEGÚN SU USO					
Margen	Inm.	Parcela	Uso	Nombre	Observaciones
Norte	15	1256	Residencia		Flia. Novelino
Norte	16		Residencia		
Norte	17		Residencia		
Norte	18		Residencia		
Norte	19		Terreno		
Norte	20	132	Residencia		Mini Local
Norte	21	A-133	Residencia		
Norte	22		Residencia		Vende ART
Norte	23		Comercio	MRW, y Nitasd Makeup	
Norte	24		Comercio	Restaurante El Osito	
Norte	25		Residencia		Demolido-Constr.
Norte	26	138-A	Residencia	Residencias Mary	

Tramo II		
Uso	Presencia	%
Comercio	3	11,54
Comer. Res.	2	7,69
Residencia	19	73,08
Parcela	1	3,85
Otro	1	3,85
Total	26,00	100,00

Fuente: Observaciones y cálculos propios



Figura Nº 5 Tramo 2 Captura Google maps

TRAMO 02



FOTO 02: Av. Francia vista desde la Av. Pie de Monte Tramo 2



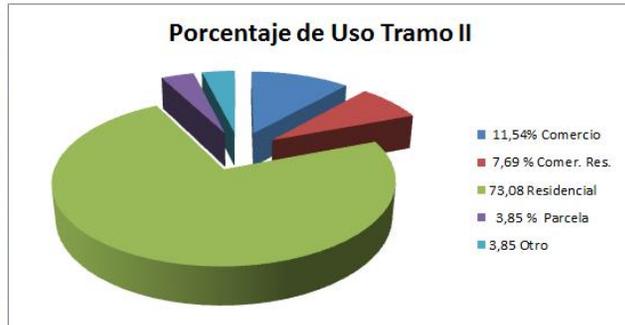
FOTO 03: vivienda con edificio de 2 plantas, para locales



FOTO 04: Vivienda con Kiosco



FOTO 05: Iglesia Adventista



En la gráfica anterior se aprecia que en el Tramo 2 de la Av. Francia, existe un 11,54% de comercio; 7,6% de comercio asociado a residencial; 73,07% residencial y 3,85% de parcelas sin edificaciones, 3,85% otros usos. En las observaciones del sector se aprecia que aquí se ubican quintas de mayor valor y familias que adquirieron inmuebles en los inicios de la urbanización, los otros usos, lo constituye una Iglesia Adventista.



FOTO 06: Vivienda



FOTO 07: Esquina Av. Francia con Táchira, Vivero con kiosco, venta de pastelitos



FOTOS 08 y 09: Viviendas con uso totalmente comercial.



FOTO 10: Vivienda en Remodelación

La Tabla N° 3, corresponde al inventario de los inmuebles ubicados en el Tramo 3, de la Av. Francia, entre Av. Marquitos y Av. Los Toros

Tabla N° 3. INVENTARIO DE INMUEBLES AV. FRANCIA TRAMO 3

TRAMO 3 INVENTARIO DE PARCELAS , SEGÚN SU USO					
Margen	Inmueble	Parcela	Uso	Nombre	Observaciones
Sur	1		Residencia		Colinda, Av, Táchira
Sur	2	123	Residencia		Qta. La Burusa
Sur	3		Comercio		Edificio de 3 locales - Constr.
Av. Marquitos					
Sur	4		Terreno		
Sur	5		Comercio 6 locales		Mini C.C, Amazing y Fitwear
Sur	6		Residencia		Los Blanco
Sur	7		Residencia		
Sur	8		Residencia		Uslar Plaza
Sur	9	E-3	Residencia		Vende Remax
Calle Padova					
Sur	10		Residencia	2 Parcelas	Colinda con Av. Marquitos.

Tabla Nº 3. INVENTARIO DE INMUEBLES AV. FRANCIA TRAMO 3 (Cont.)

TRAMO 3 - INVENTARIO DE PARCELAS SEGÚN SU USO					
Norte	11		Terreno		1250 m2, vende ART
Calle Padova					
Norte	12		Residencia		Vende Micasa, Suc. Gil
Norte	13	4	Residencia		
Margen	Inmueble	Parcela	Uso	Nombre	Observaciones
Norte	14	6	Residencia		
Norte	15	6A	Residencia		
Norte	16	7	Residencia		
Norte	17		Centro Comercial		Galeria Francia
Norte	18		Residencia		
Norte	19		Residencia		
Norte	20		Centro Comercial		C.C Palma Real 2
Av. Marquitos					
Norte	21		Centro Comercial		C.C Palma Real 1
Norte	22		Residencia		El Tinajero, vende Mi Casa
Norte	23		Comercio		Licorería- El Vaquero
Norte	24		Comercio		
Uso		Presencia	%		
Comercio		7	29,17		
Comer. Res.		-	-		
Residencia		15	62,50		
Parcela		2	8,33		
Otro			-		
Total		24	100,00		

Fuente: Observaciones y cálculos propios



TRAMO 03: FOTO 01: VISTA AÉREA DEL TRAMO 3.

Av. FRANCIA ENTRE AVENIDAS TÁCHIRA y LOS TOROS

Figura Nº 6: Tramo 3 Captura Google Maps

TRAMO 03



FOTO 02: Parcela Av. Francia con Marquitos



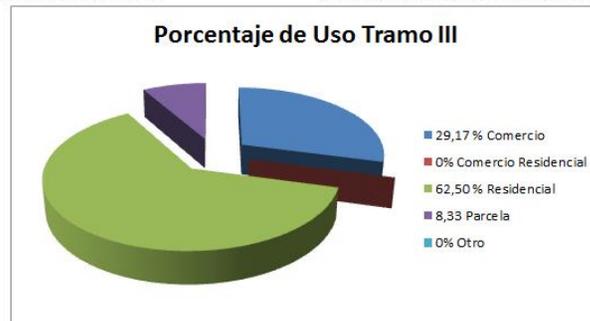
Foto 03: Minicentro Comercial de 6 Locales



FOTOS 04 y 05: Terreno Av. Francia entre Los Toros



Esquina Av. Francia con Los Toros



En la gráfica anterior se aprecia que en el Tramo 3 de la Av. Francia existe un 62,50 % uso residencial; 29,17 % destinado a comercio; 8,33 % son parcelas sin edificaciones y no hay comercio asociado a uso residencial.



FOTO 06: Vivienda, Esquina Av. Francia con calle Padova en venta



FOTO 07: Viviendas



FOTOS 08 a 10: C.C. Galeria La Francia



FOTO 9



FOTO 10

www.bdigital.ula.ve

COMPORTAMIENTO GENERAL USOS

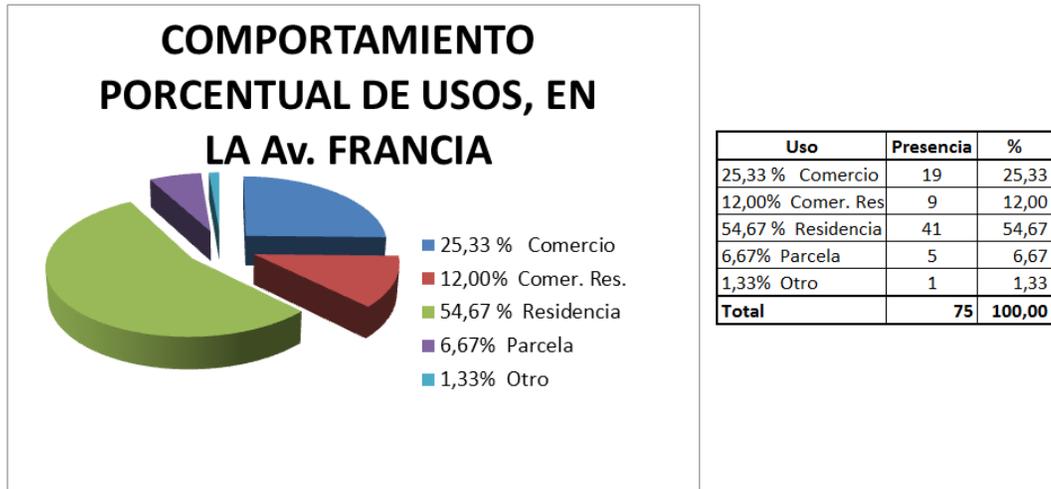
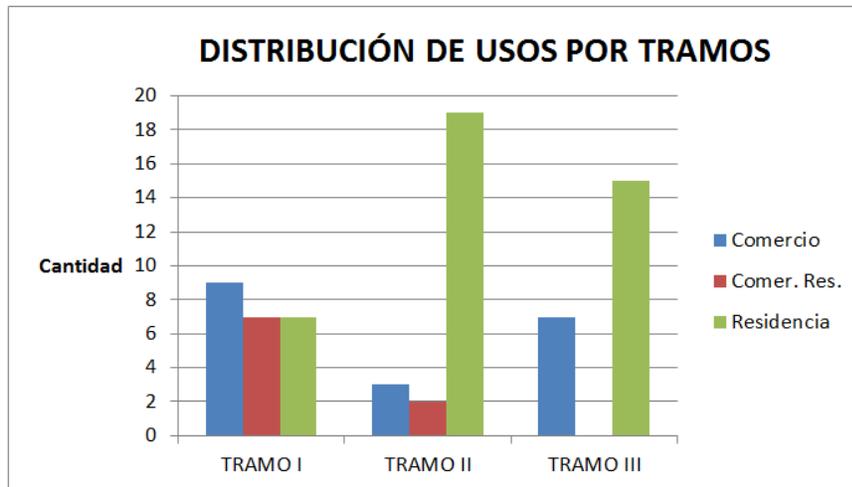


Figura Nº 7: Comportamiento general de los usos Av Francia

La anterior gráfica resume el uso de la Av. Francia en sus tres tramos que totalizan 900 m, dentro de los cuales existe un 54,67 % de uso residencial; 12,00 % de comercio asociado a residencial; 25,33 % de comercio; 6,67 % de parcelas sin edificaciones y otros usos 1,33 %, lo que significa que aún existe un predominio de uso residencial, mientras que el uso comercial y el comercial asociado a residencial, representan un 35,33 % del total, son valores menores pero cercanos.

Sin embargo, considerando que muchos de los usos residenciales son viviendas en venta y otras anteriormente fueron usadas como comercios, los centros comerciales se inventariaron como uno solo, pero constan de variedad de locales comerciales.

	TRAMO I	TRAMO II	TRAMO III
Comercio	9	3	7
Comer. Res.	7	2	-
Residencia	7	19	15



www.bdigital.ula.ve

	TRAMO I	TRAMO II	TRAMO III
Parcela	2	1	2
Otro	0	1	-

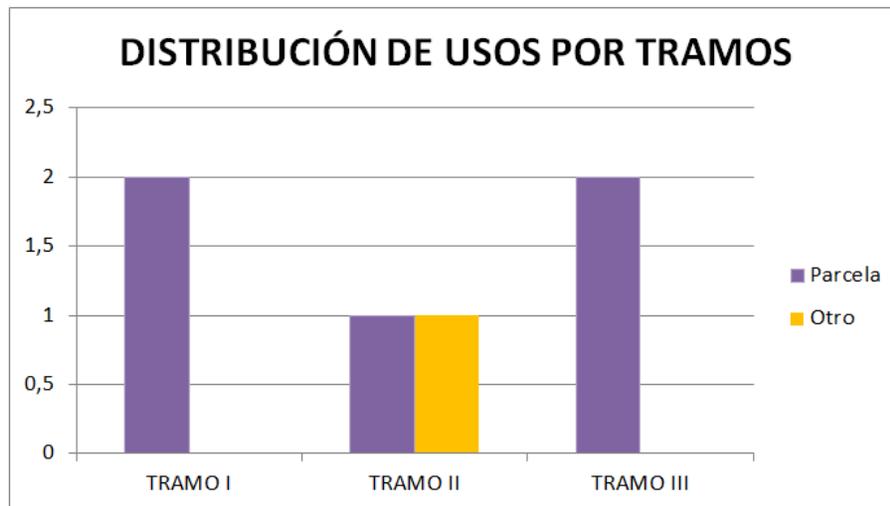


Figura Nº 8 Gráficos distribución de usos por tramos

Se evidencia que el cambio de uso a comercio es más acentuado en el Tramo 1. En el caso de terrenos sin edificaciones, el uso al que se les destinará, la tendencia es a comercio. Comercio y comercio asociado a tendencia se equiparan

En el tramo 2 evidentemente el uso residencial supera los demás usos, lo explican los habitantes de la zona, que estos inmuebles son ocupados por familias de mayor tradición, en esta avenida.

En el Tramo 3, igualmente el uso residencial es superior y no hay comercio asociado a viviendas.

Como conclusión, a pesar de que el uso predominante en la avenida es el residencial, la oferta existente y la información recabada en sitio de los habitantes es que la tendencia y expectativa de su utilización es hacia el uso comercial, es decir, se encuentra en una etapa de transición hacia un uso más rentable.

Cálculo del Valor de la Tierra

El segundo objetivo busca establecer el valor actual de la tierra en la Avenida Francia de la Urbanización Alto Barinas, entendiendo que la tasación o valuación es la obtención del valor de un bien realizada por un perito o firma especializada en el tema, de acuerdo con el fin que le sea solicitado.

A continuación, se presentan los cuadros resultantes de la información recabada para la obtención de los valores unitarios de terreno, expresados en metros cuadrados.

Tabla N° 4. PORCENTAJE DE INCIDENCIA VALOR DEL TERRENO EN EL VALOR TOTAL DE VIVIENDAS POR METODO DE APROXIMACIÓN AL COSTO Y MERCADO SECTOR ALTO BARINAS

Nº	UBICACIÓN	INCID. TERRENO %
1	URB. BORIS MESORI	7,33
2	URB PALMA DE ORO	13,07
3	URB. BARINAS GARDEN	9,03
4	URB. VILLAS DE ORO	13,07
5	CALLE SANTA ROSA	19,13
6	CONJ. LOS APAMATES	6,96
7	CONJ. VILLAS DE ORO	10,47
8	CONJ. LOS POMELOS	14,73
9	CALLE DAVOS	10,14
10	JARD ALTO BARINAS	10,99
11	CALLE PADOVA	15,24
12	AV FRANCIA	22,05
13	RES. BUENAVENTURA	16,00
14	CONJ PALMA DE ORO	16,56
15	CONJ. CURAGUA	11,97
16	CALLE LAUSANNE	24,32
17	CONJ. LOS CEDROS	20,02
18	CONJ. BUENAVENTURA	12,97
19	KLOSTER 4	20,37
20	CONJ. VILLAS DE ORO	12,97
21	CONJ. LOS POMELOS	16,90
22	CONJ. CARONI	14,92
23	CONJ PALMA DE ORO	13,28
% INC. VALOR TIERRA AB		14,46

Fuente: Base de datos Ing. Michel Bourrillon

En la tabla N° 4 se presenta el valor del terreno en porcentaje en relación con el valor total del inmueble, para lo cual se partió de la data de avalúos realizados por el Ing. Michel Bourrillon en la Urb. Alto Barinas en el periodo 2009-2016 por el Método de Aproximación al Costo, que permite conocer el valor del terreno y de las edificaciones de cada inmueble, para determinar luego el porcentaje general de incidencia del terreno en el valor de las viviendas de la Urbanización Alto Barinas, que resultó del

14,4%, información necesaria para determinar el valor del terreno en inmuebles ofertados actualmente y referenciales o datos en operaciones de compra -venta registradas

Tabla Nº 5 HISTÓRICO VALORES TERRENOS AV. FRANCIA

Nº	PROPIETARIO	UBICACIÓN	AREA	VALOR	FECHA	USD (Bs/\$)	VALOR \$/ m ²
			TERRENO M2	Bs/ m ²			
1	INDULAC	AV FRANCIA Nº 21	640,00	400,00	28/09/2009	6,49	61,63
2	JOSÉ TASONI NICOLAS	AV. FRANCIA Nº 17-A	384,00	442,00	17/03/2010	7,65	57,78
3	ROMERO	AV FRANCIA C/PADOVA Nº 40	408,00	380,00	10/05/2010	7,89	48,16
4	JUDITH ANDRADE	AV. FRANCIA Nº 6	800,00	480,00	07/02/2011	8,89	53,99
5	INDULAC HARLEN	AV FRANCIA Nº 21	640,00	534,00	28/04/2011	7,00	76,29
6	GIMENEZ SAMIRA	FINAL AV FRANCIA/LOS LLANOS	406,88	650,00	11/07/2012	19,49	33,35
7	MOUSALI	AV. FRANCIA Nº 17-A	384,00	1.100,00	15/02/2013	26,89	40,91
8	URLAR PLAZA	FINAL AV FRANCIA/ LOS TOROS Nº E-08	740,00	500,00	27/05/2013	27,49	18,19
9	URLAR PLAZA	FINAL AV FRANCIA/ LOS TOROS Nº E-08	740,00	610,00	27/06/2014	64,00	9,53
						Valor Promedio	44,44

Fuente: Data de valores de terreno de avalúos propios.

En la tabla Nº 5 se presenta el histórico de valores de terrenos en la Avenida Francia de la Urbanización Alto Barinas, obtenido de diferentes informes de avalúo realizados por la investigadora durante el periodo 2009-2014; estos valores se estimaron en Bolívares (Bs) y para su conversión a divisas, dólares de los Estados Unidos (US\$), se tomaron los valores emitidos por el Banco Central de Venezuela¹, para la fecha de cada uno de los datos de valor del terreno. Estos resultados permiten ver el valor histórico de los terrenos en la avenida Francia a lo largo de su cambio de uso residencial a comercial y la comparación del valor del terreno en la actualidad, obtenido de las diferentes formas de recolección de información.

¹ Tomados del portal www.bcv.org.ve

Tabla Nº 6. OFERTAS VENTAS INMUEBLES EN ALTO BARINAS

OFRECE	UBICACIÓN	CARACTERISTICAS	A TERRENO	A CONST	VALOR (\$)
ALEJANDRO MALDONADO	AB FRANCIA	TERRENO	680,00		105.000,00
BROKER REMAX TITANIUM 414737668	RES PALMA DE ORO AB SUR	3H, 3,5 B	312,00	200,00	70.000,00
YENNY REMAX FIRT CLASS	CAMPO DE ORO AB SUR	2H 2B	254,00	102,00	30.000,00
4245859930	AGUA CLARA AB SUR	3H, 2 B	190,40	86,00	28.000,00
	AV LOS TOROS AB NORTE	5H, 5B AMPLIO ESTAC	805,00	400,00	110.000,00
INM ART TLF 04145769537	AV FRANCIA/LOS TOROS AB NORTE	TERRENO	1.250,00		150.000,00
MTD29INMOBILIARIA	LOS POMELOS	3H, 3B	190,00	130,00	37.000,00
ROSIL HERRERA INMOB EUREKA	ALTO BARINAS NORTE, CERCA DEL	3H, 2 B, COCINA MODERNA	180,00	110,00	22.900,00
4122288772	GOLFITO	A ESTRENAR			
	CASA AB NORTE	3 H, 2 B, COCINA EMPOTRADA	578,00	180,00	25.000,00
	TOW HOUSE CONJ. CAMPO MOVIL	4H,3B, A ESTRENAR	136,00	170,00	22.500,00
	EXCLUSIVO AB SUR	2 NIVELES			
	CASA AB NORTE A ESTRENAR	3 H, 2 B, COCINA EMPOTRADA	180,00	110,00	23.000,00
	CAS CONJ. RES. MONTECRISTO	3H, 2 B	153,85	150,00	27.000,00
	AB SUR				
	CASA LINDA BARINAS	5 H, 3 B	230,00	150,00	28.500,00
	AB NORTE				
	CASA AB SUR CONJ RES. SINAI	3H 1B VIGILANCIA 24/7	190,00	110,00	9.500,00
	CASA AB NORTE	3 H, 2 B COCINA SENCILLA	578,00	200,00	33.000,00
LINDA BRICEÑO BROKER REMAX	CASA JARDINES AB	4H,2B COCINA EMPOTRADA	180,00	150,00	30.000,00
FIRS CLASS 4147224791	CASA TIPO TOWN HOUSE VILLA REBECA	4HM 2 B 2PE, COCINA EMPO.	145,00	135,00	30.000,00
	TOWN HOUSE DE LUJO BUENAVENTURA	5 H 4 B	320,00	280,00	100.000,00
	AV COLOMBIA AB NORTE		480,00	300,00	45.000,00
	CASA AV LOS TOROS	4H, 3B, AMPLIO SALON	608,00	240,00	78.000,00
ADRIANA HURTADO INMOLEGA	VIVIENDA 2 NIVLES, LUJO	4 H 4 B. COCINA EMPOTRADA	292,50	220,00	120.000,00
	CASA TERRAZA AB SUR	5hab, 5 bdouble salida	200,00	150,00	40.000,00
PUNTO INMUEBLES.VE	CASA JARDINES AB NORTE	4H, 3 B	180,00	150,00	18.000,00
CC EMOCA TLF04145601479	CASA EL CAFETAL AB SUR	3H, 2B, S,C,C JARDIN INTER.	210,00	130,00	18.000,00
	CASA CONJ GRAN JARDIN AV NORTE	4H, 3B, ,1 ATICO	306,00	200,00	55.000,00
BIENES RAICES MICASA	CONJ. RES ALTO LAR AB NORTE	3H, 4B, 3 PE	300,00	220,00	50.000,00
BROKER YANET DIAZ	CASA AV FRANCIA/LOS TOROS	4H, 5B, 2S	1.249,00	724,00	300.000,00
TLF. 04145684733	CASA AV FRANCIA	5H, 4B,	580,00	280,00	150.000,00
	VILLA COROZO AV. MARQUITOS	4H 3 B	197,00	144,00	68.000,00
	CALLE LAUSSANE AB SUR		510,00	450,00	85.000,00
	LOS POMELOS AB SUR	3H, 3B	212,00	180,00	40.000,00
	CONJ AGUA SANTA AB NORTE	3H,3B	260,00	200,00	40.000,00
	CASA AV FRANCIA/CALLE TACHIRA	4H, 5B, 2 LOCALES	774,00	350,00	150.000,00
	AV COLOMBIA/ZULIA AB NORTE	3H, 2B	531,00	140,00	30.000,00

Fuente: Ofertas de inmuebles - Agencias Inmobiliarias en la ciudad de Barinas.

En la tabla Nº 6 se presentan ofertas de ventas de inmuebles en la Urbanización Alto Barinas. Para la obtención del valor del terreno se le aplican el porcentaje de incidencia de 14,4 % definido en la tabla Nº 4. La muestra contempla ofertas desde marzo 2022 hasta septiembre 2022, por lo cual no se incluye la fecha como variable.

**Tabla N° 7 VALOR DEL TERRENO EN EL SECTOR ALTO BARINAS POR
PORCENTAJE DE INCIDENCIA (USD) \$**

Nº	UBICACIÓN	A Terreno	A. Const	Valor \$	Desc. 10%	% Incid 14%	P.U Ter \$
1	AB FRANCIA	680,00	N.A	105.000,00	94.500,00		138,97
2	RES PALMA DE ORO AB SUR	312,00	200,00	70.000,00	63.000,00	8.820,00	28,27
3	CAMPO DE ORD AB SUR	254,00	102,00	30.000,00	27.000,00	3.780,00	14,88
4	AGUA CLARA AB SUR	190,40	86,00	28.000,00	25.200,00	3.528,00	18,53
5	AV LOS TOROS AB NORTE	805,00	400,00	110.000,00	99.000,00	13.860,00	17,22
6	LOS POMELOS	190,00	130,00	37.000,00	33.300,00	4.662,00	24,54
7	AV FRANCIA CON AV. LOS TOROS	1.250,00	N.A	150.000,00	135.000,00		108,00
8	A B NORTE, CERCA DEL GOLFITO	180,00	110,00	22.900,00	20.610,00	2.885,40	16,03
9	CASA AB NORTE	578,00	180,00	25.000,00	22.500,00	3.150,00	5,45
10	TOW HOUSE CONJ. CAMPO MOVIL	136,00	170,00	22.500,00	20.250,00	2.835,00	20,85
11	CASA AB NORTE A ESTRENAR	180,00	110,00	23.000,00	20.700,00	2.898,00	16,10
12	CAS CONJ. RES. MONTECRISTO	153,85	150,00	27.000,00	24.300,00	3.402,00	22,11
13	CASA LINDA BARINAS	230,00	150,00	28.500,00	25.650,00	3.591,00	15,61
14	CASA AB SUR CONJ. RES. SINAI	190,00	110,00	9.500,00	8.550,00	1.197,00	6,30
15	CASA AB NORTE	578,00	200,00	33.000,00	29.700,00	4.158,00	7,19
16	CASA JARDINES AB	180,00	150,00	30.000,00	27.000,00	3.780,00	21,00
17	CASA TIPO TOWN HOUSE VILLA R	145,00	135,00	30.000,00	27.000,00	3.780,00	26,07
18	TOWN HOUSE DE LUJO BUENAVEN	320,00	280,00	100.000,00	90.000,00	12.600,00	39,38
19	AV COLOMBIA AB NORTE	480,00	300,00	45.000,00	40.500,00	5.670,00	11,81
20	CASA AV LOS TOROS	608,00	240,00	78.000,00	70.200,00	9.828,00	16,16
21	VIVIENDA 2 NIVLES, LUJO	292,50	220,00	120.000,00	108.000,00	15.120,00	51,69
22	CASA TERRAZA AB SUR	200,00	150,00	40.000,00	36.000,00	5.040,00	25,20
23	CASA JARDINES AB NORTE	180,00	150,00	18.000,00	16.200,00	2.268,00	12,60
24	CASA EL CAFETAL AB SUR	210,00	130,00	18.000,00	16.200,00	2.268,00	10,80
25	CASA CONJ GRAN JARDIN AV NOR	306,00	200,00	55.000,00	49.500,00	6.930,00	22,65
26	CONJ. RES ALTO LAR AB NORTE	300,00	220,00	50.000,00	45.000,00	6.300,00	21,00
27	CASA AV FRANCIA/LOS TOROS	1.249,00	724,00	300.000,00	270.000,00	37.800,00	30,26
28	CASA AV FRANCIA	580,00	280,00	15.000,00	13.500,00	1.890,00	3,26
29	VILLA COROZO AV. MARQUITOS	197,00	144,00	68.000,00	61.200,00	8.568,00	43,49
30	CALLE LAUSSANE AB SUR	510,00	450,00	85.000,00	76.500,00	10.710,00	21,00
31	LOS POMELOS AB SUR	212,00	140,00	40.000,00	36.000,00	5.040,00	23,77
32	CONJ AGUA SANTA AB NORTE	260,00	200,00	40.000,00	36.000,00	5.040,00	19,38
33	CASA AV FRANCIA/CALLE TACHIRA	774,00	350,00	150.000,00	135.000,00	18.900,00	24,42
34	AV COLOMBIA/ZULIA AB NORTE	531,00	140,00	30.000,00	27.000,00	3.780,00	7,12

Medias 395,35 197,09

Media Ofertas Alto Barinas 26,21

En esta tabla N° 7 se puede observar que al valor del terreno por metro cuadrado, se le aplica un descuento del 10%, producto del seguimiento de las ofertas donde las agencias inmobiliarias publican “bajón de precio”, “nuevo precio” disminuido en este porcentaje. El valor promedio por ofertas es de 26,21 \$/m2.

Tabla N° 8 OFERTAS PARCELAS EN LA AV.FRANCIA

Nº	UBICACIÓN	A TERRENO	A CONST	VALOR (\$)	DESC. 10%	% INC TER 14%	PU TERR.\$
A	Av. FRANCIA	680,00	NA	105.000,00	94.500,00		138,97
B	AV FRANCIA CON AV. LOS TOROS	1.250,00	NA	150.000,00	135.000,00		108,00
C	CASA AV FRANCIA/LOS TOROS	1.249,00	724,00	300.000,00	270.000,00	42.000,00	33,63
D	CASA AV FRANCIA	580,00	280,00	150.000,00	135.000,00	21.000,00	36,21
E	CASA AV FRANCIA/CALLE TACHIRA	774,00	350,00	150.000,00	135.000,00	21.000,00	27,13

Fuente: Ofertas de inmuebles Agencias Inmobiliarias en la ciudad de Barinas

La información presentada en la Tabla N° 8 es el resultado de las ofertas de inmuebles ubicados en la Av. Francia, en todo su tramo.

A. Cálculo del Valor del Terreno en la Av. Francia por ofertas

Para el cálculo del valor del m² en la avenida Francia de la Urb. Alto Barinas, se parte de la data de ofertas de terrenos contenidos en la Tabla N° 8. A continuación los cómputos: Por tratarse de una muestra muy pequeña (5 datos), se aplica la Técnica de Análisis Estadístico Algoritmo L de Huber, la cual se describe a continuación:

1. Se ordena la muestra de menor a mayor, se calcula el promedio inicial y se supone que Peso (P) de todos los datos es igual a 1.

2. Se calcula el promedio simple.

3. Se calcula la desviación estándar de la Población y del Error o Incertidumbre de la muestra original, con la siguiente expresión: $\delta_{\Gamma} = \delta n^{-1/\sqrt{n}}$

4. Luego se procede a calcular los nuevos pesos: $P = 1$ si $\|x_i - \bar{x}\|$ Si el valor es menor o igual a $K * \delta_{\Gamma}$, siendo $K=2$ y $P = 1$ si $\|x_i - \bar{x}\|$ Si el valor es mayor a $K * \delta_{\Gamma}$, entonces el peso se sustituye por la expresión $P = K * \delta_{\Gamma} x_i - \bar{x}$

5. Se le aplica a la data original el ajuste respectivo mediante los pesos calculados en el paso anterior.

6. Se repiten los pasos anteriores, se realizan varias iteraciones, hasta que la diferencia de los promedios sea mínima, es decir, la Convergencia y el promedio obtenido en esta iteración, corresponde al valor buscado (US\$/m²) de la serie o data.

Aplicación de la Metodología L de Huber

Ofertas Parcelas en la Av. Francia		
REF	Area m ²	Valor US\$ m ²
E	774,00	27,13
C	1.249,00	33,63
D	580,00	36,21
B	1.250,00	108,00
A	680,00	138,97
	∑	343,94
	n	5
	\bar{x}	68,788

SERIE ORIGINAL

REF	Xi	\bar{x}	$Xi - \bar{x}$	$(Xi - \bar{x})^2$
A	27,13	68,79	-41,66	1.735,39
B	33,63	68,79	-35,16	1.236,08
C	36,21	68,79	-32,58	1.061,33
D	108,00	68,79	39,21	1.537,58
E	138,97	68,79	70,18	4.925,51
			∑	10.495,89
			n*(n-1)	20
			δ	22,91

$$\delta = \sqrt{\frac{\sum (Xi - \bar{x})^2}{n*(n-1)}}$$

Siendo K = 2 K*δ 45,82

De acuerdo con el procedimiento explicado anteriormente, se hicieron varias iteraciones hasta obtener la convergencia de los valores buscados, según se muestra a continuación:

REF	X_i	\bar{X}	$X_i - \bar{X}$	Estatus	P_i	$P_i * X_i$
A	27,13	68,79	-41,66	< $K * \delta$	1,00	27,13
B	33,63	68,79	-35,16	< $K * \delta$	1,00	33,63
C	36,21	68,79	-32,58	< $K * \delta$	1,00	36,21
D	108,00	68,79	39,21	> $K * \delta$	1,17	126,19
E	138,97	68,79	70,18	> $K * \delta$	0,65	90,72
				Σ	4,82	313,88

Calculo de nuevo $\bar{X} =$	$\frac{\Sigma P_i * x_i}{\Sigma P_i}$	313,88	\bar{X}	65,10
		4,82		

PRIMERA ITERACIÓN

REF	X_i	\bar{X}	$X_i - \bar{X}$	$(X_i - \bar{X})^2$
A	27,13	65,10	-37,97	1.442,04
B	33,63	65,10	-31,47	990,63
C	36,21	65,10	-28,89	834,88
D	108,00	65,10	42,90	1.840,05
E	138,97	65,10	73,87	5.456,15
			Σ	10.563,74
			$n*(n-1)$	20
			δ	22,98

$$\delta = \sqrt{\frac{\Sigma (X_i - \bar{X})^2}{n*(n-1)}}$$

\bar{X}	63,74
-----------	-------

RESUMEN

SERIE ORIGINAL	$\bar{X} =$	68,79
PRIMERA ITERACION	$\bar{X} =$	65,10
SEGUNDA ITERACIÓN	$\bar{X} =$	63,74
TERCERA ITERACIÓN	$\bar{X} =$	63,30
CUARTA ITERACIÓN	$\bar{X} =$	63,16

Valor Unitario calculado del terreno en la Avenida Francia a septiembre 2022:

$$VU = 63,16 \text{ US\$/m}^2$$

B. Cálculo del valor de Terreno en la Urb. Alto Barinas

Para este cálculo se parte de los datos obtenidos en la Oficina de Registro Público del Municipio Barinas, presentados en la Tabla N° 9. Dada la cantidad de

referenciales (80), a esta muestra se le aplicó un análisis por estadística inferencial, a través del uso de la Regresión Múltiple donde las variables a analizar son área, fecha de la transacción, % de Construcción y ubicación. La ubicación se determinó como variable dicotómica, el inmueble se ubica en la Av. Francia (1) o en la Urb. Alto Barinas (0). Seguidamente se muestra la Tabla N° 9, con los datos ordenados en la forma como se introducen en Excel, para la corrida de Regresión.

Tabla N° 9. REFERENCIALES DE TERRENO EN ALTO BARINAS

Nº	P.U: \$/m ²	Área/m ²	Fecha/mes	% Const	Ubic.	Nº
1	15,72	797,00	1,00	140,00	-	1
2	16,21	1.932,00	2,00	140,00	-	2
3	9,02	1.157,00	3,00	140,00	-	3
4	14,41	681,00	8,00	140,00	-	4
5	16,01	300,00	18,00	140,00	-	5
6	16,03	1.003,00	11,00	140,00	-	6
7	16,39	170,00	20,00	140,00	-	7
8	16,34	240,00	22,00	130,00	-	8
9	11,68	132,53	22,00	140,00	-	9
10	9,24	6.208,20	22,00	140,00	-	10
11	4,42	280,00	22,00	140,00	-	11
12	15,29	405,00	19,00	130,00	-	12
13	15,64	990,00	24,00	140,00	-	13
14	18,32	8.507,89	26,00	140,00	-	14
15	18,44	429,00	25,00	240,00	-	15
16	12,03	300,00	25,00	140,00	-	16
17	6,54	199,88	25,00	130,00	-	17
18	9,29	989,04	28,00	140,00	-	18
19	11,41	200,20	28,00	140,00	-	19
20	2,50	2.748,23	28,00	130,00	-	20
21	11,96	842,55	28,00	140,00	-	21
22	34,29	191,06	28,00	140,00	-	22
23	5,18	261,00	28,00	130,00	-	23
24	15,36	183,34	37,00	140,00	-	24
25	3,39	11.234,24	37,00	130,00	-	25
26	1,64	300,00	37,00	120,00	-	26
27	2,02	186,32	38,00	120,00	-	27
28	8,83	750,05	38,00	120,00	-	28
29	7,06	1.200,10	38,00	120,00	-	29
30	7,44	230,50	39,00	120,00	-	30
31	3,91	288,68	39,00	120,00	-	31
32	36,95	18.879,79	41,00	120,00	-	32
33	36,95	405,00	41,00	120,00	-	33
34	4,29	510,00	39,00	120,00	-	34
35	10,97	11.500,00	42,00	140,00	-	35
36	104,54	640,00	39,00	140,00	-	36
37	30,90	443,68	44,00	140,00	1,00	37
38	34,17	288,68	44,00	140,00	-	38
39	48,05	640,00	44,00	140,00	-	39
40	52,33	600,00	44,00	110,00	1,00	40
41	34,17	442,00	44,00	140,00	1,00	41

TABLA 9. REFERENCIALES DE TERRENO EN ALTO BARINAS (Cont.)

Nº	P.U: \$/m ²	Área/m ²	Fecha/mes	% Const	Ubic.	Nº
42	35,56	288,68	44,00	140,00	-	42
43	48,17	203,59	44,00	140,00	-	43
44	52,33	1.000,00	44,00	130,00	-	44
45	3,03	2.944,00	44,00	110,00	-	45
46	2,90	13.742,00	46,00	110,00	-	46
47	8,45	400,00	44,00	240,00	-	47
48	10,72	760,00	44,00	100,00	-	48
49	13,37	525,00	47,00	100,00	-	49
50	15,46	5.000,00	49,00	140,00	-	50
51	12,84	459,00	51,00	140,00	-	51
52	13,79	3.170,00	53,00	240,00	-	52
53	51,17	300,00	53,00	130,00	-	53
54	4,00	600,00	53,00	100,00	-	54
55	10,46	324,00	53,00	100,00	-	55
56	13,01	16.836,00	53,00	100,00	-	56
57	12,46	172,50	62,00	140,00	-	57
58	6,46	217,00	62,00	100,00	-	58
59	20,12	510,00	62,00	140,00	-	59
60	7,44	2.000,00	62,00	100,00	-	60
61	47,48	429,00	61,00	140,00	-	61
62	20,18	429,00	58,00	100,00	-	62
63	47,03	2.460,91	53,00	140,00	-	63
64	3,94	1.200,10	57,00	140,00	-	64
65	7,99	902,48	51,00	100,00	-	65
66	21,02	9.586,20	54,00	100,00	-	66
67	15,89	350,00	55,00	140,00	-	67
68	14,11	648,02	50,00	140,00	-	68
69	47,29	193,40	69,00	140,00	-	69
70	2,13	400,00	69,00	100,00	-	70
71	2,40	202,86	73,00	100,00	-	71
72	10,70	530,00	105,00	140,00	-	72
73	13,46	421,20	96,00	140,00	-	73
74	45,90	797,00	96,00	140,00	-	74
75	4,23	735,00	109,00	140,00	-	75
76	32,26	378,00	110,00	140,00	-	76
77	38,86	596,29	110,00	95,00	-	77
78	17,42	700,07	109,00	95,00	-	78
79	43,55	280,00	111,00	140,00	-	79
80	16,26	15.000,00	112,00	140,00	-	80

Fuente: Oficina de Registro del Municipio Barinas.

Previo a la Regresión se realiza un análisis de Matriz de Correlación para descartar la posibilidad de correlación entre las variables, considerándose alta cuando es más de 70 % lo que hace necesario eliminar una de las variables. En la Tabla N° 10 se demuestra que no hay correlación entre las variables, por lo tanto, se trabaja con todas.

Tabla Nº 10. MATRIZ DE CORRELACIÓN

	P.U: \$/m2	Área/m2	Fecha/mes	% Const	Ubic.
P.U: \$/m2	1				
Área/m2	-0,07695647	1			
Fecha/mes	0,16139522	0,05054062	1		
% Const	0,08918027	-0,1053239	-0,16693876	1	
Ubic.	0,22512782	-0,07643268	-0,02319509	-0,01685467	1

Luego de varias corridas se obtuvo el resultado de Regresión que se muestra en la Tabla Nº 11, con 43 observaciones de las 80 iniciales (referenciales), hasta cumplir con los parámetros estadísticamente aceptados.

TABLA Nº 11 RESULTADO DEL ANÁLISIS DE REGRESION

Resumen

<i>Estadísticas de la regresión</i>		REGRESIÓN PARA PARCELAS SECTOR ALTO BARINAS EN LA CIUDAD DE BARINAS	
Coef.de correlación múltiple	0,8594		
Coef.de determinación R ²	0,7385		
R ² ajustado	0,7110		
Error típico	3,1490		
Observaciones	43		

ANÁLISIS DE VARIANZA

	Grados de libertad	Suma de cuadrados	Cuadrado medio	F	Valor crítico de F
Regresión	4	1064,38	266,095	26,835	1E-10
Residuos	38	376,807	9,91599		
Total	42	1441,19			

	Coefficiente	Error típico	estadístico t	probabilidad superior 95%	probabilidad inferior 95%	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Intercepción	5,7639	2,58	2,24	0,03	0,54	10,98	0,5437134
Área/m2	0,0003	0,00	2,31	0,03	0,00	0,00	3,7369E-0
Fecha/mes	-0,0562	0,02	-3,00	0,00	-0,09	-0,02	-0,0941168
% Const	0,0610	0,02	3,56	0,00	0,03	0,10	0,0262999
Ubic.	20,5634	2,29	8,97	0,00	15,92	25,20	15,922171

Estos resultados corresponden al Precio Unitario de terrenos en la Urb. Alto Barinas y en la Av. Francia para el período 2011-2019, donde se aprecia la diferencia existente entre los valores como se presenta en los siguientes gráficos y tablas:

SECTOR	Jun-2.011	Jun-2.012	Jun-2.013	Jun-2.014	Jun-2.015	Jun-2.016	Jun-2.017	Jun-2.018	Jun-2.019	Jun-2.020	Jun-2.021	Jun-2.022
Alto Barinas P.U/\$/m2	14,62	13,95	13,27	12,60	11,93	11,25	10,58	9,90	9,23	8,56	7,88	7,21
AV. Francia P.U/\$/m2	35,19	34,51	33,84	33,16	32,49	31,81	31,14	30,47	29,79	29,12	28,44	27,77

COMPORTAMIENTO PRECIOS PERÍODO 2011-2019

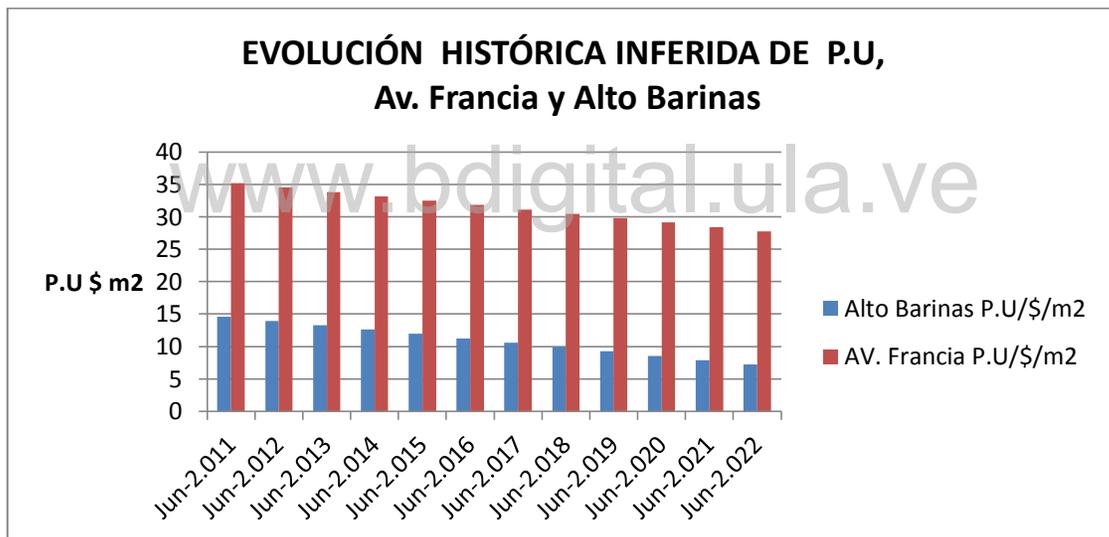


Figura Nº 9. Evolución histórica de precios del terreno en Av. Francia y otros sectores de la Urb. Alto Barinas.

De la anterior gráfica se puede interpretar que los valores en la Avenida Francia históricamente han sido superiores con respecto al resto de la Urb. Alto Barinas.

A continuación, se grafican los valores de los terrenos según la oferta y las ventas. De ello se observa que los valores de oferta son mayores que los valores de venta, lo que se explica porque al realizar una negociación de compraventa

normalmente se transan descuentos. Por otra parte, posiblemente los valores registrados no se corresponden a las cantidades realmente pactadas, lo que obedece a causas múltiples. Adicionalmente, deben considerarse las condiciones actuales del mercado inmobiliario, un mercado deprimido, con muchas ofertas y pocas ventas.

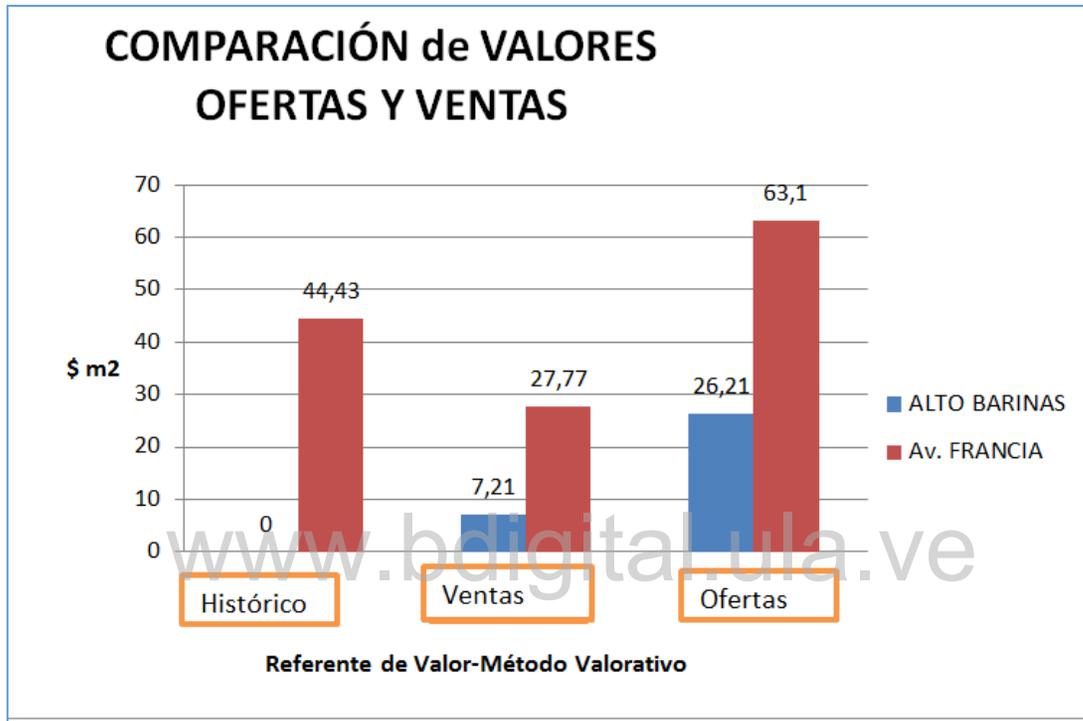


Figura Nº 10 Comparación valores ofertas y ventas

VALIDACIÓN DE RESULTADOS

A fin de comparar los valores obtenidos en la avenida Francia, se aplicó la Matriz de Evaluación de Localización o Matriz de vecindario, que permite definir el grado de deseabilidad de la Av. Francia (Sector 1) con respecto al resto de Alto Barinas (Sector 2)

Tabla N° 12. MATRIZ DE EVALUACIÓN DE LOCALIZACIÓN

No	FACTORES	%	SECTOR 1		SECTOR 2	
1	CONFORMACION URBANA	30	4,50	1,35	2,95	0,89
2	ACCESIBILIDAD Y TRANSPORTE	20	3,40	0,68	3,00	0,60
3	BIENES Y SERVICIOS	30	3,40	1,02	2,90	0,87
4	CALIDAD AMBIENTAL	20	4,35	0,87	3,05	0,61
	TOTAL	100		3,92		2,97

1- CONFORMACIÓN URBANA

1,1	Arquitectura	30	5	1,50	3,5	1,05
1,2	Balance Uso	40	4	1,60	2	0,80
1,3	Etapa Vecindario	10	4	0,40	3	0,30
1,4	Nivel Socioeconómico	20	5	1,00	4	0,80
	Sub-Total	100		4,50		2,95

2 ACCESO Y TRANSPORTE

2,1	Calidad de vías	25	4	1,00	3	0,75
2,2	Comunicación	15	4	0,60	3	0,45
2,3	Medios	20	4	0,80	4	0,80
2,4	Rutas	20	3	0,60	3	0,60
2,5	Frecuencia	20	2	0,40	2	0,40
	Sub-Total	100		3,40		3,00

3 BIENES Y SERVICIOS

3,1	Servicios puntuales y de red	20	4	0,80	3	0,60
3,2	Centros Comerciales	20	4	0,80	3	0,60
3,3	Médicos	10	3	0,30	2	0,20
3,4	Educativos/Recreacionales	10	3	0,30	3	0,30
3,5	Estacionamiento	10	3	0,30	3	0,30
3,6	Seguridad	30	3	0,90	3	0,90
	Sub-Total	100		3,40		2,90

4 CALIDAD AMBIENTAL

4,1	Contaminación	35	4	1,40	4	1,40
4,2	Desarrollos no controlados	35	5	1,75	3	1,05
4,3	Entorno físico y social	30	4	1,20	2	0,60
	Sub-Total	100		4,35		3,05

Escala de valores	
Condición	Grado
Muy malo	1
Malo	2
Regular	3
Bueno	4
Muy bueno	5

Fuente: Planilla Matriz de Localización Arq° M^a Emilia Pereira. Ajustes propios

Para la aplicación de la matriz, se procedió a definir los ítems a comparar y el peso específico de cada uno de ellos, en porcentajes, luego se define la escala de valores que va de 1 a 5, se aplica esta escala de valores a cada sub ítem, para los dos sectores en estudio, tomando en cuenta la importancia que le da al ítem principal, por

último se calculan los resultados parciales de cada ítem y se trasladan a la casilla principal, se obtienen dos valores adimensionales, la diferencia entre ambos se expresa en porcentaje, que constituye la deseabilidad de un sector con respecto al otro, lo cual se aplica en este caso.

De la Matriz Evaluada se obtuvo lo siguiente

- El Sector 1 resultó con mayor puntaje, mientras que el sector 2 obtuvo el menor.
- Sector 1 - Av. Francia: 3,92
- Sector 2 - Urb. Alto Barinas: 2,97

En términos de porcentaje el sector 1 es de mayor deseabilidad en un 31,98 % respecto al Sector 2, en otras palabras, la avenida Francia tiene un 31,98 % mayor de deseabilidad con respecto al resto de la Urb. Alto Barinas, lo que convalida el hecho del mayor precio obtenido en la valoración de ambos sectores.

RESUMEN DE RESULTADOS

www.bdigital.ula.ve

Se presenta a continuación un resumen de los valores obtenidos aplicando los diferentes métodos estadísticos de valoración en terrenos ubicados en la urbanización Alto Barinas y la comparación con los ubicados en la avenida Francia, igualmente valores históricos de ambos.

RESUMEN GENERAL DE VALORES

UBICACIÓN	HIST.AVALÚOS US\$ / m ²	VENTAS-REGISTRO US\$ / m ²	OFERTAS US\$ / m ²
ALTO BARINAS		7,21	26,21
Av. FRANCIA	44,43	27,77	63,1

Tabla Nº 13. RESULTADOS DE LOS VALORES DE TERRENO EN LA AV. FRANCIA Y EN LA URB. ALTO BARINAS

VALORES DE LA TIERRA EN \$/m², EN LA AVENIDA FRANCIA y ALTO BARINAS.		
Tipo	Técnica	\$/m ²
VALORES HISTÓRICOS DE AVALUOS AV. FRANCIA	Est. Inferencial	44,33
VALORES HIST. POR REF. REGISTRADOS AV. FRANCIA	Est. Inferencial	27,77
VALORES OFERTAS AV. FRANCIA (2022)	L de Huber	63,16
VALORES OFERTAS ALTO BARINAS (2022)	Est. Descrip.	26,21
VALORES HIST. REFER. REG. ALTO BARINAS	Est. Inferencial	7,21

Tabla Nº 14. RESULTADOS DE LOS VALORES DE TERRENO EN LA AV. FRANCIA Y EN LA URB. ALTO BARINAS Continuación...

DIFERENCIA EN %, VALORES DE TERRENO \$/m², SEGÚN UBICACIÓN con OFERTAS			
Tipo	Técnica	\$/m ²	Porcentaje
VALORES OFERTAS AV. FRANCIA (2022)	L de Huber	63,16	100,00
VALORES OFERTAS ALTO BARINAS (2022)	Est. Descrip.	26,21	41,50

DIFERENCIA EN %, VALORES DE TERRENO \$/m², SEGÚN UBICACIÓN con OFERTAS			
Tipo	Técnica	\$/m ²	Porcentaje
VALORES OFERTAS AV. FRANCIA (2022)	L de Huber	63,16	100,00
VALORES HIST. POR REF. REGISTRADOS AV. FRANCIA	Est. Inferencial	27,77	56,03

DIFERENCIA EN %, VALORES DE TERRENO \$/m², SEGÚN UBICACIÓN con REFERENCIALES			
Tipo	Técnica	\$/m ²	Porcentaje
VALORES HIST. POR REF. REGISTRADOS AV. FRANCIA	Est. Inferencial	27,77	100,00
VALORES HIST. REFER. REG. ALTO BARINAS	Est. Inferencial	7,21	74,04

DIFERENCIA EN %, MAYORES VALORES DE TERRENO \$/m², SEGÚN UBICACIÓN			
Tipo	Técnica	\$/m ²	Porcentaje
VALORES OFERTAS AV. FRANCIA (2022)	L de Huber	63,16	100,00
VALORES OFERTAS ALTO BARINAS (2022)	Est. Descrip.	26,21	58,50

La tabla N° 13 permite identificar los valores tanto históricos como actuales en la avenida Francia y el resto de la urbanización Alto Barinas, donde se observa que los valores en la moneda USD, en general han variado con el tiempo tanto en Alto Barinas como en la avenida Francia, además se evidencia que los valores de terreno de la avenida Francia siempre han sido superiores con el resto de la Urb. Alto Barinas.

Los cálculos realizados, permitieron obtener los valores históricos, en un lapso aproximado de 10 años y al compararlo con los valores actuales se pudo determinar que existe un incremento de 56,03%, debido a que los valores históricos eran de 26,32\$/ m² y el valor actual (OFERTA) es de 63,16\$/ m².

Además, se pudo demostrar, que la Av. Francia tradicionalmente ha tenido unos valores superiores respecto al resto de la Urbanización Alto Barinas, en aproximadamente un 74,04%, demostrado con los cálculos y estadísticas presentadas en el estudio, como se puede observar en el cuadro resumen inserto a continuación

En relación con el tercer objetivo de describir el impacto ocasionado en el valor de la tierra por cambio de uso residencial a comercial en la Avenida Francia - Urbanización Alto Barinas, en la Ciudad de Barinas, se puede decir que el valor de la tierra se ha incrementado en un 56.03%, como ya ha sido señalado, al hacer el estudio histórico durante 10 años, además tradicionalmente los valores de la tierra en la Av. Francia, han sido mayores con respecto al resto de la Urbanización Alto Barinas, y su deseabilidad y mayor valor ha quedado estadísticamente demostrada con el análisis de las ofertas y de referenciales registrados a través de distintas aplicaciones del enfoque valuatorio de comparación directa.

Como elemento crítico del resultado, se observa que a pesar del impacto positivo sobre el valor de la tierra, el cambio de uso residencial a comercial también ha generado problemas, porque se ha transformado el uso residencial a uso comercial sin que la zonificación haya sido modificada, por lo tanto los permisos de construcción no están acorde con los parámetros establecidos en la Ordenanza de Zonificación, lo que se constató en consulta ante la Oficina de Planeamiento Urbano, donde informaron que a las construcciones nuevas se les otorga un permiso con la zonificación actual,

sujeto o condicionado a que la Cámara Municipal del municipio Barinas, les otorgue un permiso con uso Conforme “puntuales”. Respecto a locales construidos en las aceras o dentro de los inmuebles no respetando los retiros, la rotura de aceras para estacionamiento y otras condiciones arbitrarias, señalan que solamente se les aplica una multa, sin ejecutar la demolición, o lo que es lo mismo, los administrados construyen arbitrariamente, pagan la multa y continúan en funcionamiento.

Esta situación ha traído como consecuencia un desarrollo caótico, el uso indebido de aceras, ocasionando caos en el tránsito y otros servicios públicos, por un uso indiscriminado, no acorde con la zonificación establecida en la Ordenanza de Zonificación Urbana y en el Plan de Desarrollo Urbano Local de la ciudad de Barinas.

www.bdigital.ula.ve

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

De la información pertinente para el estudio sobre el impacto del valor de la tierra por cambio de uso residencial a comercial en la Avenida Francia - Urbanización Alto Barinas, en la Ciudad de Barinas, de acuerdo al análisis realizado en esta investigación puedo concluir en base a cada uno de los objetivos lo siguiente:

Respecto al primer objetivo para determinar la situación actual del cambio de uso residencial a comercial de la Avenida Francia, Urbanización Alto Barinas en la Ciudad de Barinas, de acuerdo a las observaciones y al inventario realizado referente al uso de los diferentes inmuebles ubicados en esta avenida, se constató que el cambio se ha dado con más intensidad en el primer tramo, hacia el extremo oeste, en el área de influencia de la Av. Los Llanos, con un porcentaje de uso de comercio y viviendas asociadas a comercios en un 64 % del total de inmuebles, lo que evidencia una mayor deseabilidad y preferencia.

Que este movimiento comercial tiende a desplazarse en sentido Oeste Este, observándose en los Tramos 2 y 3, la presencia mayoritaria residencial, pero la tendencia según observaciones es a locales comerciales, por la misma presión urbana, además de ofertas de ventas de inmuebles, con expectativas de futuro uso comercial, lo que se evidencia en los precios ofertados analizados.

Asimismo, se tiene que en el Tramo 1, se evidenció la presencia de edificaciones no acordes con los parámetros establecido en la zonificación vigente.

En relación al objetivo de establecer el valor actual de la tierra en la Avenida Francia de la Urbanización Alto Barinas en la Ciudad de Barinas, se puede decir que los datos analizados con diversas herramientas valuatorias, permitieron establecer el valor actual de la tierra en la Avenida Francia de la Urbanización Alto Barinas en la Ciudad de Barinas, y se demostró que los valores de la tierra en la Avenida Francia tradicionalmente han sido superiores y que el cambio de uso ha generado un incremento del valor de la tierra en un 56,03%.

Además, al analizar las ofertas y ventas registradas se constató que los valores de ofertas son superiores a los valores obtenidos por avalúos, donde se evidencia las condiciones actuales del mercado inmobiliario, expectativas de los vendedores en las ofertas hacia un uso más rentable de la tierra.

Para el tercer objetivo sobre describir el impacto ocasionado en el valor de la tierra por cambio de uso residencial a comercial en la Avenida Francia - Urbanización Alto Barinas, en la Ciudad de Barinas, se tiene que el impacto no ha sido solo sobre el valor de la tierra al aumentar su valor y sobre el cambio de uso residencial a comercial generando un uso no conforme, sino también porque esta situación ha traído como consecuencia un desarrollo caótico, uso indebido de aceras, sin aparentes controles sobre el uso de la tierra, ocasionando caos en el tránsito y servicios públicos colapsados, por un uso indiscriminado, no acorde con la zonificación establecida en la Ordenanza de Zonificación Urbana, de la ciudad de Barinas y en el Plan de Desarrollo Urbano Local.

Recomendaciones

Planteadas las respectivas conclusiones, se puede recomendar lo siguiente:

Informar a la Cámara Municipal del Municipio Barinas del presente trabajo, que promueva el estudio de una nueva reglamentación urbanística del sector, a fin de regularizar y controlar el desarrollo y actividades que allí se realizan.

Plantear una modificación en la Ordenanza que legalice el cambio de uso residencial a comercial, el cual debidamente implementado contribuya a una mayor recaudación por concepto de la tributación inmobiliaria de los inmuebles favorecidos por la consolidación de dicho cambio.

www.bdigital.ula.ve

REFERENCIAS

- Acuña, P. (2000). *Fundamentos de Planeamiento Urbano. Aspectos Técnicos*. UNI-FAUA. Lima. Ed. Hozlo.
- Alfonso, I. (1995). *Técnicas de Investigación Bibliográfica*. Caracas: Contexto Ediciones.
- Arias, F. (2014). *El Proyecto de Investigación. Introducción a la Metodología Científica*. Quinta Edición. Caracas: Editorial Espíteme..
- Borrero, O. (2020). *Avalúos de Inmuebles y Garantías*. Bogotá: Bhandar Editores LTDA.
- Borrero, O. (2008). *Métodos Avaluatorios de Terrenos*. Buenos Aires: Bhandar Editores
- Brewer, C. (1980). *Urbanismo y Propiedad Privada*. Caracas. Editorial Jurídica Venezolana.
- Concejo Municipal del Municipio Barinas. (1998). Ordenanza de Zonificación Urbana de la ciudad de Barinas. Plan de desarrollo Urbano Local. Publicado en Gaceta Municipal número extraordinario de fecha 18 de agosto de 1998.
- Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. 1999. Gaceta Oficial N° 36.860, 30 de diciembre de 1999.
- Chávez, N. (2007). *Introducción a la Investigación Educativa*. Maracaibo: Editorial Ediluz.
- Deseda, L. (1991). *Fundamentos de Estadística³ para evaluadores de Inmuebles*. Caracas: Organización Akros
- Derycke, G. (1983). *Factores que Influyen en el Precio del Suelo*. México: Mc Graw Hill.
- Diesel, G. y Lima, R. (2013). *Planificación Urbana y la Equidad en Salud. Temática en Economía de las Ciudades y Ordenación del Territorio*. Programa de postgrado en desenvolvimiento regional y Doctorado. Universidad de Santa Cruz do Sul. Brasil.

- Echevarría, L. (2002). *Uso de los Suelos*. México: Mc Graw Hill.
- Gallego, J. (2008). Modelos de Valoración Automatizada. CT: Catastro nº 62, Abril: 7-26.
- García, M. (2007). *Introducción a la Valoración Inmobiliaria. Research Paper. Centre de Política de Sòl i Valoracions. Càtedra d'Arquitectura Legal, Dret Urbanístic i Valoracions, Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona, UPC. Barcelona.*
- Garrain, D.; Vidal, R. y Franco, V. (2008). *Ocupación y Transformación del Suelo de las Carreteras Españolas*. Departamento de Ingeniería Mecánica y Construcción. Universita. Jaume I. Castellón.
- Hernández R., Fernández C., Baptista P. (2010). *Metodología de la Investigación*. (5ta. Edición). México. Editorial Mc-Graw Hill.
- Ley Orgánica de Ordenación Urbanística – LOOU (1987) publicada en Gaceta Oficial Nº 33.868 de fecha 16 de diciembre de 1987.
- Martínez, T. (2014). *El Suelo: Gestión y Valoración*. Artículo publicado en la Universidad Politécnica de Valencia. España.
- Méndez, C. (2013). *Metodología: Diseño y Desarrollo del Proceso de Investigación con Énfasis en Ciencias Empresariales*. Colombia: Edit. Limusa.
- Normas Venezolanas de Tasación NVV SOITAVE -2022. Fundación Juan José Aguerrevere. Caracas
- Orden ECO/805 (2003). *Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de Determinados Derechos para Ciertas Finalidades Financieras*.
- Osorio, D. (1974). *Cuadernos de Vivienda y Urbanismos*. Caracas.
- Pereira, M. y Yi, A. (1998). *Planificación Urbana. Curso Profesional de Valoración Inmobiliaria Sociedad de Ingeniería de Tasación*. Caracas.
- Pereira, M. y García J. (2014). *Enfoque de Comparación Directa. Curso Profesional de Valoración Inmobiliaria Sociedad de Ingeniería de Tasación*. Caracas
- Piol, R. (2022). *Técnicas de Análisis de Estadísticos Robustos, aplicado a la Tasación de Mercado. Sociedad de Ingeniería de Tasación*. Caracas.

- Rodríguez, J. (1996). *Valoraciones Inmobiliarias y Fiscalidad*. Tesis Doctoral. Universidad Complutense de Madrid.
- Rodríguez, L.; López, E. y Goicochea, T. (2009). *La Necesidad de una Correcta Gestión Ambiental Urbana para la Localidad*. Revista Desarrollo Local Sostenible. Vol. 2, N°4. Grupo Eumed.net y Red Académica Iberoamericana Local Global. Cuba.
- Sánchez, I (2008). *Esquinas Inteligentes. La Ciudad y el Urbanismo Moderno*. Madrid: Alianza Editorial.
- Soto, K. (2017). *Instrumentos de Captura de Plusvalía del Suelo Urbano en el Municipio de Guadalajara, México*. Trabajo Especial de Grado presentado ante la Universidad Politécnica de Cataluña en Barcelona – España.
- Stumpf, M. (2006). *Metodología para la Tasación de Inmuebles. Barquisimeto*: Miguel Camacaro.
- Tello, C. (2017). *Revitalización Urbana y Calidad de Vida en el Sector Central de las Ciudades de Montreal y México*. Trabajo Especial de Grado presentado ante la Universidad Nacional Autónoma de México – UNAM en México.
- Wallace, E. (1975). *Regulación del Mercado del Suelo*. Buenos Aires: Kapelusz.
- Winchester, L. (2006). *Desafíos para el Desarrollo Sostenible de las Ciudades en América Latina y el Caribe*. Revista eure (vol. XXXII, N°96). Santiago de Chile.