



República Bolivariana De Venezuela

Universidad De Los Andes

Facultad De Arquitectura Y Diseño

Sociedad De Ingeniería De Tasación De Venezuela

Especialización En Tasación De Inmuebles Urbanos



**RANGO DE VALORES DE LA TIERRA EN EL ÁREA DE
ACCIÓN ESPECIAL CENTRAL DEL MUNICIPIO GUANARE DEL ESTADO
PORTUGUESA**

www.bdigital.ula.ve

Autor: Romaye Díaz
Tutora: Mariolga Rivero

Mérida, abril de 2023

C.C.Reconocimiento

República Bolivariana De Venezuela
Universidad De Los Andes
Facultad De Arquitectura y Diseño
Sociedad De Ingeniería De Tasación De Venezuela
Especialización En Tasación De Inmuebles Urbanos

**RANGO DE VALORES DE LA TIERRA EN EL ÁREA DE
ACCIÓN ESPECIAL CENTRAL DEL MUNICIPIO GUANARE DEL ESTADO
PORTUGUESA**

Trabajo Especial para Optar al Grado de Especialista en

Tasación de Inmuebles Urbanos

www.bdigital.ula.ve

Autor: Romaye Díaz
Tutora: Mariolga Rivero

Mérida, abril de 2023

C.C.Reconocimiento

DEDICATORIA

*Al maestro de maestros, fuente de toda fuente, Dios creador e iluminador,
guía de la humanidad.*

A la memoria de mi padre Don Paulo Emilio Díaz y a mi anciana madre.

A mis hermanos y familiares.

*A mis hijos: María Alexandra, Juan Paulo Emilio y Paulo Alexander, este
logro es de ellos también y sirva de ejemplo e inspiración.*

*A Laura, que siempre me apoyó y acompañó en este largo trajinar de más
de seis años.*

GRACIAS DIOS.

RECONOCIMIENTOS

A la Universidad de Los Andes (ULA), al decanato de la facultad de Arquitectura y Diseño Industrial; al Dr. Argimiro Castillo, Coordinador de la Especialización en Tasación de Inmuebles Urbanos por ser diligente en todo momento para lograr los objetivos propuestos.

A la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela (SOITAVE) y a los profesores Arquitecto María Emilia Pereira y al ingeniero José García Pereira, propulsores y artífices del convenio ULA-SOITAVE, por su aporte y apoyo permanente en el desarrollo de las actividades de la Especialización.

A todos los profesores que impartieron con dedicación sus conocimientos y aportes para la consecución de la meta planteada.

A la profesora Julia Carruyo, tutora metodológica por su constante y permanente exigencia y dedicación por obtener como producto el mejor trabajo de grado.

A mi tutora de investigación, mi profesora y amiga Mariolga Rivero, gracias por su apoyo incondicional.

A mis queridos condiscípulos, gracias por el apoyo y compartir en cada materia, en el análisis y asesoría con mucha dedicación.

A todos, mis sinceros reconocimientos.

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA	iii
RECONOCIMIENTOS	iv
ÍNDICE GENERAL	v
LISTA DE TABLAS	viii
LISTA DE GRÁFICOS	ix
RESUMEN.....	x
ABSTRACT.....	xi
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I.....	3
EL PROBLEMA	3
Objetivos de la investigación.....	6
Objetivo General	6
Objetivos Específicos.....	6
Justificación.....	7
Alcance y Limitaciones.....	8
CAPÍTULO II.....	9
MARCO TEÓRICO	9
Antecedentes de la Investigación.....	9
Bases Teóricas	14
Rango de valor de la tierra	14
Dinámica del Mercado de Tierra Urbana.....	15
Factores intervinientes en la determinación de los valores de la Tierra Urbana.....	16
Actores involucrados en el Mercado de Tierras Urbanas.....	19

Área de Acción Especial Central (AAEC) del Municipio Guanare del Estado Portuguesa	21
Bases Legales.....	23
Operacionalización de las variables	26
CAPÍTULO III.....	28
MARCO METODOLÓGICO.....	28
Enfoque de la Investigación	28
Diseño de la Investigación	29
Tipo de Investigación	29
Población	30
Muestra	30
Criterios de Inclusión	31
Criterios de Exclusión.....	31
Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos	32
Técnica de Análisis de Datos.....	33
CAPÍTULO IV	36
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS	36
CAPÍTULO V	56
CONCLUSIONES	56
REFERENCIAS	57
ANEXOS.....	60
ANEXO A	61
Cuestionario para vendedores y agentes inmobiliarios.....	61
ANEXO B	63
Matriz de datos de inmuebles en oferta	63
ANEXO C.....	64
Croquis del Catastro Inmobiliario (AAEC)	64
ANEXO D.....	65

Croquis AAEC.....	65
ANEXO E	66
Croquis que refleja la actividad económica en la zona del AAEC.....	66
ANEXO F	67
Validación del instrumento juicio de expertos	67
Experto 1	67
Experto 2	68

www.bdigital.ula.ve

LISTA DE TABLAS

TABLA 1 OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES	27
TABLA 2 DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA	32
TABLA 3 TIPO AGENTE INMOBILIARIO.....	36
TABLA 4 TIPO DE TRANSACCIÓN.....	37
TABLA 5 TIPO DE RED SOCIAL	38
TABLA 6 TIPO DE INMUEBLE DEL PORTAFOLIO	39
TABLA 7 SOLICITUD POR TIPO DE VÍA (UBICACIÓN)	40
TABLA 8 CARACTERÍSTICAS EXTERNAS.....	41
TABLA 9 CARACTERÍSTICAS INTERNAS DEL INMUEBLE	42
TABLA 10 SUPERFICIES DEL INMUEBLE	43
TABLA 11 TIEMPO DE TRANSACCIÓN	44
TABLA 12 PROMEDIO DE PRECIO DE OFERTA.....	45
TABLA 13 INFORMACIÓN DATOS DE VALORACIÓN	46
TABLA 14 INFORMACIÓN DE DATOS DE VALORACIÓN	47
TABLA 15 ÁREAS PROMEDIO POR TIPO DE VÍA EN EL AAEC	48
TABLA 16 VALORES PROMEDIOS DE LA TIERRA POR TIPO DE VÍA EN EL AAEC.....	50
TABLA 17 TABLA RANGO DE VALORES CALLE (TRVCALL)	52
TABLA 18 TABLA RANGO DE VALORES CARRERA (TRVCARR)	53
TABLA 19 MATRIZ DE DATOS DE INMUEBLES EN OFERTAS	54

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO N°1. TIPO DE VENDEDOR	36
GRÁFICO N°2. TIPO DE TRANSACCIÓN	37
GRÁFICO N°3. TIPO DE RED SOCIAL	38
GRÁFICO N°4. TIPO DE INMUEBLES DEL PORTAFOLIO	39
GRÁFICO N° 5. SOLICITUD POR TIPO DE VÍA	40
GRÁFICO N°6.CARACTERÍSTICAS EXTERNAS	41
GRÁFICO N°7. CARACTERÍSTICAS INTERNAS DEL INMUEBLE	42
GRÁFICO N°8.SUPERFICIES DEL INMUEBLE	43
GRÁFICO N°9.TIEMPO DE TRANSACCIÓN.....	44
GRÁFICO N° 10.PROMEDIO PRECIO DE OFERTA.....	45
GRÁFICO N° 11. INFORMACIÓN DATOS DE VALORACIÓN	46
GRÁFICO N° 12. INFORMACIÓN DATOS DE VALORACIÓN	47
GRÁFICO N° 13. ÁREAS PROMEDIO (M2) POR VÍA EN EL AAEC.....	49
GRÁFICO N° 14. DIAGRAMA DE BARRAS, VALORES DE LA TIERRA POR TIPO DE VÍA .	51

República Bolivariana De Venezuela
Universidad De Los Andes
Facultad De Arquitectura y Diseño
Sociedad De Ingeniería De Tasación De Venezuela
Especialización En Tasación De Inmuebles Urbanos

Rango de Valores de la Tierra en el Área de Acción Especial Central del Municipio Guanare del Estado Portuguesa

Autor: Romaye Díaz
Tutora: Mariolga Rivero
Fecha: octubre de 2022

RESUMEN

El objetivo de la presente investigación fue estimar el rango de valores de la tierra en el Área de Acción Especial Central (AAEC) del municipio Guanare del Estado Portuguesa. Se enmarcó bajo enfoque de tipo cuantitativo, apoyada en un diseño no experimental, descriptivo de campo. Para recabar la información se utilizó la observación directa, un instrumento tipo cuestionario y una matriz para la recolección de la información. La muestra de tipo no probabilística, quedó conformada por un total de 12 personas (agentes inmobiliarios-vendedores de inmuebles). La técnica de análisis de los datos se llevó a cabo utilizando herramientas de estadística descriptiva expresados en tablas mediante valores absolutos y porcentuales. Asimismo, se aplicó la metodología propuesta por el organismo que regula y centraliza las directrices de esta materia a nivel nacional, el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar (IGVSB) para determinar el valor de la tierra en estudio. Los resultados permiten concluir que el valor de la tierra en el ámbito de estudio presenta rangos o intervalos muy altos, con números máximos ubicados en las carreras 5, carrera 6 y avenida Unda y los números mínimos pertenecen a los inmuebles ubicados en la calle 20 y la carrera 4. Finalmente, el autor propone el aporte de dos tablas con Rangos de valores de la tierra localizada en la zona de estudio, denominadas Tabla de Rango de Valores para Calles (TRVCall) y Tabla de Rango de Valores para Carreras (TRVCarr), en el trabajo se expone el uso y aplicación de las mismas.

Descriptor: Valores de la Tierra, área de acción especial central, mercado de inmuebles.

República Bolivariana De Venezuela
Universidad De Los Andes
Facultad De Arquitectura y Diseño
Sociedad De Ingeniería De Tasación De Venezuela
Especialización En Tasación De Inmuebles Urbanos

Rango de Valores de la Tierra en el Área de Acción Especial Central del Municipio Guanare del Estado Portuguesa

Autor: Romaye Díaz
Tutora: Mariolga Rivero
Fecha: septiembre, 2022

ABSTRACT

The objective of this research was to estimate the range of land values in the Central Special Action Area (AAEC) of the Guanare municipality of the Portuguesa State. It was framed under a quantitative approach, supported by a non-experimental, descriptive field design. To collect the information, direct observation, a questionnaire-type instrument and a matrix for the collection of information were used. The non-probabilistic sample was made up of a total of 12 people (real estate agents-real estate sellers). The data analysis technique was carried out using descriptive statistics tools expressed in tables using absolute and percentage values. Likewise, the methodology proposed by the body that regulates and centralizes the guidelines on this matter at the national level, the Simón Bolívar Geographical Institute of Venezuela (IGVSB) was applied to determine the value of the land under study. The results allow us to conclude that the value of the land in the study area presents very high ranges or intervals, with maximum numbers located in Carreras 5, Carrera 6 and Avenida Unda and the minimum numbers belong to the buildings located in Calle 20 and Carrera 4. Finally, the author proposes the contribution of two tables with Ranges of values of the land located in the study area, called Table of Range of Values for Streets (TRVCall) and Table of Range of Values for Carreras (TRVCarr), in the work the use and application of the same ones are exposed.

Descriptors: Land Values, central special action area, real estate market.

INTRODUCCIÓN

El proceso de urbanización producto del crecimiento demográfico y/o económico implica necesariamente una demanda de tierras, que se refleja en la progresiva ocupación de suelo en la periferia de los asentamientos humanos. No obstante, el crecimiento espacial de las ciudades se ve condicionado por las características físicas del suelo que obstaculizan o favorecen el desarrollo de ciertas áreas, y determinan la estructura urbana en general.

En este sentido, el mercado de tierras constituye un elemento fundamental en el proceso de construcción y configuración de las ciudades, el suelo es el soporte y materia prima del desarrollo urbano. Al respecto, no sólo es un bien escaso, limitado en cantidad, sino también imprescindible puesto que las actividades humanas requieren necesariamente de un espacio donde desarrollarse.

Bajo este contexto, Abramo (2009) señala que el mercado de suelo se convierte en el elemento central del proceso de generación y distribución de la riqueza urbana y en uno de los determinantes del acceso a la tierra urbana y de las posibilidades de localización para los diferentes sectores de la sociedad. Las acciones que cada uno de los agentes produzcan en el espacio impactarán, de este modo, en la estructura urbana, en la de precios y viceversa. Comprender, entonces, un régimen urbano requiere dar cuenta de las transformaciones ocurridas en la estructura urbana, de la trayectoria temporal de los precios del suelo y de los agentes que producen y reproducen el espacio urbano (p.36).

De esta manera, la tierra como un bien de tipo irreproducible, posee características únicas. Como mercancía, su valor está determinado esencialmente en función de la utilidad que posea para una determinada actividad y es su localización la que le otorga a cada terreno el carácter único. De este modo, el suelo se convierte en una mercancía de

localización dado que esta última es tanta o más importante que las características físicas y particulares de un terreno.

Esta peculiaridad incide directamente en la formación de precios de la tierra e impacta significativamente en la distribución de la población en el espacio/territorio y en el funcionamiento de la ciudad, al ejercer influencia en los usos del suelo. Asimismo, dicha particularidad posee un rol central en el funcionamiento del mercado del suelo, ya que la demanda de un terreno no puede ser satisfecha con ningún otra, puesto que es único.

En este propósito, Baer (2011) indica que van a existir áreas que presenten ventajas comparativas en relación a otras, dado por las características urbanas de dotación de servicios, equipamientos e infraestructuras, la cercanía de centros de abastecimiento o empleo, las posibilidades de edificación, entre otros factores; lo cual afectará directamente en el precio del suelo (p.37).

Por lo anteriormente expuesto, el objetivo principal de la presente investigación es estimar el rango de valores de la tierra en el Área de Acción Especial Central (AAEC) del Municipio Guanare del Estado Portuguesa. La misma se encuentra estructurada de la siguiente manera: Capítulo I: Se presenta el planteamiento del problema, los objetivos, la justificación, alcance y limitación de la investigación. Capítulo II: Hace referencia a los antecedentes, el marco teórico y el marco legal que aborda la normativa que regula la materia. Capítulo III: Describe la metodología, se explica la naturaleza de la investigación, población y muestra utilizada, así como las técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos.

Capítulo IV: Muestra el análisis de resultados luego de haber aplicado la metodología. Capítulo V: Plantea las conclusiones y recomendaciones de la investigación y un aporte del investigador con dos tablas de rangos de valores de la tierra en la zona de estudio. Finalmente se presentan las referencias bibliográficas y los anexos.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

La estimación del valor del suelo urbano ha sido un problema presente en casi todas las sociedades de tasación y un requerimiento constante de vendedores y compradores. En este sentido, Ferrando (2016) señala que la determinación de su valor es compleja, ya que además de ser un factor incidente en el desarrollo urbano, constituye también un activo cuya revalorización produce una renta dentro de la generada por los inmuebles; por lo tanto, constituye una fuente segura y confiable de ingresos por concepto de impuesto (p.27).

Según se ha citado, el mercado de suelo es un elemento fundamental en el proceso de construcción y configuración de las ciudades, ya que el mismo es soporte y materia prima del desarrollo urbano. Asimismo, el crecimiento espacial de las ciudades se ve condicionado por las características del suelo, que pueden obstaculizar o favorecer el desarrollo de ciertas áreas (Urriza, 2015).

El suelo o la tierra determina, entonces la estructura urbana en general, su escasez relativa radica en el carácter no reproducible y en su disponibilidad limitada en áreas específicas de la ciudad y apto para determinadas actividades, es un bien no producido, más bien es un factor de producción y de allí la complejidad de estimar su precio.

En este orden de ideas, a nivel mundial existen diferentes métodos, propuestas y análisis de la valoración de la tierra urbana; destacando las expuestas por el Consejo de Normas Internacionales de Valoración (IVSC), el cual rige los estándares de la metodología avaluatoria aprobada y de

nuevas propuestas para la obtención del valor del mercado de bienes muebles e inmuebles.

Así pues, en el caso específico de Venezuela la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela (SOITAVE), es la única asociación adscrita al IVSC que cumple con los estatutos y normas internacionales para la formación y certificación de profesionales con credibilidad y confianza en el ejercicio de valoración, garantizando que los enfoques y métodos utilizados en la estimación de la tierra sean reconocidos mundialmente.

En efecto, Dillon y otros (2014) señalan que la creciente expansión de la urbanización sobre el territorio produce un elevado consumo del suelo urbano, un aumento exponencial del valor y un alto grado de competencia entre los territorios. El desarrollo de una fase expansiva de la economía nacional y la recuperación del poder adquisitivo de numerosos grupos sociales en los últimos años, produce un fuerte crecimiento en los valores de la tierra urbana la cual actúa como objeto de atracción para las inversiones (p.4).

De esta manera, la tierra urbana es un bien indestructible, comercializable e inamovible, cuyos atributos de singularidad y de competitividad operan en la esfera del mercado con un valor de uso y de cambio que depende de los mecanismos financieros y comerciales del capital inmobiliario. El valor asignado al suelo urbano es producto, entonces, de un entramado complejo de relaciones en las que intervienen lógicas propias del capital financiero, los agentes, promotores y desarrolladores inmobiliarios, las políticas públicas y las nuevas asignaciones de valor devenidas de las estimaciones subjetivas.

Tal y como señala Monclus (2014), las distintas áreas de la ciudad tienen valores por metro cuadrado establecidos por los agentes inmobiliarios, creándose un verdadero “mapa de valores urbanos”. La localización y la accesibilidad a determinados servicios y equipamientos son elementos fundamentales al momento de asignarle un valor al suelo urbano (p.89).

Razón a ello, la valorización de la tierra urbana constituye en la actualidad el indicador más relevante de que éste es un bien de uso y un bien de consumo, motivo por el cual está sujeto en una economía de libre mercado, a la ley de la oferta y la demanda, para determinar su precio. Se trata de un bien escaso e influye notablemente la situación socio-económica general, la perspectiva del desarrollo urbano, la expansión de la demanda y los actores intervinientes en este mercado.

Bajo este contexto, la ciudad de Guanare, capital del Estado Portuguesa cuenta con una zona urbana llamada Área de Acción Especial Central (AAEC) aprobada en Gaceta Municipal por el Concejo del Municipio Guanare el 2 de noviembre del año 2006, localizada y delimitada entre la carrera 3 y la carrera 12 en sentido Norte- Sur y desde la calle 7 hasta la calle 23, en sentido Este-Oeste.

En la citada Área de Acción Especial Central, según la Ordenanza de Zonificación de la ciudad de Guanare (2006), se permite la construcción, reconstrucción y modificación de edificios destinados a los siguientes usos: supermercados, tiendas por departamentos, licorerías, bares y fuentes de soda, frigoríficos de carne y pescado, estacionamientos y garajes, teatros, cines y centros de cultura, hoteles, agencias bancarias, venta y exhibición de automóviles, centros de comunicaciones, librerías, exhibición y venta de artefactos eléctricos, quincallerías, farmacias, floristerías, panaderías, heladerías, restaurantes, centros profesionales, venta de periódicos, revistas, estudios de radio y televisión (p.15).

No obstante, la valoración del suelo en el Área de Acción Especial Central de la ciudad de Guanare no se encuentra definida debido a la inexistencia de un sistema de información del mercado de inmuebles en dicha zona y de los métodos de valoración orientados a proveer los precios de la tierra para ser utilizados por compradores y vendedores, permitiendo acortar así el período de transacción y evitar la especulación de parte algunos agentes económicos.

Desde esta perspectiva, a nivel local no se cuenta con la herramienta para la estimación del valor de la tierra urbana en la mencionada área, convirtiéndolo en uno de los bienes más complejos de valorar por lo que, el uso definirá su valor y a su vez, el precio determinará su futuro aprovechamiento. En consecuencia, la presente investigación tiene como objetivo principal estimar el rango de valores de la tierra en el Área de Acción Especial Central del Municipio Guanare del Estado Portuguesa.

Ante esta situación surgen las siguientes interrogantes:

¿Cómo es el mercado de inmuebles en el Área de Acción Especial Central del Municipio Guanare del Estado Portuguesa?

¿Cuáles son las variables independientes en la valoración de la tierra en el Área de Acción Especial Central (AAEC) del Municipio Guanare del Estado Portuguesa?

¿Cuál es la variación estimada de la valoración de la tierra respecto al tamaño del área y ubicación de la parcela en el Área de Acción Especial Central (AAEC) de la ciudad de Guanare del Estado Portuguesa?

Objetivos de la investigación

Objetivo General

Estimar el rango de valores de la tierra en el Área de Acción Especial Central (AAEC) del municipio Guanare del Estado Portuguesa.

Objetivos Específicos

1. Diagnosticar el mercado de inmuebles en el Área de Acción Especial Central del Municipio Guanare del Estado Portuguesa.

2. Caracterizar las variables independientes en la valoración de la tierra en el Área de Acción Especial Central (AAEC) del Municipio Guanare del Estado Portuguesa.

3. Tabular la valoración estimada de la tierra según tamaño del área y ubicación de la parcela en el Área de Acción Especial Central (AAEC) del Municipio Guanare del Estado Portuguesa.

Justificación

La tierra urbana es un bien comercializable, indestructible e inamovible, cuyos atributos de singularidad y de competitividad operan en la esfera del mercado con un valor de uso y de cambio que depende de los mecanismos financieros y comerciales del capital inmobiliario. Al respecto, la valorización del suelo urbano constituye en la actualidad el indicador más relevante de que éste es un bien de uso y un bien de consumo, por lo tanto, está sujeto en una economía de libre mercado, a la ley de la oferta y la demanda, para determinar su precio. Se trata de un bien escaso e influye notablemente la situación socio-económica general, la perspectiva del desarrollo urbano, la expansión de la demanda y los actores intervinientes en este mercado.

Sobre las consideraciones anteriores, la relevancia del presente trabajo de grado se justifica en primer lugar, desde el punto de vista socioeconómico, esta investigación proporcionará información significativa sobre el rango de valores de la tierra en el Área de Acción Especial Central (AAEC) del Municipio Guanare del Estado Portuguesa, lo cual orientará a compradores y vendedores para la realización de las futuras transacciones; además de representar una guía de consulta para los tasadores, corredores inmobiliarios y expertos en la materia.

Desde la academia, abrirá caminos para la elaboración de otras investigaciones relacionadas con el tema. Además de aportar

conocimientos, su realización accederá al cumplimiento de manera satisfactoria con uno de los requisitos finales para optar al Grado de la Especialización en Tasación de Inmuebles Urbanos en la Universidad de los Andes.

De igual manera, desde el punto de vista institucional desarrollar la presente investigación servirá de apoyo para los futuros estudios de catastro y planificación urbana de la zona del Área de Acción Especial Central (AAEC) de la ciudad de Guanare del Estado Portuguesa a cargo de los organismos e instituciones municipales competentes.

Alcance y Limitaciones

El presente trabajo de investigación tiene su ámbito de aplicación en el sector inmobiliario, específicamente en del Área de Acción Especial Central (AAEC) de la ciudad de Guanare del Estado Portuguesa. En este sentido, será realizado en un lapso temporal del trimestre comprendido entre el primero del mes de junio del año 2022 hasta el 31 de agosto del año 2022.

En relación a las limitaciones que afectan la investigación, destacan la escasa información confiable de registros de compra ventas de inmuebles en la zona en estudio y la inexistencia de un Plan de Desarrollo Urbano Local (PDUL) estructurado y ejecutado por la alcaldía del Municipio de la ciudad de Guanare del Estado Portuguesa.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

El concepto de marco teórico está directamente relacionado con la investigación y, por lo tanto, con la ciencia. Se entiende por marco teórico el conjunto de ideas, procedimientos y teorías que sirven a un investigador para llevar a término su actividad. Establece las coordenadas básicas a partir de las cuales se investiga en una disciplina determinada. En este sentido, Hernández, Fernández y Baptista (2010) señalan que un Marco Teórico es “un compendio escrito de artículos, libros y otros documentos que describen el estado pasado y actual del conocimiento sobre el problema de estudio. Nos ayuda a documentar cómo nuestra investigación agrega valor a la literatura existente” (p.44).

Antecedentes de la Investigación

A nivel internacional, existen diversas investigaciones relacionadas con la valoración del suelo, destacando el trabajo de Manfrino (2021) quien elaboró una investigación titulada “Aplicación del método de precios hedónicos para la estimación del valor de terrenos en barrios privados del Conurbano Bonaerense” en la Universidad de San Andrés- Argentina. Para ello, se planteó como objetivos específicos, construir un modelo de precios hedónicos adaptado que permita valorar terrenos no edificados; y describir mediante el modelo de precios hedónicos adaptado, las diversas características correspondientes a los terrenos de los casos seleccionados. Apoyada en una investigación cuantitativa - prospectiva, utilizando fuentes primarias para recabar los datos de las propiedades en venta, realizó una

selección de las variables independientes condicionada por la disponibilidad en las bases de datos obtenidos.

Los resultados obtenidos por Manfrino (ob.cit), concluyen que el análisis de todas las variables en su conjunto a partir de la base de datos y del modelo de precios hedónicos permitió estimar los precios de los terrenos en los barrios privados del Conurbano bonaerense. Y que estos precios dependen en parte de la superficie del lote, pero también de otras variables que le agregan valor al precio final tales como, la ubicación del barrio en la zona norte, la cercanía a los colegios, la ubicación del lote frente a un lago u otro atractivo, la antigüedad del barrio, o la cantidad y calidad de servicios ofrecidos.

Es relevante el aporte del mencionado antecedente al desarrollo del trabajo de investigación en cuanto a la estimación del valor, la caracterización de variables independiente y los métodos empleados para calcular los precios de los terrenos en estudio.

En este orden de ideas, García, Ojeda y Quintana (2018) quienes realizaron un trabajo titulado “Factores que explican el valor del suelo. Caso Hermosillo en la Universidad de Sonora – México. El documento muestra las relaciones del valor del suelo habitacional y las principales variables inmobiliarias. A partir de la evidente diferenciación del valor del suelo a través de la ciudad, enmarcada en conceptos de deseabilidad del entorno edificado, de la accesibilidad urbana y de la jerarquía social; obtenida a través de indicadores de educación, renta, accesibilidad, consumo de agua y criminalidad.

El análisis parte de una base de datos, geográficamente referenciada, con 427 mediciones de valores del suelo y sus características inmobiliarias, además de, indicadores del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediciones del Organismo Operador Municipal Agua de Hermosillo y datos publicados por la Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Sonora. Datos que se integran en un sistema de información geográfica, que

permiten establecer modelos de precios hedónicos, que se obtienen utilizando análisis estadísticos y geoestadísticos multivariados, resueltos con la técnica de regresión lineal múltiple y la regresión geográficamente ponderada.

Los resultados indican una importante asociación positiva del valor del suelo con el nivel de ingreso, el consumo de agua y la educación; y en este caso, la accesibilidad y la criminalidad en la ciudad parecen ser características que no aportan valor al suelo urbano habitacional. Es decir, el valor del suelo en la ciudad está fuertemente influido por la renta, la educación y el consumo de agua, que en realidad es un valor del suelo definido por características de jerarquía social. Quedando, en este trabajo, la accesibilidad y la criminalidad como aspectos no apreciados por el grueso de la población, en sus preferencias de consumo de suelo urbano habitacional.

Como puede apreciarse, dicha investigación sirve de base para el presente trabajo al diagnosticar los bienes inmuebles de la zona y caracterizar las variables relacionadas que influyen en el valor del suelo urbano en la geografía de la ciudad, además de considerar posibles asociaciones espaciales de las variables inmobiliarias del mercado local.

Entre los antecedentes históricos se encuentra la investigación de Fernández (2015) quien elaboró un trabajo sobre el “Análisis del impacto de los aspectos relativos a la localización en el precio de la vivienda a través de técnicas de Soft Computing. Una aplicación a la Ciudad de Valencia en la Universidad Politécnica de Valencia-España”. La investigación en cuestión, se fundamentó en analizar la influencia de las variables relativas a la localización de la vivienda en el precio de la misma. Para ello, utilizó dentro de los fundamentos teóricos, los modelos econométricos de análisis en la estimación del valor de la vivienda. El estudio empírico se realizó en la ciudad de Valencia, por lo que fue necesario conocer la historia, el

desarrollo urbanístico y la evolución de los precios de la ciudad objeto de estudio.

Tras diversas estimaciones y pruebas, el modelo se desarrolló con las siguientes variables: la distancia al centro de la ciudad, la cercanía al metro y/o tranvía, la cercanía a zonas verdes, el equipamiento del barrio, el nivel socio-económico y el porcentaje de inmigrantes del barrio. El resultado del estudio permitió constatar que se cumplen claramente las hipótesis lanzadas para las variables distancia al centro, nivel socio-económico e inmigración, de tal forma que a medida que nos acercamos al centro de la ciudad, el precio de la vivienda aumenta, cuanto mayor es el nivel socio-económico del barrio, mayor es el precio de la vivienda y cuanto mayor es el porcentaje de inmigrantes del barrio, menor es el precio de la vivienda.

En las variables cercanía al metro y equipamientos del barrio se puede apreciar un mayor precio en las viviendas cercanas al metro y aquellas situadas en barrios con más equipamientos, pero no de forma concluyente para todas las tipologías de vivienda. En el caso de la cercanía a zonas verdes y calidad de la urbanización no podemos afirmar que exista relación directa entre estas variables y el precio de la vivienda.

Sobre la base de las consideraciones anteriores, al tratarse de un estudio de bienes inmuebles urbano, el análisis realizado con la variable dependiente, precio de la vivienda y la variable independiente localización, se podría considerar la técnica de recolección de datos y los modelos econométricos obtenidos son vinculantes con el estudio de la variable suelo urbano objeto del presente trabajo de investigación. De esta manera las variables planteadas y la metodología tendrían una relación similar en ambos estudios, aunque el mercado de vivienda y suelo urbano no sean los mismos.

De igual manera, Vecchione (2007) realizó un trabajo de investigación denominado “Un Modelo del Valor del Suelo Urbano en el Área Metropolitana de Mérida” en el Instituto de Investigaciones Económicas y

Sociales de la Universidad de los Andes – Venezuela. En la investigación se analizan algunos factores que influyen en el precio de la tierra en las diferentes zonas del área metropolitana de Mérida; el ingreso familiar disponible, el área de construcción habitacional y la distancia al centro son los tres elementos que se utilizan como variables explicativas del modelo econométrico propuesto.

Además, se analizan en forma descriptiva, una serie de variables que tiene alguna relación con el precio de la tierra. Entre las variables investigadas se encuentran población general, población universitaria, tasa de crecimiento de esas poblaciones, población ocupada por sectores económicos, empleo zonal, tamaño familiar, viviendas, inversiones en la banca comercial, préstamos hipotecarios, ingreso familiar, área ocupada en metros cuadrados, según el uso del suelo y el precio promedio de las tierras zonales en el área de estudio.

Después del análisis teórico y estadístico, entre los resultados obtenidos por Vecchione (ob.cit.), destaca la existencia de una organización concéntrica del espacio urbano, hecho observable en otras ciudades. En efecto, dos cosas son notables. Primero, los precios de la tierra decrecen en la medida que se alejan del centro de negocios. Segundo, también se ha detectado que los precios de la tierra empiezan a crecer nuevamente a partir de cierta distancia del centro.

Esto puede ocurrir por dos factores: o por la existencia de otros centros o por el hecho que en la periferia la mayor parte de las parcelas son de tamaño mayor y se producen primas por tamaño, que se agrupan al precio, así como efectos de los costos de urbanización y de la alta demanda de lotes ubicados, lejos de áreas congestionadas y ambientalmente más adecuadas a las preferencias de grupos sociales de medio y alto ingreso.

Esta investigación se relaciona con el presente estudio al tomar en consideración las variables que inciden en el valor del suelo urbano para definir un modelo econométrico útil para determinar el valor del suelo en el

área metropolitana de Mérida. Con esta investigación se demuestra la posibilidad de desarrollar modelos explicativos con variables que sean accesibles al investigador o planificador urbano con los objetivos primordiales de predecir el futuro comportamiento de los precios del suelo en el área metropolitana de Mérida o conformaciones urbanas similares a ésta, y como guía de control frente a la especulación en los precios del suelo urbano.

Bases Teóricas

Rango de valor de la tierra

El valor de la tierra urbana se define como el flujo actualizado de renta neta esperado, que varía en función de las expectativas. Éstas dependen de la situación económica general, la perspectiva de desarrollo urbano y también del grado de conocimiento que se tenga del mercado, entre otros factores (IPU, 2015).

En efecto, tal y como señala Trivelli (2000) la atracción que ejerce en el mercado de la tierra urbana ciertos atributos como centralidad, accesibilidad, un entorno social favorable, buena dotación de infraestructura y equipamiento, entre otros, se refleja en el comportamiento de la demanda de tierras en esas áreas. De este modo, las características diferenciales y la mayor demanda se conjugan en precios de suelo más elevados. En otra situación, podrán no existir tales atributos, no obstante, el interés de ciertos consumidores por esos paños debido a sus preferencias y expectativas puede afectar el valor de la tierra según su capacidad de pago.

En este sentido, se puede decir que algunos lugares y terrenos de la ciudad se valorizan y desvalorizan de acuerdo a movimientos estructurales particulares; es decir, movimientos bruscos que sufren determinados

terrenos por efectos de la transformación de la estructura urbana, como pueden ser cambios de: uso y ocupación del suelo, densidades, entre otros y determinado principalmente por factores externos al terreno; por las características del entorno y su localización en la estructura urbana.

Dinámica del Mercado de Tierra Urbana

En este propósito Sabatini (2015) señala que la mayoría de los casos se evidencia un desarrollo urbano en torno a un área central a partir de la cual se estructuran los precios de la tierra. El centro principal de la ciudad generalmente registra los mayores valores del suelo debido a la concentración de la demanda y la competencia de los distintos usos por este espacio. La jerarquía de las funciones político-administrativas, de servicios y comerciales instaladas se vincula a su poder económico. De este modo, las exigencias de localización central y la disposición real a pagar elevan los precios del suelo por sobre cualquier otro espacio urbano, en función de la importancia de la ciudad y del volumen de negocios que se efectúa en ella.

Por su parte, Trivelli (ob.cit.) expone que, en una economía de libre mercado, la ley de la oferta y la demanda determina el precio. Sin embargo, debido a la singularidad del mercado de tierras, esta ley no funciona como en otros bienes. Si bien existe una relación causal desde el punto de vista económico entre la expansión de la demanda y el incremento de los precios de los terrenos (ley de demanda), el aumento de la oferta de suelo urbano no garantiza una declinación de los valores.

Dentro de este contexto, la constante evolución de la ciudad va condicionando las preferencias por ciertas áreas, realzando el valor de algunas zonas y deprimiendo el de otras. No obstante, a medida que aumenta la demanda de tierras por el crecimiento urbano, suben los precios del suelo. La dinámica del mercado de tierra urbana define una estructura

de precios que caracteriza a la ciudad y las diferentes áreas, y que se explica por la intervención de diferentes factores.

Ciertamente, existe un debate teórico sobre la importancia que tiene la oferta y la demanda en la formación de los precios de la tierra urbana. Mientras que algunos autores afirman que la explicación se encuentra del lado de la demanda, otros sostienen que los factores de la oferta determinan fundamentalmente los valores de la tierra. Así pues, los valores de la tierra y la operatoria del mercado inciden en el desarrollo de la ciudad, en su dimensión urbana, económica como también social.

Factores intervinientes en la determinación de los valores de la Tierra Urbana

Una de las explicaciones hace referencia a los atributos diferenciales de los terrenos y reconoce la participación de distintas variables. El valor de un predio urbano, exceptuando su valor agrícola y los costos de urbanización u otras mejoras incorporadas, se explicita -en gran medida- como consecuencia de elementos externos a la parcela, que escapan al control del propietario individual: condiciones físicas, sociales y ambientales del barrio, dotación de vialidad y accesibilidad en general respecto al centro y subcentros relevantes, ubicación relativa dentro de la ciudad, entre otros factores (IPU, 2015).

A continuación, se abordará el análisis de los factores considerados más relevantes en la formación y estructura de los precios de suelo urbano según la literatura específica, y que también son reconocidos en la práctica inmobiliaria, pues su valor comercial se determina en buena medida por variables de contexto que constituyen externalidades para cada uno de ellos.

Centralidad: El suelo urbano es más caro en las áreas centrales no porque supone un ahorro en desplazamientos, sino fundamentalmente

debido a la concentración de diversas actividades (administrativas, comerciales, de servicios, etcétera) y la competencia por este espacio que recibe un flujo intenso de personas y medios de transporte. En muchos casos no existe una localización alternativa para ciertos tipos de uso comercial, especialmente en el área central. Esta situación introduce un elemento monopólico en las rentas comerciales de este sector de la ciudad. La cantidad de suelo disponible en el centro administrativo-comercial (determinada por la normativa urbana) también afecta el grado que alcanzan las condiciones monopólicas.

En este contexto, la competencia (demanda) por aprovechar las externalidades generadas por la centralidad explica los altos valores registrados en ciertos puntos y arterias de la ciudad. Esta noción no se restringe exclusivamente al centro principal donde generalmente se encuentran los mayores valores unitarios de la tierra urbana, sino también a la presencia de subcentros de barrios y urbanismos donde se verifica un alza local de los precios del suelo debido a la concentración de actividades, la intensidad de usos y el transporte.

Accesibilidad: La accesibilidad es la relación con la capacidad de desplazamiento de la población en el espacio urbano y su posibilidad de llegar a los lugares centrales. Este factor expresado en términos de tiempo, de transporte y movilidad influye más en la formación del valor del suelo urbano que la distancia al centro en kilómetros, puesto que una mejor y más rápida accesibilidad supone la reducción de costos, tanto en dinero como en tiempo.

No obstante, la fuerza de la variable accesibilidad en la explicación de la estructura de precios de la tierra queda relativizada por la estructura socioeconómica espacial y sus efectos sobre las pautas de desarrollo funcional y las modalidades de comportamiento espacial de la población.

Entorno Socioeconómico: El entorno socioeconómico es uno de los factores de mayor relevancia en la formación de los precios del suelo

urbano y la determinación de la estructura de valores. Así se reconoce en la bibliografía específica sobre el tema y se ratifica en el quehacer inmobiliario. En este sentido, los agentes inmobiliarios a la hora de explicar las diferencias de valores entre sectores citan el nivel socioeconómico de la población como una variable fundamental en la determinación del precio de suelo. Sin duda las disparidades de solvencia económica se reflejan en la calidad urbana del espacio y en el prestigio social de las diferentes áreas, y además representan un aspecto importante evaluado por las familias y empresas al momento de decidir una localización residencial o de otras actividades.

De esta manera, el valor de la tierra implica, entonces, una diferenciación socioeconómica espacial dada por la posibilidad de acceder al suelo y/o vivienda de acuerdo al nivel de ingresos de la población; es decir, determina el patrón de localización de los distintos sectores sociales según su solvencia económica. A su vez, la capacidad de pago de las actividades (usos) y el nivel socioeconómico de los grupos que se instalan o demandan localizarse en un espacio incide directamente en la determinación de los valores del suelo del lugar.

Acciones Públicas: El rol de la normativa urbana y las inversiones: El Estado condiciona la operatoria del mercado de suelo urbano mediante una serie de mecanismos de intervención directa, y en algunos casos indirecta, como las políticas macroeconómicas. La participación estatal obedece a que el mercado por sí solo no es capaz de resolver los múltiples conflictos de intereses que se generan, de salvaguardar el bien común y de realizar una serie de inversiones necesarias para el funcionamiento de la ciudad.

Como se afirmara anteriormente, las imperfecciones propias de este mercado llevan a una asignación ineficiente de los recursos en el espacio urbano. En este sentido, se reconoce la necesidad de una regulación general del Estado que vele por el bienestar de la sociedad más allá de intereses personales y que garantice un mejor funcionamiento de este

mercado en términos sociales, económicos y urbanos. Por otra parte, la normativa pública define condiciones de uso y ocupación del espacio urbano mediante la sanción de diferentes instrumentos legales (planes reguladores, leyes de construcción y urbanismo, códigos de planeamiento y ordenanzas, entre otros), que condicionan el funcionamiento del mercado de la tierra.

Demandas Locales: Algunos investigadores sostienen que los factores determinantes de la estructura de precios de la tierra urbana se vinculan fundamentalmente a la demanda de terrenos. El precio dependerá de cuánto puede pagar, de acuerdo a sus ganancias o ingresos, las actividades o personas interesadas en ocupar el suelo.

En base a ello, las distintas actividades compiten según requerimientos locales y solvencia económica, por ocupar distintos sectores de la ciudad. La concentración de la demanda en ciertos puntos, a fin de aprovechar las externalidades de tal localización, incide directamente en la estructura de precios de la tierra urbana. El efecto de la demanda sobre los valores de suelo guarda relación con el tipo de uso que se trate, de su flexibilidad local y del grado de control de mercado que le confiere la ubicación deseada.

Actores involucrados en el Mercado de Tierras Urbanas

Diferentes actores sociales intervienen en el mercado de suelo urbano; propietarios del suelo, agentes inmobiliarios y financieros, constructores, ciudadanos, empresas y poderes públicos operan en el proceso de construcción de la ciudad guiados por distintos intereses. Al respecto, Duhau (2017) los clasifica en tres grandes categorías: los actores económicos, los estatales y la población.

Los actores económicos actúan motivados por la búsqueda de una ganancia y operan de dos maneras: desarrollando actividades económicas que tienen a la ciudad como soporte material, o bien, como productores de

los soportes materiales, entre los que se destacan los dueños de la tierra, los promotores inmobiliarios y la industria de la construcción.

Dentro del grupo de los propietarios privados de la tierra urbana, cabe diferenciar aquéllos que se interesan principalmente en el bien inmueble como una mercancía, de los que actúan movidos fundamentalmente por el valor de uso del bien y la necesidad de espacio para ser destinado a vivienda, trabajo, entre otros. Los primeros orientan sus acciones de compra-venta de suelo de tal manera de obtener el máximo beneficio.

Los propietarios que consideran la tierra como mercancía, suelen retener lotes de terreno a la espera de valorización, es decir, con la intención de obtener una plusvalía generada entre otras causas por el mismo proceso de urbanización. Claro está que ellos lo hacen en defensa de sus intereses y amparados en el derecho de propiedad.

Los agentes inmobiliarios participan en el mercado del suelo como intermediarios, a veces propietarios motivados por aumentar su nivel de ganancia mediante la adquisición y venta de bienes. No obstante, este actor puede concentrar en sus manos las operaciones de urbanización, construcción, financiación y venta de viviendas, locales comerciales y sitios industriales a fin de lograr una mayor rentabilidad de sus inversiones.

Por su parte las instituciones financieras desempeñan un rol muy importante al aportar financiamiento a aquellos compradores que dependen en gran medida de los recursos de estas entidades para poder acceder al mercado inmobiliario, así como también a las empresas urbanizadoras, constructoras y de venta de inmuebles que requieren crédito. Los agentes financieros pueden intervenir en todos los aspectos del desarrollo de la propiedad.

Frente a los actores sociales que actúan movidos fundamentalmente por el valor de cambio del suelo, se encuentra la población que, como usuaria de la ciudad, persigue satisfacer sus necesidades y demanda suelo por su valor de uso. Su intervención en el mercado está marcada por su capacidad

de pago e influencias, y pueden representar un importante agente de presión en defensa de sus intereses, exigiendo u oponiéndose a ciertas acciones urbanas. Se distinguen dos grandes grupos: el sector que accede al mercado y consume la ciudad en cuanto conjunto de mercancías, y el sector que se encuentra excluido del mercado y consume la ciudad que no se produce de modo mercantil.

Por último, no por ello menos importante, los poderes públicos como se mencionará anteriormente intervienen directa e indirectamente en el mercado de suelo de diversas maneras; mediante la regulación del uso y ocupación del suelo, la creación de infraestructura y equipamiento, la ejecución de programas de vivienda social y de renovación urbana, la gestión de inversiones, y la implementación de una política impositiva, entre otras. El Estado no sólo actúa como agente regulador, sino también como oferente de tierras públicas y demandante de suelo. Ciertamente las acciones gubernamentales inciden en el valor de uso de la tierra y contribuyen a modificar (incrementar) su valor de cambio.

Según se ha visto, en el marco teórico planteado, el mercado de tierra urbana reviste cierta complejidad por diversas razones: su modo de operar, las particularidades del bien, los factores intervinientes en la formación y evolución de los precios, el rol del Estado, los actores e intereses que entran en juego, y la incidencia de la variable “espacial”, entre otros aspectos.

Área de Acción Especial Central (AAEC) del Municipio Guanare del Estado Portuguesa

La Ordenanza de Zonificación de Guanare (2006), define y delimita el Área de Acción Especial Central (AAEC) como el área correspondiente al núcleo comercial central de la ciudad de Guanare, localizada específicamente entre la carrera 3 hasta la carrera 12 en sentido Norte- Sur

y desde la calle 7 hasta la calle 23, en sentido Este-Oeste. Presenta una estructura urbana en forma regular, ocupadas por edificaciones con usos comercial y residencial-comercial. Ocupa una superficie aproximada de 105 has.

Asimismo, en la zona de Acción Especial Central, se permite la construcción, reconstrucción y modificación de edificios destinados a los siguientes usos: supermercados, tiendas por departamentos, licorerías, bares y fuentes de soda, frigoríficos de carne y pescado, estacionamientos y garajes, teatros, cines y centros de cultura, hoteles, agencias bancarias, venta y exhibición de automóviles, centros de comunicaciones, librerías, exhibición y venta de artefactos eléctricos, quincallerías, farmacias, floristerías, panaderías, heladerías, restaurantes, centros profesionales, peluquerías, venta de periódicos y revistas, estudios de radio y televisión.

No obstante, de acuerdo a lo establecido en la normativa también se especifican los usos no permitidos, destacando establecimientos de comercio informal de alimentos perecederos y no perecederos, víveres y artículos de quincallería, que ocupen aceras y calzadas de vías públicas. Adicionalmente, permite el uso residencial en edificaciones con altura de fachada de una planta y más, donde el uso comercial ocupará el 100% del área de la parcela, la densidad máxima de población será de 100 hab./ha.

La altura máxima de fachada será de cinco (5) plantas. El área mínima de parcela, retiros, porcentajes de ubicación y porcentaje de construcción, serán de acuerdo al diseño de conjunto y determinados por la Dirección de Planeamiento urbano según el diseño vial. En cada parcela se requerirá para estacionamiento de vehículos, dos espacios por cada 30 m² del área neta comercial

En este sentido, el Área de Acción Especial Central (AAEC) corresponde a un espacio dentro de la ciudad con características y usos de la tierra particulares. Es decir, usos permitidos y no permitidos bajo las

especificaciones y restricciones establecidas en la Ordenanza de Zonificación de la ciudad de Guanare del año 2006.

Bases Legales

En específico, la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (CRBV) promulgada en el año 1999, en su artículo 115 garantiza el derecho de propiedad, señalando lo siguiente:

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 (p.19).

Con respecto a lo señalado en el artículo 115 de la CRBV queda plenamente expresada la garantía, respeto y resguardo de la propiedad privada. Pero las restricciones al derecho de propiedad no pueden ser ejercidas en forma arbitraria por el Estado. En su parte final el artículo 115 de la CRBV establece que sólo por causa de utilidad pública e interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes.

Por lo tanto, la citada Ley servirá de base y soporte para la investigación al establecer con rango constitucional el derecho de propiedad. De esta manera, se relaciona con uno de los objetivos del presente trabajo donde se diagnostica el mercado de inmuebles en el Área de Acción Especial Central del Municipio Guanare del Estado Portuguesa.

Asimismo, cabe mencionar, la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (1987), cuyo objeto es 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. De igual manera, en su artículo 16 hace mención a:

La planificación urbanística forma parte del proceso de ordenación del territorio, y se llevará a cabo mediante un sistema integrado y jerarquizado de planes, del cual forman parte: El Plan Nacional de Ordenación del Territorio, los planes regionales de ordenación del territorio, los planes de ordenación urbanística y los planes de desarrollo urbano local. También formarán parte integrante del sistema de planes al cual se refiere este artículo los planes especiales y particulares que se formulen (p.5).

La precitada Ley constituye una base jurídica importante para la actual investigación al legislar todo lo relacionado con la ordenación urbanística en el país a través de los planes de ordenación establecidos en las normas.

La Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional (2000), establece las disposiciones para regular la formulación, ejecución y coordinación de las políticas y planes relativos a la geografía y cartografía, así como los relacionados con la implantación, formación y conservación del catastro en todo el territorio de la República. En efecto, establece lo siguiente en su artículo 37:

La oficina municipal de catastro fijará la base de cálculo para la determinación del valor catastral del inmueble, de conformidad con las variables y normas técnicas de valoración establecidas por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar (p.3).

Lo determinado en la presente Ley servirá de fundamento en la investigación al reglamentar todo lo relacionado a los bienes inmuebles urbanos y los valores catastrales de los inmuebles de acuerdo a la zonificación o variables fundamentales establecidas por el ente local a través de la oficina municipal de catastro.

El Código Civil de Venezuela (1982), define los bienes inmuebles y el derecho de propiedad. En su artículo 526, señala que:

Los bienes son inmuebles por su naturaleza, por su destinación o por el objeto a que se refieren. Como puede observarse, el Código Civil clasifica los bienes inmuebles dependiendo de ciertas características (p.71).

De igual manera, en su artículo 545, define la propiedad como:

El derecho de usar, gozar y disponer de una cosa de manera exclusiva, con las restricciones y obligaciones establecidas por la Ley (p.74).

En este propósito, el Código Civil (1982) sustenta jurídicamente la investigación al definir legalmente los bienes inmuebles de acuerdo a las características establecidas por su naturaleza, por su destinación o por el objeto y la propiedad como derecho, figuras claves en el desarrollo del presente trabajo.

La Ordenanza de Zonificación de la ciudad de Guanare (2006), en su artículo 48 define el Área de Acción Especial Central como:

El Área que corresponde al núcleo comercial central de Guanare, localizada entre la carrera 3 hasta la carrera 12 en sentido Norte- Sur y desde la calle 7 hasta la calle 23, en sentido Este-Oeste. En la zona AAEC, se permite la construcción, reconstrucción y modificación de edificios destinados a los siguientes usos: Supermercados, tiendas por departamentos, licorerías, bares y fuentes de soda, frigoríficos de carne y pescado, estacionamientos y garajes, teatros, cines y centros de cultura, hoteles, agencias bancarias, entre otros (p.24).

De esta manera, la mencionada Ordenanza se constituye en un respaldo jurídico significativo al definir el Área de Acción Especial Central del Municipio Guanare del Estado Portuguesa, representando así el tema objeto de estudio del presente trabajo de investigación.

Operacionalización de las variables

A continuación, en la página siguiente, se presenta la Tabla No. 1 referente al análisis de la operacionalización de las variables de investigación propuestas; sus definiciones, dimensiones e indicadores; bases de las preguntas del instrumento de investigación.

www.bdigital.ula.ve

Tabla 1 Operacionalización de las Variables

Objetivo general: Estimar el rango de valores de la tierra en el Área de Acción Especial Central (AAEC) del municipio Guanare del Estado Portuguesa.

Objetivos Específicos	Variable	Definición Operacional	Dimensión	Indicadores	Instrumento/ Ítems
1. Diagnosticar el mercado de inmuebles en el Área de Acción Especial Central del Municipio Guanare del Estado Portuguesa.	Mercado de inmuebles	Es el conjunto de las acciones de oferta y demanda que tiene una ubicación fija en un espacio geográfico, enmarcada en el contexto de deseabilidad de un entorno edificado, de accesibilidad urbana y de la jerarquía social bajo indicadores de educación, renta, accesibilidad, consumo de agua, servicios de cloacas y otros.	Área de Acción Especial Central	<ul style="list-style-type: none"> Tipo de agentes inmobiliario Tipos de inmuebles Medios de promoción Características externas del inmueble Características internas del inmueble Período de transacción 	Cuestionario 1 2,3,4 5 6 7,8,9 10
2. Caracterizar las variables independientes en la valoración de la tierra en el Área de Acción Especial Central (AAEC) del Municipio Guanare del Estado Portuguesa.	Valoración estimada de la tierra	Se trata de los costos de oportunidad para la adquisición de una tierra o terreno que sea atractivo y cumpla con las expectativas del uso que le realizará un cliente	Características físicas de la construcción y del terreno	<ul style="list-style-type: none"> Tipología constructiva Superficies del inmueble Ubicación del inmueble Edad del inmueble Estado de conservación Precios de ofertas 	Cuestionario 11, 12
3. Tabular la valoración estimada de la tierra según tamaño del área y ubicación de la parcela en el Área de Acción Especial Central (AAEC) del Municipio Guanare del Estado Portuguesa.					Cuadro Matriz

Fuente: Díaz, (2022)

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

De acuerdo a lo planteado por Arias (1999), el marco metodológico de un proyecto es el que incluye “El tipo o tipos de investigación, así como las técnicas y los procedimientos que serán utilizados para llevar a cabo la indagación. Es el cómo se realiza el estudio para responder el problema planteado” (p.19), es decir, se refiere al conjunto de procedimientos implícitos en el proceso de investigación que permiten establecer el conjunto de actividades pertinentes al abordaje de la realidad objeto de la investigación, a través de la especificación de procedimientos y técnicas que garanticen su validez científica para que los resultados obtenidos tengan un alto grado de exactitud y confiabilidad.

www.bdigital.ula.ve

Enfoque de la Investigación

La presente investigación titulada Rango de valores de la tierra en el Área de Acción Especial Central (AAEC) del Municipio Guanare del Estado Portuguesa, posee un enfoque de tipo cuantitativo, que según Hurtado y Toro (2001), tiende a usar instrumentos de medición para la obtención de los datos que requiera de modelos matemáticos o estadísticos. A su vez, Palella y Martins (2012) señalan que el enfoque cuantitativo se caracteriza por privilegiar el dato como esencia sustancial de su argumentación. El dato es la expresión concreta que simboliza una realidad (p. 40).

Con referencia a lo anterior, la presente investigación se ajusta al enfoque cuantitativo al utilizar la medición numérica y el análisis de datos para responder las preguntas de investigación, centrándose así en recopilar,

cuantificar y generalizar datos numéricos para explicar el fenómeno en particular.

Diseño de la Investigación

Con respecto al diseño de la investigación, está enmarcada en un diseño No Experimental, definido por Hernández, Fernández y Baptista (2010), como la investigación que se realiza sin manipular deliberadamente las variables. Se trata de estudios donde no se hace variar en forma intencional las variables independientes para ver su efecto sobre otras variables. Lo que se hace en la investigación no experimental es observar fenómenos tal como se dan en su contexto natural, para posteriormente analizarlos.

Tomando en cuenta el planteamiento de los autores precitados, esta investigación concuerda con el diseño metodológico definido. Es no experimental, porque se observarán los fenómenos sin alterar el objeto de investigación. Es decir, se observarán situaciones ya existentes, no provocadas intencionalmente por el investigador.

Tipo de Investigación

Adicionalmente, en cuanto al nivel y tipo de la investigación se enmarca en un estudio de campo descriptivo, definido por Balestrini (2002), como aquel que no manipula o controla la variable, sino que recolecta los datos de donde mismo ocurren los hechos. Por su parte, Sabino (2002) comenta que en los estudios de campo “los datos de interés se recogen en forma directa de la realidad, en su ambiente natural” (p.70). De igual manera, el precitado autor señala que la investigación descriptiva es aquella cuyo objetivo es el de indagar la incidencia y los valores en que se manifiesta una o más variables.

En relación a lo señalado, la investigación es de campo, porque se procederá a tomar los datos de la realidad misma donde se presenta el

problema, utilizando instrumentos elaborados para tal fin. Descriptiva, por su enfoque a medir una o más variables y proporcionar su descripción. Tiene como objetivo la descripción precisa del evento de estudio.

Población

La población o universo objeto de la investigación, la define Balestrini (ob.cit.), como “el conjunto finito o infinito de personas, casos o elementos que presentan características comunes” (p.137). Al respecto, Tamayo y Tamayo (2003), define población como la totalidad de “un fenómeno de estudio, incluye la totalidad de unidades de análisis o entidades de población que integran dicho fenómeno y debe cuantificarse para un determinado estudio, integrando un conjunto N de entidades que participan de una determinada característica” (p.176). En este propósito, la población objeto de estudio en el presente trabajo de investigación estuvo constituida por un total de veintidós (22) personas (agentes inmobiliarios y vendedores de inmuebles que se encuentran en el Área de Acción Especial Central (AAEC) del Municipio Guanare del Estado Portuguesa.

Muestra

En relación a la muestra, Balestrini (2002) expresa que: “es aquella que corresponde al subconjunto extraído de la población, mediante técnicas de muestreo, cuyo objetivo sirve para inferir características de toda la población” (p.141). Por otro lado, Sabino (ob.cit.) señala que la muestra es “una parte de la población, o sea un número de individuos u objetos seleccionados científicamente, cada uno de los cuales es un elemento del universo” (p. 91).

Sobre la base de las consideraciones anteriores, para seleccionar la muestra se usará la técnica de muestreo no probabilístico o dirigido que, según Arias (ob.cit.), es el procedimiento de selección en el que se desconoce la

probabilidad que tienen los elementos de la población para integrar la muestra. Se caracteriza porque el investigador selecciona su muestra siguiendo algunos criterios identificados para los fines del estudio; es decir, el procedimiento no es mecánico ni en base a fórmulas de probabilidad, sino que responde al proceso de toma de decisiones de una persona (p.25).

Conforme a lo señalado para el método no probabilístico, se seleccionará la muestra de manera intencional, definida por Bavaresco (2008), como la "situación en la que el investigador decide, según sus objetivos, los elementos que integran la muestra, considerando aquellas unidades supuestamente típicas de la población que desea conocer" (p.120).

De esta manera, la intencionalidad del investigador es tomada en este caso, en virtud de que se considerará un número manejable de sujetos. Este procedimiento no solo se utilizará en los procesos de recolección de datos, sino que incrementará el nivel de aporte y de ayuda que puedan facilitar la población en estudio. En consecuencia, para la selección de la muestra se considerarán necesarios o altamente convenientes, como criterios de selección los siguientes:

Criterios de Inclusión

Agentes inmobiliarios y vendedores de inmuebles ubicados en el Área de Acción Especial Central (AAEC) del Municipio Guanare del Estado Portuguesa que deseen participar en el estudio.

Inmuebles en oferta ubicados en el Área de Acción Especial Central (AAEC) del Municipio Guanare del Estado Portuguesa.

Criterios de Exclusión

Inmuebles ubicados fuera del Área de Acción Especial Central (AAEC) del Municipio Guanare del Estado Portuguesa.

Inmuebles ubicados en el Área de Acción Especial Central (AAEC) del Municipio Guanare del Estado Portuguesa que no estén ofertados.

Tabla 2 Distribución de la muestra

Descripción	Cantidad	Muestra
Agentes Inmobiliarios	10	6
Vendedores de Inmuebles	12	6
Total	22	12

Fuente: Díaz (2022)

Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

En relación a las técnicas de recolección de datos, Arias (1999) señala que “son las distintas formas o maneras de obtener la información requerida”. De igual manera, define los instrumentos “como los medios materiales empleados para recoger y almacenar la información” (p.25). Para Hurtado y Toro (2001), “comprenden los procedimientos y actividades que le permiten al investigador obtener la información necesaria para dar respuesta a su pregunta de investigación. Por otro lado, los instrumentos constituyen la herramienta específica con la que se obtendrá, clasificará y codificará la información” (p. 24).

Una de las técnicas utilizadas para la recolección de información aplicada en el presente estudio será la observación directa, la misma, según Balestrini (2002), consiste en el registro sistemático, válido y confiable de la realidad; este procedimiento de recopilación de datos de información consiste en utilizar los sentidos para observar hechos y realidades presentes (p.202). Asimismo, se utilizará la revisión documental, definida por Arias (1999) como aquella técnica de investigación que se usa cuando las unidades de estudio son documentos (p 31).

Para la recolección organizada y sistemática de la información, aplicando el método de la encuesta a fuentes vivas (primarias), se utilizará el cuestionario como instrumento, que consiste según Chávez (2001) “en el documento que contiene un conjunto de reactivos y alternativas de respuestas”. (p. 173). En la presente investigación se aplicará un instrumento tipo cuestionario semi estructurado con doce (12) preguntas de selección simple, a los vendedores de inmuebles (Agentes inmobiliarios o vendedores particulares) del municipio Guanare del Estado Portuguesa (Ver Anexo A).

En relación a la investigación documental para la aplicación de estadísticas, se utilizará una matriz de registro (Ver Anexo B), que consta de un formato o planilla diseñado por el investigador para la recolección de datos referentes las variables independientes del valor de la tierra en el Área de Acción Especial Central (AAEC) del Municipio Guanare del Estado Portuguesa.

Técnica de Análisis de Datos

En cuanto a las técnicas de análisis de datos, Arias (ob. cit.) expresa que “en este punto se describen las distintas operaciones a las que serán sometidos los datos que sean obtenidos” (p. 25). Al respecto, Hurtado y Toro (2001), señalan que “una vez obtenidos los datos es necesario analizarlos con base a los objetivos planteados al principio de la investigación, por ello, el investigador debe especificar a este nivel que tipo de análisis utilizará”. La finalidad de este análisis, es reducir los datos a una manera comprensible, para interpretarlos y relacionarlos con el problema en estudio (p.26).

Adicionalmente, la técnica de análisis de resultados se llevará a cabo utilizando herramientas de estadística descriptiva, expresados en tablas mediante valores absolutos y porcentuales. Posteriormente, los resultados serán graficados según el caso para facilitar su interpretación. Asimismo, se utilizarán cálculos matemáticos para determinar la valoración estimada de la tierra en el Área de Acción Especial Central (AAEC).

Bajo este contexto, luego de obtenida la data inmobiliaria de la zona en estudio, AAEC de la ciudad de Guanare, se procede al tratamiento, organización, calculo y tabulación de resultados. Por tratarse de una investigación que involucra el tratamiento masivo de datos inmobiliarios tocando la materia de catastral, se aplica la metodología propuesta por el organismo que regula y centraliza las directrices de esta materia a nivel nacional, el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar (IGVSB).

En ese mismo orden, las Normas Técnicas para la Formación y Conservación del Catastro Nacional (NTFCCN), publicadas en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° extraordinario 5590 de fecha 10 de junio de 2002, las cuales establecen en su artículo 16, el uso del método de avalúo masivo, el cual consiste en un procedimiento de comparación de las características de los inmuebles objeto de avalúo, con las contenidas en la Planta de Valores de la Tierra y en la Tabla de Valores de la Construcción.

Propone el IGVSB con las NTFCCN la siguiente ecuación:

$$VIn = VT + VC$$

En donde:

VIn = Valor del Inmueble

VT = Valor del Terreno

VC = Valor de la Construcción

El valor de la tierra se determina mediante la aplicación de métodos directos de valoración basados en el conocimiento del mercado inmobiliario, o mediante la aplicación de métodos indirectos, que contemplen igualmente parámetros del mercado de inmuebles.

El valor de la construcción se elabora mediante la aplicación del método del costo, en el cual se determina el costo de reposición de las tipologías

establecidas y distribuidas por SOITAVE y PROMERCA y se deprecia considerando la edad y estado de conservación de la construcción.

En la presente investigación, para obtener el valor unitario de la tierra, se parte del conocimiento del valor del inmueble (obtenido como dato de campo) y del valor de la construcción obtenida según la descripción anterior, luego se aplica el método residual, con la siguiente expresión:

$$VT = VIn - VC$$

En donde:

VT= Valor del Terreno

VIn= Valor del Inmueble

VC= Valor de la Construcción

www.bdigital.ula.ve

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

A continuación, se presenta el análisis e interpretación de los resultados de la entrevista realizada a los expertos en relación al Rango de valores de la tierra en el Área de Acción Especial Central (AAEC) del Municipio Guanare del Estado Portuguesa, donde se realizaron 12 preguntas a los expertos y se presentan los resultados en análisis descriptivos interpretativo de la situación objeto de estudio.

Ítems N° 1: Tipo de agente inmobiliario

Tabla 3 Tipo Agente inmobiliario

Alternativas	Frecuencia absoluta	Porcentajes
Agente	6	50%
Particular	5	42%
Mixto	1	8%
Total	12	100%

Fuente: Díaz (2022)

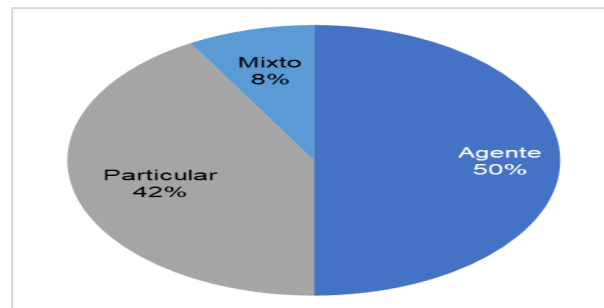


Gráfico N°1. Tipo de Vendedor

El Gráfico N°1, indica que el cincuenta por ciento (50%) de los ofertantes de inmuebles urbanos en el municipio Guanare, ámbito geográfico de la investigación, son agentes que trabajan para alguna inmobiliaria, solo un ocho por ciento (8%) ofrece inmuebles trabajando de manera mixta y un cuarenta y dos por ciento (42%) ejercen la función de vendedores de inmuebles de manera particular.

Ítems N°2: ¿Qué tipo de transacción es más solicitada según su portafolio de inmuebles?

Tabla 4 Tipo de transacción

Alternativas	Frecuencia absoluta	Porcentajes
Ventas	8	67%
Alquiler	4	33%
Total	12	100%

Fuente: Díaz (2022)

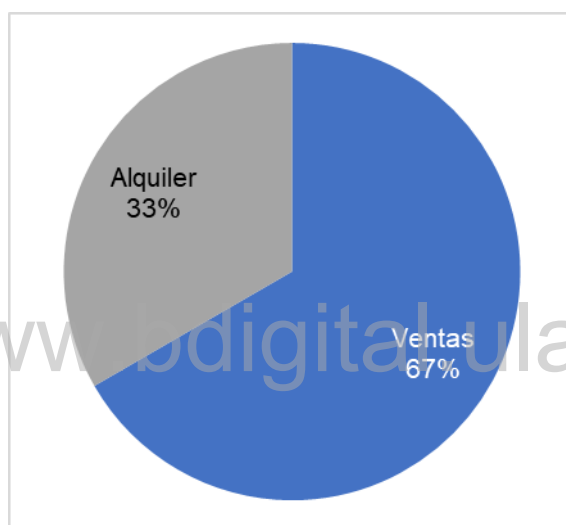


Gráfico N°2. Tipo de transacción

El Gráfico N°2, indica que el sesenta y siete por ciento (67%) de los inmuebles ofertados en el municipio Guanare son con fines de ventas y un treinta y tres por ciento (33%) lo representa la opción de alquileres.

Ítems N°3: ¿Qué tipo de red social utiliza para publicitar la oferta de inmuebles?

Tabla 5 Tipo de red social

Alternativas	Frecuencia absoluta	Porcentajes
Facebook	4	33%
Instagram	4	33%
Twitter	0	0%
WhatsApp	4	33%
Otro	0	0%
Total	12	100%

Fuente: Díaz (2022)

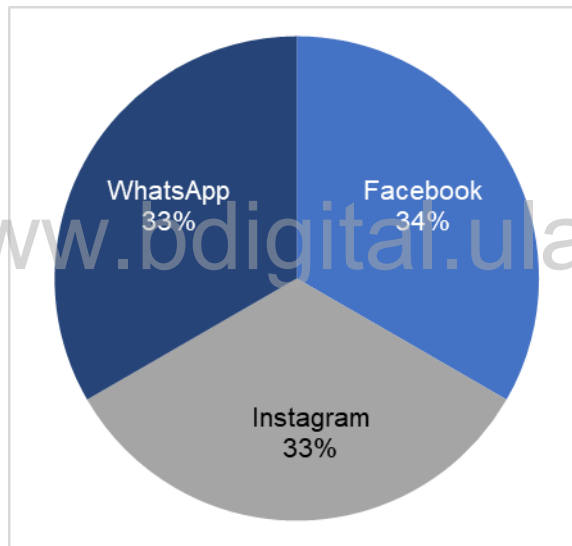


Gráfico N°3. Tipo de red social

Se observa en el Gráfico N° 3, que las redes sociales WhatsApp, Facebook e Instagram comparten el mismo nivel de preferencia del treinta y tres por ciento (33%), entre los agentes y vendedores inmobiliarios, para publicitar sus ofertas de mercado.

Ítems N° 4: ¿Qué tipo de inmueble representa la mayor cantidad en su portafolio?

Tabla 6 Tipo de inmueble del portafolio

Alternativas	Frecuencia absoluta	Porcentajes
Casas	12	100%
Apartamentos	0	0%
Edificios	0	0%
Locales Comerciales	0	0%
Galpones	0	0%
Total	12	100%

Fuente: Díaz (2022)



Gráfico N°4. Tipo de inmuebles del portafolio

El Gráfico N° 4, revela que el cien por ciento (100%) de los agentes y vendedores inmobiliarios tiene en su portafolio el inmueble tipo Casa como el de mayor cantidad en las ofertas del mercado.

Ítems N°5: De acuerdo a la ubicación. ¿En qué vía del centro de Guanare tiene la mayor solicitud de inmuebles?

Tabla 7 Solicitud por tipo de vía (Ubicación)

Alternativas	Frecuencia absoluta	Porcentajes
Calle	4	33%
Carrera	6	50%
Avenida	2	17%
Esquina	0	0%
Total	12	100%

Fuente: Díaz (2022)

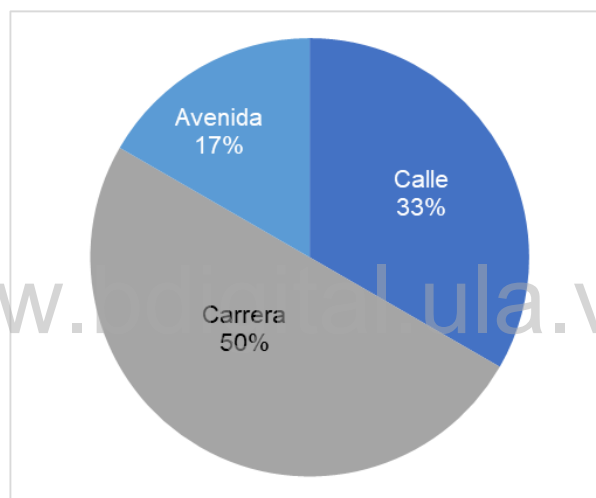


Gráfico N° 5. Solicitud por tipo de vía

El Gráfico N° 5, indica que el cincuenta por ciento (50%) de las solicitudes de inmuebles realizadas a los agentes y vendedores inmobiliarios están ubicados en las vías codificadas como carreras, correspondiendo un valor del diecisiete por ciento (17%) a los inmuebles ubicados en avenidas y un treinta y tres (33%) por ciento a vías codificadas como calle.

Ítems N°6: De las características externas. ¿Cuál considera Ud. que tiene mayor influencia en el precio del inmueble?

Tabla 8 Características externas

Alternativas	Frecuencia absoluta	Porcentajes
Servicios públicos	10	83%
Ancho de vía	2	17%
Congestión vial	0	0%
Contaminación sonora	0	0%
Total	12	100%

Fuente: Díaz (2022)

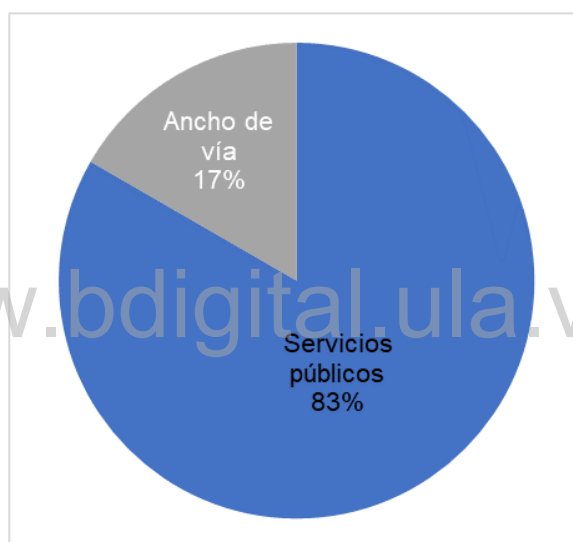


Gráfico N°6. Características externas

Según el Gráfico N° 6, la opinión de los agentes y vendedores de inmuebles del municipio Guanare, referente a las características externas que influyen en el precio de los inmuebles, los servicios públicos obtienen la mayor opción con un ochenta y tres por ciento (83%), seguido de la variable ancho de vía con un diecisiete por ciento (17%).

Ítems N° 7: De las características internas. ¿Cuál considera que tiene mayor influencia en el precio del inmueble?

Tabla 9 Características internas del inmueble

Alternativas	Frecuencia absoluta	Porcentajes
Sala de estar	2	17%
Numero de hab.	2	17%
Numero de baños	0	0%
Calidad acabados	6	50%
Puestos esta.	2	17%
Tipo de cocina	0	0%
Total	12	100%

Fuente: Díaz (2022)

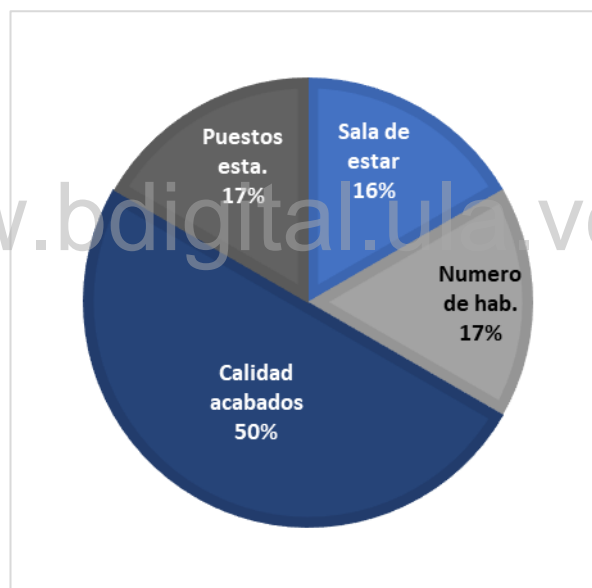


Gráfico N°7. Características internas del inmueble

El Gráfico N° 7 revela que, en opinión de los agentes y vendedores inmobiliarios, otorga un cincuenta por ciento (50%) de importancia la característica interna calidad de acabado en la influencia del precio del inmueble, correspondiéndole a las otras tres características relevantes (puestos de estacionamientos, sala de estar y número de habitaciones) un diecisiete por ciento (17%) para cada una.

Ítems N° 8: ¿Qué superficie del inmueble considera Ud., tiene mayor influencia en el precio?

Tabla 10 Superficies del inmueble

Alternativas	Frecuencia absoluta	Porcentajes
Área Terreno	2	17%
Área Construcción	10	83%
Total	12	100%

Fuente: Díaz (2022)

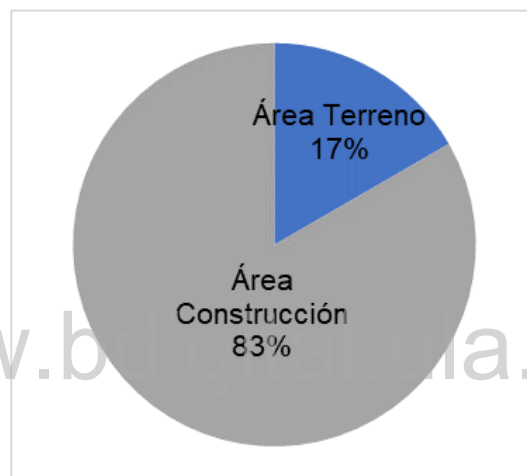


Gráfico N°8. Superficies del inmueble

El Gráfico N° 8, refleja la importancia que le asigna el vendedor o agente inmobiliario al área de construcción como la más influyente en el precio del inmueble con un ochenta y tres por ciento (83%), asignándole solo el diecisiete por ciento (17%) al área de terreno.

Ítems N°9: ¿Generalmente cuánto tarda en vender un inmueble?

Tabla 11 Tiempo de transacción

Alternativas	Frecuencia absoluta	Porcentajes
Menos de tres meses	0	0%
Entre tres y seis meses	9	75%
Entre seis meses y un año	3	25%
Más de un año	0	0%
Total	12	100%

Fuente: Díaz (2022)

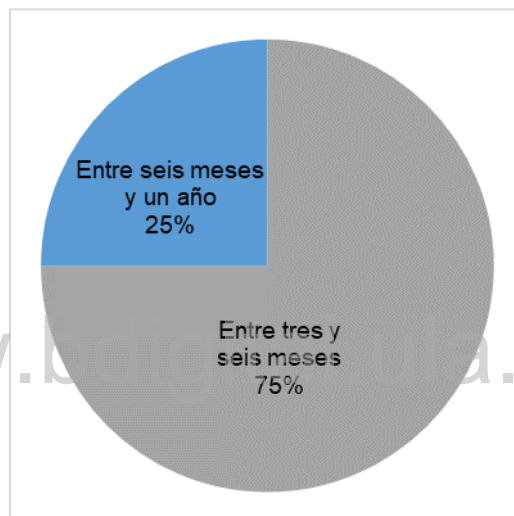


Gráfico N°9. Tiempo de transacción

El Gráfico N° 9 refleja, según la opinión de los encuestados en cuanto al tiempo de ventas de los inmuebles, que el setenta y cinco por ciento (75%) considera que ocurre entre los tres y seis meses y un veinticinco por ciento (25%) estima que se ubica entre seis meses y un año.

Ítems N°10: ¿Cuál es el promedio del precio de oferta de los inmuebles de su portafolio de ventas?

Tabla 12 Promedio de precio de oferta

Alternativas	Frecuencia absoluta	Porcentajes
Menor de 40.000\$	8	67%
Entre 40.000 y 80.000\$	4	33%
Entre 80.000 y 120.000\$	0	0%
Mayor de 120.000\$	0	0%
Total	12	100%

Fuente: Díaz (2022)

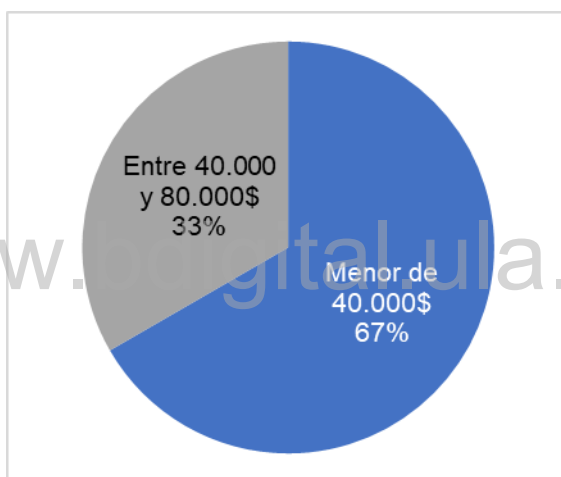


Gráfico N° 10. Promedio precio de oferta

Según el Gráfico N° 10, la opinión de los encuestados indica que un sesenta y siete por ciento (67%) del precio de oferta promedio de los inmuebles en la zona de estudio es menor de 40.000 \$ y un precio promedio entre 40.000\$ y 80.000 \$ para el resto de las ofertas con un treinta y tres (33%) de afirmaciones hacia este rango.

Ítems N°11: ¿Cuenta Ud., con información sobre la valoración de los inmuebles que oferta, en cuanto a: Tipología constructiva, superficies, ubicación, edad de la edificación, ¿estado de conservación y precios de oferta?

Tabla 13 Información datos de valoración

Alternativas	Frecuencia absoluta	Porcentajes
Si	10	83%
No	2	17%
Total	12	100%

Fuente: Díaz (2022)

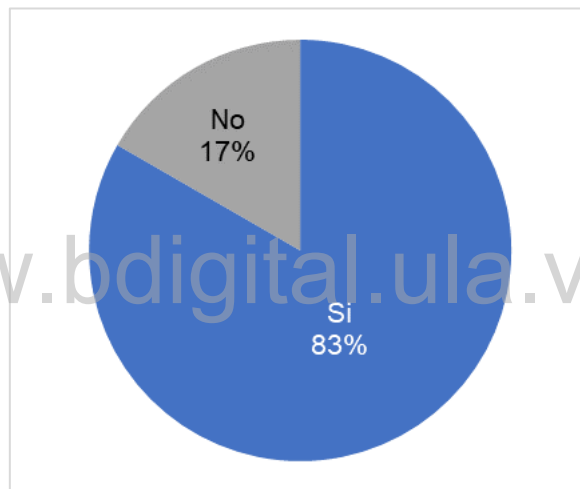


Gráfico N° 11. Información datos de valoración

El Gráfico N°11, evidencia que la mayoría de los agentes y vendedores inmobiliarios disponen de datos estadísticos que pueden ser utilizados en la valoración masiva de inmuebles con un ochenta y tres por ciento (83%) de respuestas afirmativas y solamente un 17% respondió que no dispone de la información requerida.

Ítems N°12: Si la pregunta anterior es afirmativa, indique en qué tipo de formato facilitaría la información

Tabla 14 Información de datos de valoración

Alternativas	Frecuencia absoluta	Porcentajes
Físico	1	8%
Digital	10	83%
Otro (Verbal)	1	8%
Total	12	100%

Fuente: Díaz (2022)

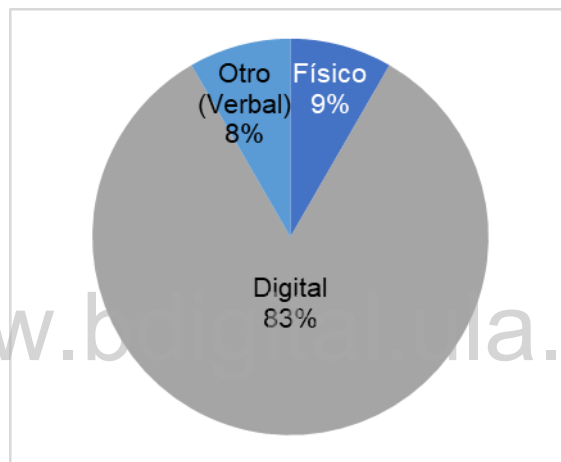


Gráfico N° 12. Información datos de valoración

En el Gráfico N° 12, los encuestados responden que disponen de la data inmobiliaria en forma digital en un ochenta y tres por ciento (83%) y de manera física o verbal en un ocho por ciento (8%).

Resultados y análisis estadísticos de la data cuantitativa del mercado de ofertas de la zona en estudio Área de Acción Especial Central (AAEC) del municipio Guanare.

Datos obtenidos cálculo de áreas de terrenos ofertados en el AAEC de Guanare por codificación vial (Calle, carrera y Avenida).

Tabla 15 Áreas Promedio por tipo de vía en el AAEC

Ubicación (Vía)	Promedio de Área (m²)
Calle 7	339,00
Av. Unda	83,00
Calle 9	349,00
Calle 12	273,00
Calle 14	145,00
Calle 15	348,00
Calle 16	425,00
Calle 18	313,67
Calle 20	35,00
Calle 21	184,00
Carrera 3	531,00
Carrera 4	941,00
Carrera 5	283,96
Carrera 6	85,00
Carrera 7	322,50
Carrera 9	195,00
Carrera 11	635,00
Carrera 12	536,00

Fuente: Díaz (2022)

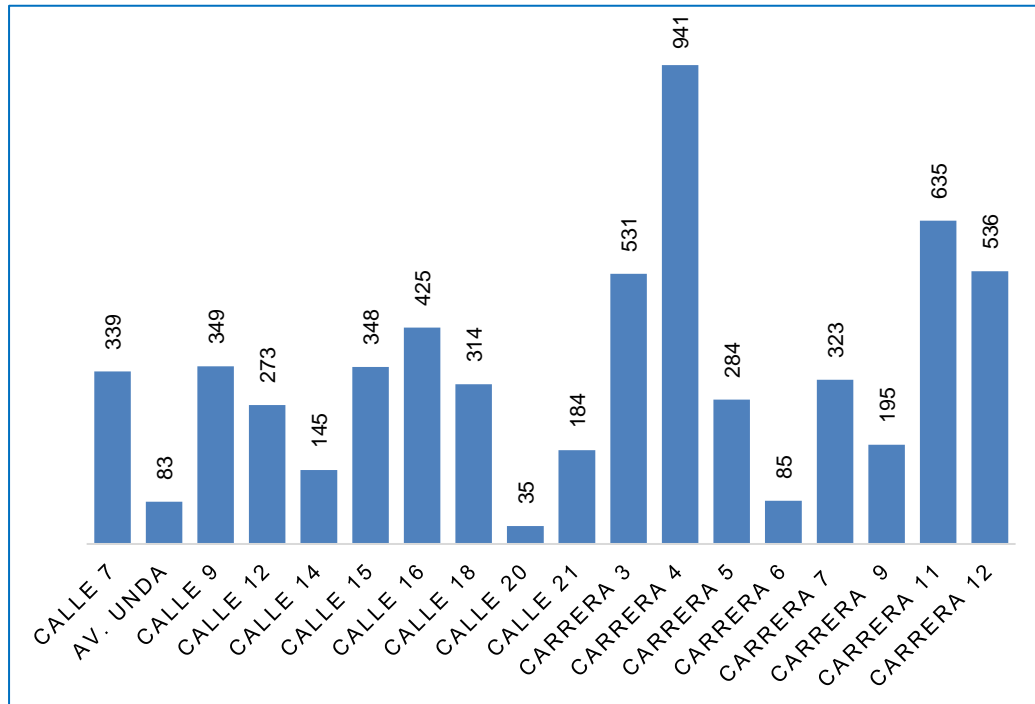


Gráfico N° 13. Áreas promedio (m2) por vía en el AAEC

www.bdigital.ula.ve

En el Gráfico N° 13, las cifras expresadas en metros cuadrados (m²), indican el promedio del tamaño de las parcelas ofertadas en el AAEC de Guanare (ámbito geográfico de la investigación) y codificadas por ubicación en el tipo de vía: calle, carrera o Avenida. Se observa un intervalo importante entre el promedio de parcelas de mayor tamaño, ubicadas en la carrera cuatro con un valor de novecientos cuarenta y un metro cuadrado (941 m²) y la superficie promedio de parcelas de menor tamaño localizadas en la calle 20, con dígitos de treinta y cinco metros cuadrados (35 m²)

Resultados obtenidos para la Valoración de la Tierra en el AAEC de Guanare.

Tabla 16 Valores promedios de la tierra por tipo de vía en el AAEC

Ubicación (Vía)	Promedio PU (\$/m²)
Calle 7	77,69
Av. Unda	123,05
Calle 9	98,75
Calle 12	56,11
Calle 14	56,52
Calle 15	114,69
Calle 16	94,12
Calle 18	117,74
Calle 20	40,61
Calle 21	78,80
Carrera 3	60,67
Carrera 4	42,51
Carrera 5	205,95
Carrera 6	166,39
Carrera 7	99,04
Carrera 9	95,90
Carrera 11	102,87
Carrera 12	88,87

Fuente: Díaz (2022)

Los valores resultantes que se observan en la Tabla 16, son producto de la data obtenida en el mercado de ofertas de inmuebles ubicados en la zona de estudio de esta investigación, Área de Acción Especial Central (AAEC) del municipio Guanare, realizando luego la depuración y saneamiento de la muestra, para finalmente aplicar el tratamiento matemático y estadístico, según la metodología para avalúos masivos sugerida por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar (IGVSB). Se observa los mayores valores en la carrera 5, carrera 6 y avenida Unda (Calle 8)

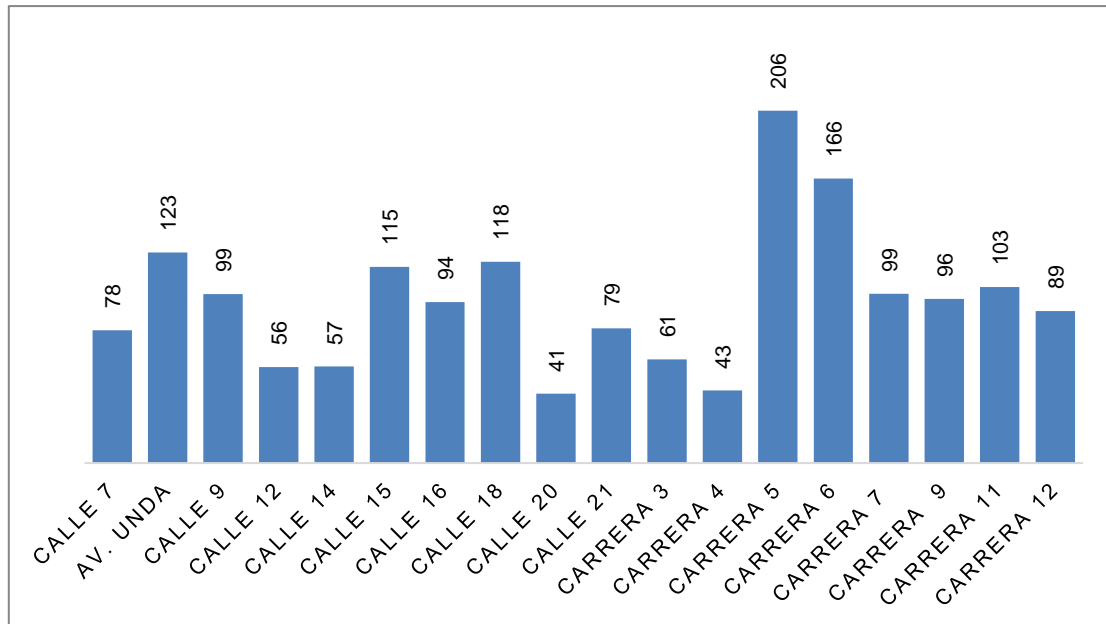


Gráfico N° 14. Diagrama de barras, valores de la tierra (\$/m²) por tipo de vía

En el Gráfico N° 14, las cantidades numéricas indican el precio en dólares por metro cuadrado de terreno. Se aprecia que el valor más importante está ubicado en la carrera quinta con un estimado de doscientos cinco con noventa y cinco centavos de dólares por metro cuadrado (206 \$/m²). El valor más bajo se ubica en la calle 20 calculado en cuarenta con sesenta y uno centavos de dólares por metro cuadrado (41 \$/m²). Para los inmuebles ubicados en las demás vías del AAEC de Guanare los valores de la tierra fluctúan dentro del rango del máximo y mínimo valor descrito anteriormente.

Rango de Valores

Tabla 17 Tabla Rango de Valores Calle (TRVCall)

TRVCall	
Vía codificada Calle	Rangos de valores (\$/m ²)
Calle 12 Calle 14 Calle 20	40-60
Calle 7 Calle 21	61-80
Calle 9 Calle 16	81-100
Calle 15 Calle 18	101-120
Av. Unda (Calle 8)	>121

Fuente: Díaz (2022)

La Tabla 17, Rango de Valores en vías codificadas como Calles (TRVCall) del AAEC de Guanare, se aplica en la estimación de valores de la tierra en parcelas ubicadas en la zona indicada. El uso de la TRVCall, es para estimar el valor de parcelas en las vías codificadas como calles localizadas entre la carrera 3 y la carrera 12, ambas inclusive.

La Tabla 17, refleja las bandas o intervalos de valores, expresados en dólares por metro cuadrado (\$/m²) de la tierra en la zona de estudio AAEC de Guanare, referida a las vías codificadas como calles. Se puede observar que el rango mayor esta en las parcelas ubicadas en la Avenida Unda (Calle 8) y el más bajo en la tierra de las calles 12, 14 y 20,

Tabla 18 Tabla Rango de Valores Carrera (TRVCarr)

TRVCarr	
Vía codificada Carreras	Rangos de valores (\$/m ²)
Carrera 3 Carrera 4	40-80
Carrera 7 Carrera 9 Carrera 11 Carrera 12	81-120
No hay datos	121-160
Carrera 6	161-200
Carrera 5	>200

Fuente: Díaz (2022)

La Tabla 18, Rango de Valores en vías codificadas como Carreras (TRVCarr) del AAEC de Guanare, se aplica en la estimación de valores de la tierra en parcelas ubicadas en la zona indicada. El uso de la TRVCarr, es para estimar el valor de parcelas en las vías codificadas como carreras, ubicadas desde la calle 7 hasta la calle 23, ambas inclusive. La Tabla 18, detalla las bandas o intervalos de valores, expresados en dólares por metro cuadrado (\$/m²) de la tierra en la zona de estudio AAEC de Guanare, referida a las vías codificadas como carreras. Se aprecia que el rango mayor lo representa las parcelas ubicadas en la Carrera 5, correspondiendo el rango de menor valor, a la tierra localizada en las carreras 3 y 4.

Tabla 19 Matriz de datos de Inmuebles en Ofertas

Inmueble No.	Tipología constructiva	Superficie de terreno (m2)	Superficie de construcción (m2)	Ubicación	Edad del Inmueble (años)	Estado de conservación (Heideck)	Precio de oferta (\$)
1	Unifamiliar	472,00	400	Carrera 12	35	3,0	70.000,00
2	Local comercial	104,00	104	Calle 7	8	2,0	60.000,00
3	Unifamiliar	145,00	110	Calle 14	8	2,5	12.000,00
4	Local comercial	195,00	170	Carrera 9	5	2,0	100.000,00
5	Unifamiliar	228,00	220	Carrera 7	15	2,5	90.000,00
6	Terreno	417,00	0	Carrera 7	0	-	40.000,00
7	Local comercial	213,00	49	Carrera 5	20	2,0	60.000,00
8	Unifamiliar	208,73	208	Carrera 5	35	2,0	90.000,00
9	Local comercial	90,00	90	Carrera 5	35	2,0	60.000,00
10	Local comercial	85,00	85	Carrera 6	25	2,5	40.000,00
11	Local comercial	170,00	170	Carrera 5	30	2,0	80.000,00
12	Local comercial	119,00	119	Carrera 5	40	2,0	40.000,00
13	Edificio	903,00	500	Carrera 5	40	3,0	400.000,00
14	Local comercial	83,00	83	Av Unda	35	3,0	28.000,00
15	Unifamiliar	488,00	488	Calle 12	40	3,5	110.000,00

Fuente: Agente y vendedores inmobiliarios (2022)

Cont.

16	Unifamiliar	531,00	380	Carrera 3	10	2,0	160.000,00
17	Local comercial	600,00	402	Calle 7	25	2,5	140.000,00
18	Local comercial	313,00	200	Calle 7	15	2,5	100.000,00
19	Local comercial	35,00	30	Calle 20	20	2,0	11.000,00
20	Local comercial	126,00	260	Calle 18	2	1,5	100.000,00
21	Local comercial	58,00	58	Calle 12	30	2,5	18.000,00
22	Terreno	941,00	0	Carrera 4	0	-	40.000,00
23	Unifamiliar	600,00	80	Carrera 12	40	3,0	40.000,00
24	Terreno	520,00	0	Calle 18	0	-	35.000,00
25	Terreno	710,00	0	Carrera 11	0	-	70.000,00
26	Terreno	295,00	0	Calle 18	0	-	45.000,00
27	Terreno	425,00	0	Calle 16	0	-	40.000,00
28	Terreno	560,00	0	Carrera 11	0	-	60.000,00
29	Terreno	348,00	0	Calle 15	0	-	40.000,00
30	Terreno	349,00	0	Calle 9	0	-	35.000,00
31	Terreno	184,00	0	Calle 21	0	-	14.500,00

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES

Se ha obtenido una tabulación precisa de la valoración estimada de la tierra en el Área de Acción Especial Central (AAEC) de la ciudad de Guanare, reflejada en dos tablas específicas que contienen los posibles valores de la zona pertenecientes a las vías codificadas por calles y por carreras. Los rangos de valores de las vías codificadas como carreras presentan números más altos en su límite superior al compararlas con el límite superior de las vías tipo calles, con un valor mayor cercano al 40%.

Es importante destacar que, en el cruce de las dos vías más importantes referente al valor de la tierra, la Carrera 5 y la Calle 8 (Avenida Unda), se encuentran ubicados dos iconos Históricos y Culturales de la ciudad Capital Guanare: El primero la Concha Acústica, donde están ubicados la plaza Padre Nectario María y el Teatro Tomas Montilla y el segundo la Plaza Virgen de Coromoto; indicando la importancia del valor de la tierra en este cruce de vías.

REFERENCIAS

- Abramo, P. (2009). *La producción de las ciudades Latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. Quito: OLACCHI.
- Arias, F. (1999). *El Proyecto de Investigación* (3ªed.). Caracas, Venezuela: Espíteme.
- Baer, L. (2011). *El mercado de suelo formal de la Ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano*. Universidad de Buenos Aires: Mimeo.
- Balestrini, M. (2002). *Como se elabora el Proyecto de Investigación* (6ta Ed.). Caracas, Venezuela: Servicio Editorial.
- Bavaresco, E (2007). *Proceso Metodológico en la Investigación*. Zulia: Universidad del Zulia.
- Barrera, J. (2000). *Metodología de Investigación Holística* (3ª. Ed.). Caracas: SYPAL.
- Chávez, N. (2001). *Introducción a la investigación educativa*. Maracaibo: sin editorial.
- Código Civil de Venezuela (1982). Gaceta Oficial de la República de Venezuela, Número: 2.990 Extraordinaria. Julio 26, 1982.
- Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (2000). Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, Número:5.453, Extraordinario. Marzo 24,2000.
- Dillon, B; Cossi, B y Pombo, D. (2014). *El valor del suelo urbano, el ordenamiento territorial y la normativa urbanística*. Instituto de Geografía, Facultad de Ciencias Humanas. Universidad Nacional de La Pampa - Argentina.
- Duhau, E. (2017). *Doctrinas de planeación y gestión del desarrollo urbano*. México: Lincoln Institute of Land Policy.

- Fernández, L. (2016). *Análisis del impacto de los aspectos relativos a la localización en el precio de la vivienda a través de técnicas de Soft Computing. Una aplicación a la Ciudad de Valencia*. Universidad Politécnica de Valencia-España.
- Ferrando, J. (2016). *Valoración de Inmuebles de Naturaleza Urbana*. España: Universidad Politécnica de Valencia
- Hernández, R; Fernández, C y Baptista, P. (2010). *Metodología de la Investigación*. México: McGraw-Hill.
- Hurtado, I. y Toro, J. (2001). *Paradigma y métodos de investigación en tiempos de cambio*. Valencia, Venezuela: Espíteme consultores Asociados.
- Instituto de Planificación del Desarrollo Urbano. (2015). *Valor de la Tierra Urbana*. Chile: MINVU.
- Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional (2000). Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, Número: 37.002. Julio 28, 2000.
- Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (1987). Gaceta Oficial de la República de Venezuela, Número: 33.868. Diciembre 16, 1987.
- Manfrino, M. (2021). *Aplicación del método de precios hedónicos para la estimación del valor de terrenos en barrios privados del Conurbano Bonarense*. Universidad de San Andrés- Argentina.
- Monclus, J. (1998). *Ciudad dispersa y ciudad compacta. Perspectivas urbanísticas*. Barcelona: Humanitas.
- Ordenanza de Zonificación de la ciudad de Guanare (2006). Concejo Municipal Bolivariano de Guanare. Noviembre 02, 2006.
- Palella, S. y Martins, F. (2012). *Metodología de la Investigación Cuantitativa*. (3ªed.). Caracas, Venezuela: FEDUPEL.
- Quintana, J. Ojeda, A y García J. (2018). *Factores que explican el valor del suelo. Caso Hermosillo*. Universidad de Sonora- México.

- Sabatini, F. (2015). *Precios del suelo y edificación de viviendas*. Revista EURE. 49: pp. 63-72.
- Sabino, C. (2002). *El proceso de Investigación*. [Libro en línea]. Disponible en: <http://portal.eco.unc.edu.ar/files/Biblioteca/Gu%C3%ADa/ProcesoInvestigacion.pdf>. [Consulta: 2022, Marzo10].
- Tamayo y Tamayo, M. (2003). *El Proceso de la Investigación Científica* (3ra. Ed.). D.F, México: Limosa, S.A.
- Trivelli (2000). *Algunas reflexiones generales acerca del comportamiento del mercado de suelo en ciudades chilenas*. Buenos Aires: CLACSO.
- Urriza, G. (2015). *El mercado de suelo urbano en Bahía Blanca, Argentina. La consolidación de un modelo de crecimiento urbano de diferenciación socio espacial*. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Vecchione, L. (2007). *Un Modelo del Valor del Suelo Urbano en el Área Metropolitana de Mérida*. Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales de la Universidad de los Andes – Venezuela.

ANEXOS

www.bdigital.ula.ve

ANEXO A

Cuestionario para vendedores y agentes inmobiliarios

El cuestionario que a continuación se presenta debe ser llenado de la siguiente manera:

1. Por favor marque con una equis (x) la alternativa que considere pertinente, a cada una de las preguntas que se presentan.
2. Se agradece la mayor objetividad y colaboración posible.

1.- Tipo de agente inmobiliario

- Pertenece a una agencia inmobiliaria
- Agente Particular
- Mixto

2.- ¿Qué tipo de transacción es más solicitada según su portafolio de inmuebles?

- Alquiler
- Ventas

3.- ¿Qué tipo de inmueble representa la mayor cantidad en su portafolio?

- Casas
- Apartamentos
- Edificios
- Locales comerciales
- Galpones

4.- De acuerdo a la ubicación. ¿En qué vía del centro de Guanare tiene la mayor solicitud de inmuebles?

- Calle
- Carrera
- Avenida
- Esquina

5.- ¿Cuál es la red social de su preferencia para publicitar los inmuebles?

- Facebook
- Instagram
- WhatsApp
- Otro

6.- De las características externas. ¿Cuál considera Ud. que tiene mayor influencia en el precio del inmueble?

- Servicios Públicos
- Ancho de la vía
- Congestión vial
- Contaminación sonora
- Otro

7.-De las características internas. ¿Cuál considera que tiene mayor influencia en el precio del inmueble?

- Sala de estar
- Número de habitaciones
- Número de baños
- Calidad de acabados
- Puestos de estacionamiento
- Tipo de cocina
- Otro
-

8.- ¿Que superficie del inmueble considera Ud., tiene mayor influencia el precio?

- Área de terreno
- Área de construcción

9.- ¿Cuál es el promedio del precio de oferta de los inmuebles de su portafolio de ventas?

- Menor de 40.000\$
- Entre 40.000 y 80.000\$
- Entre 80.000 y 120.000\$
- Mayor de 120.000\$

10.- ¿Generalmente cuánto tarda en vender un inmueble?

- Menos de tres meses
- Entre tres y seis meses
- Entre seis meses y un año
- Más de un año

11.- ¿Cuenta Ud., con información sobre la valoración de los inmuebles que oferta, en cuanto a: Tipología constructiva, superficies, ubicación, edad de la edificación, ¿estado de conservación y precios de oferta?

- Si
- No

12.- Si la pregunta anterior es afirmativa, indique en qué tipo de formato facilitarías la información

- Físico
- Digital
- Otros: _____

ANEXO B

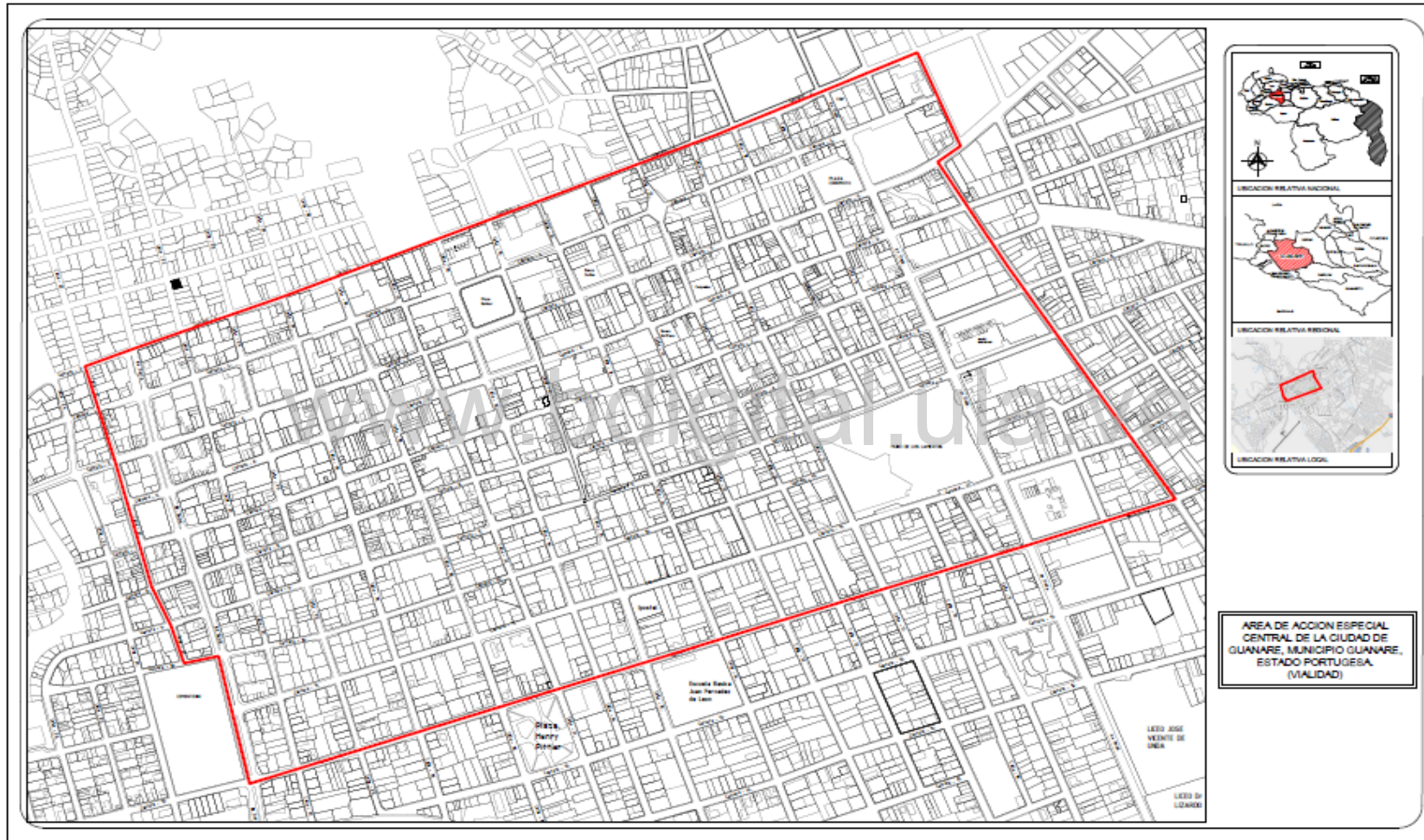
Matriz de datos de inmuebles en oferta

Inmueble Nº.	Tipología constructiva	Superficie de terreno	Superficie de construcción	Ubicación	Edad del Inmueble	Estado de conservación	Precio de oferta

Fuente: Díaz (2022)

ANEXO C

Croquis del Catastro Inmobiliario (AAEC)



Fuente: Oficina de Catastro Guanare (2022)

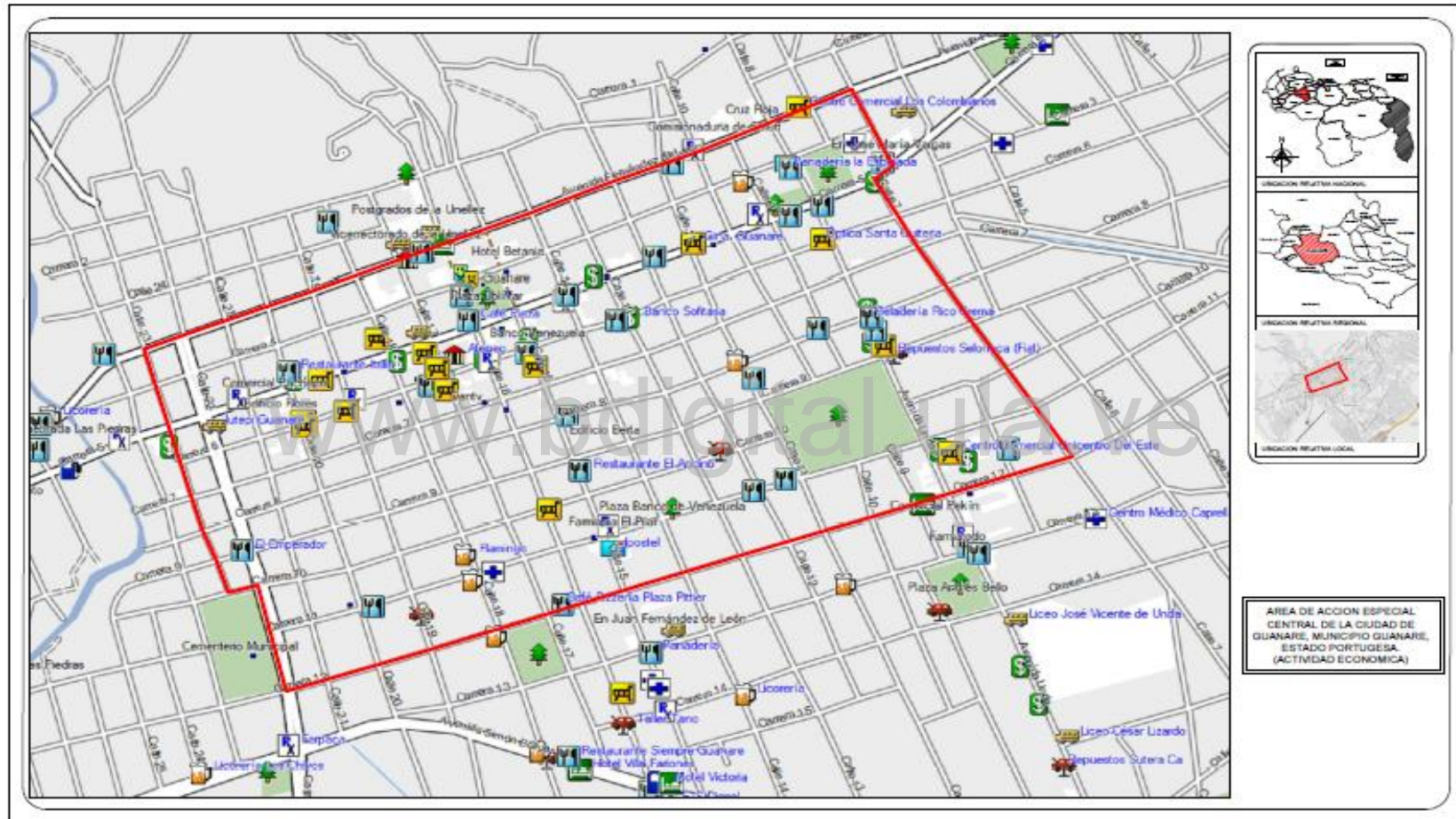
ANEXO D
Croquis AAEC



Fuente: Imagen Satelital de Google (2022)

ANEXO E

Croquis que refleja la actividad económica en la zona del AAEC



Fuente: Imagen Mapsource (2022)

ANEXO F

Validación del instrumento juicio de expertos

Experto 1

FORMATO DE VALIDACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS.

INSTRUCCIONES: Seguidamente se presenta un formato, en el cual se reflejan tres aspectos fundamentales para la validación del contenido: La Pertinencia, la Coherencia y la Redacción. Usted deberá emitir un juicio con relación a la Pertinencia, la Coherencia y la Redacción del instrumento, marcar con una (x) en la casilla o recuadro que mejor represente su criterio.

Instrumento (Cuestionario abierto, semiestructura do)	Pertinencia		Coherencia		Redacción		Observaciones: El Experto puede indicar los cambios de que item debe realizar para mejorar el Instrumento.
	SI	NO	SI	NO	Clara	Confusa	
Cuestionario para vendedores y agentes Inmobiliarios	(X)		(X)		(X)		

EXPERTO:



NOMBRES Y APELLIDOS:

Miguel Ángel Luque Serrano

C.I.: V-3917536

PROFESIÓN: Ing. Agroindustrial, Msc.

FECHA: 30/ 08 / 2022

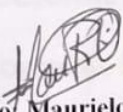
Experto 2

FORMATO DE VALIDACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS.

INSTRUCCIONES: Seguidamente se presenta un formato, en el cual se reflejan tres aspectos fundamentales para la validación del contenido: La Pertinencia, la coherencia y la Redacción. Usted deberá emitir un juicio con relación a la Coherencia, Pertinencia y la Redacción del instrumento, marcar con una (X) en la casilla o recuadro que mejor represente su criterio.

Instrumento (Cuestionario abierto, semiestructura do)	Pertinencia		Coherencia		Redacción		Observaciones: El Experto puede indicar los cambios de que ítem debe realizar para mejorar el Instrumento.
	SI	NO	SI	NO	Clara	Confusa	
Cuestionario para vendedores y agentes inmobiliarios	X		X		X		

EXPERTO:


Nombre y apellido: Mauriello Antonio Rodriguez

C.I: 5.940.151

PROFESIÓN: Ing. Civil, Mcs Gerencia en Educacional

FECHA: 30/ 08/ 2022