



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



“Manual Para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas”

www.bdigital.ula.ve

Autor: José García Pereira
Tutora: María Emilia Pereira Colls

Mérida, Febrero de 2025

C.C.RECONOCIMIENTO-NO COMPARTIR



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



“Manual Para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas”

Trabajo Especial para optar al Grado de Especialista en
Tasación de Inmuebles Urbanos

www.bdigital.ula.ve

Autor: José García Pereira
Tutora: María Emilia Pereira Colls

Mérida, Febrero de 2025

DEDICATORIA

A mi esposa Antonieta, compañera de camino, ayer, hoy y siempre, porque no duda en apoyar mis iniciativas, me ama y la amo, me entiende y la entiendo, nos divertimos en este camino llamado vida, simple pero intenso.

A mis hijos: Lucymar, Josué Javier y Manuel Antonio, la luz de mis ojos, el norte de mi camino, mi permanente reto por ser cada día mejor y lograr las metas que siempre esperan de mí, los amo con locura y pasión idolatrada.

A los gallegos que me trajeron al mundo, porque obviamente sin ellos no sería nada, a ti, mi Maruja (María Pereira Pallares) y a ti, mi Manolo (Manuel García Moscoso), por ser quienes fueron, mis padres orientadores y amigos incondicionales, gracias por su ser, que es, ha sido y será mi ser.

Y, obviamente al "Padre del Cielo", Gracias Padre.

RECONOCIMIENTOS - AGRADECIMIENTOS

A la Universidad de los Andes, por tener la calidad académica clara, en alto, buscando siempre la excelencia, también por este postgrado, importante, necesario, adecuado a la realidad nacional y de gran calidad profesional.

Gracias.

A SOITAVE, la institución que siempre merece lo mejor, es de todos y para todos, así debemos entenderlo, por sus enseñanzas, por el camino, por el postgrado y por funcionar independientemente “de”.

Gracias.

A mi tutora y amiga la Arquitecta María Emilia Pereira Colls, por haberme invitado un día a participar, por creer en mí, por formar equipo, por estar siempre allí, ayudar, enseñar, preparar y compartir, finalmente por ser mi mejor amigo.

Gracias.

Al Decano Argimiro, a la profesora Carruyo, a los demás profesores, a mis compañeros de curso por lo agradable del camino, a Pedro Luis, por el apoyo y la amistad, a Roberto y Jaime, por los conocimientos y los ratos de risa, a todos porque lo hicimos.

Gracias.

Al “Creador de lo visible y lo invisible”, efectivamente sin él, no somos nada, Gracias, Dios que orientas mi camino, me hablas en silencio y me ayudas a llegar a donde me toca, hoy la tesis, mañana, seguramente más logros, salud, familia, amor, éxitos y al final será tu regazo, lleno de amor infinito cuando me toque regresar al alma universal, Gracias Padre Eterno.

INDICE GENERAL

DEDICATORIA.....	iii
RECONOCIMIENTOS - AGRADECIMIENTOS.....	iv
CARTA DE ACEPTACION DEL TUTOR.....	v
CARTA DE APROBACION DEL TUTOR	vi
RESUMEN	8
ABSTRACT	91
INTRODUCCIÓN	110
CAPÍTULO I	12
EL PROBLEMA	12
Objetivos de la investigación	20
Objetivo General	20
Objetivos Específicos	20
Justificación.....	20
Alcance y Limitaciones.....	22
CAPITULO II	23
MARCO TEORICO.....	23
Antecedentes de la Investigación	24
Bases Teóricas para el desarrollo del Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas.....	34
Filosóficas	34
Jurídicas.....	35
Conceptuales y Técnicas	37
Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas.....	38
Marshall and Swift Valuations Services.....	39
Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva de Costa Rica...41	
Catálogo de Tipologías Constructivas de SOITAVE (2024)	43
Catálogo de Tipologías Constructivas de particulares y otras entidades	44
El Contenido de las Tipologías.....	46

Análisis de Precios Unitarios y Presupuestos	46
CAPITULO III	48
MARCO METODOLOGICO	48
Índice De Contenido	50
CAPITULO IV	51
RESULTADO DE LA INVESTIGACION	51
CAPITULO V	67
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	67
RECOMEDACIONES	68
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	69

www.bdigital.ula.ve



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



Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas

Autor: Ing. José García Pereira
Tutora: María Emilia Pereira Colls
Fecha: octubre de 2024

RESUMEN

El objetivo de la presente investigación ha sido la elaboración de un manual para el uso y manejo de tipologías constructivas, que servirá de apoyo a los tasadores venezolanos en sus trabajos valuatorios por el enfoque de valoración denominado “Enfoque del Costo”, por ello, el trabajo se enmarca en una Investigación de tipo “Proyecto Factible” o “Proyecto Especial”, por tratarse de la elaboración de un Manual, adicionalmente el nivel y tipo de la investigación se considera incluida en el grupo de “estudio de campo”, “descriptivo”, en el que se han tomado las diferentes tipologías existentes en el mercado para uso de los tasadores venezolanos, como base de la información a revisar, explicar y adecuar, a determinadas circunstancias cuando así haga falta, ya que, las tipologías constructivas no siempre guardan una relación de similitud del 100% con el inmueble valorado, y en muchas oportunidades requieren ser, adaptadas, modificadas, proyectadas, corregidas, ajustadas, a los fines de lograr el mejor costo aplicable al bien en estudio, según sus circunstancias reales del inmueble objeto. También se destacan en el manual, diferentes formas de ajuste de las tipologías constructivas, por posibles deficiencias u omisiones en el cálculo original y como actualizar esa ficha de trabajo para hacerla útil y justificadamente adecuada, se explican, las justificaciones que hacen formar los criterios de ajuste o modificación de la tipología a fin de que el tasador sepa cuál es el sustento de los ajustes que se pueden aplicar a las tipologías constructivas dentro del marco de las normas de valuación, la ética y el conocimiento valuatorio, lo cual hace de este manual una herramienta útil al tasador.

Descriptor: Manual de Tipologías Constructivas, Enfoque del Costo, Tipología, Tipología Constructiva, Manual, Ajustes a la Tipología.



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



Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas

Autor: Ing. José García Pereira
Tutora: María Emilia Pereira Colls
Fecha: October 2024

ABSTRACT

The objective of this research has been the development of a manual, for the use and management of construction typologies, which will serve as support to Venezuelan appraisers in their valuation work using the valuation approach called "Cost Approach", therefore, the work has been the result of a "Feasible Project" or "Special Project" type investigation, as it involves the preparation of a manual. Additionally, the level and type of research is considered included in the group of "field study", "descriptive", in which the different constructive typologies existing in the market have been taken for use by Venezuelan appraisers, as a basis for the information to review, explain and adapt, to certain circumstances when necessary, since the construction typologies do not always They have a 100% similarity relationship with the valued property, and in many cases they need to be adapted, modified, projected, corrected, adjusted, in order to achieve the best cost applicable to the property under study, according to the real circumstances of the object property. Also highlighted in the manual are different ways of adjusting construction typologies, due to possible deficiencies or omissions in the original calculation and how to update this worksheet to make it useful and justifiably appropriate, the justifications that make up the construction criteria are explained. adjustment or modification of the typology so that the appraiser knows the basis for the adjustments that can be applied to the construction typologies within the framework of valuation standards, ethics and valuation knowledge, which makes this manual a useful tool for the appraiser.

Descriptors: Manual of Use Construction Typologies, Cost Approach, Typology, Construction Typology, Manual, Adjustments to the Typology.

INTRODUCCIÓN

Cuando se hace la tasación de un inmueble, existen varios enfoques de valoración, dentro de esos enfoques se encuentran varios métodos, que tienen como objetivo final el mismo, como es “la obtención de un valor aplicable al bien objeto de estudio”, por ello, con esos enfoques y métodos se toman en cuenta las circunstancias fácticas del mercado inmobiliario en la fecha y el lugar donde se ubica el objeto de estudio, las condiciones propias de este y los elementos que dispone el valuador para la determinación de ese valor inmobiliario, por ello, la idea es desarrollar de forma profesional, ordenada, justificada y coherente los cálculos para establecer ese valor más probable del bien, al momento de hacer el avalúo.

La importancia de cada enfoque y método está determinada por su capacidad de permitirle al valuador obtener un valor que represente con la mayor exactitud posible la contraprestación dineraria que podría recibir el dueño o pagar un tercero interesado por el inmueble objeto de estudio en un mercado determinado.

Para la escogencia del enfoque y método adecuado al momento de efectuar los cálculos, el valuador debe conocer suficientemente las bondades y deficiencias de cada enfoque o método, minimizar las deficiencias y obtener el valor que mejor lo represente.

Uno de ese enfoque es justamente el “Enfoque del Costo”, en el cual los tasadores necesitan establecer con la mayor precisión posible los costos actuales aplicables a ese inmueble, esos costos tienen dos vías, la del desarrollo de un presupuesto en cada oportunidad que se desee hacer un avalúo, con todo lo que implica el proceso de elaboración del presupuesto de obra, y el otro camino es el uso de las denominadas tipologías constructivas que se corresponden con resúmenes de capítulos de obras de edificaciones que pueden ser similares a los objetos de estudio en un avalúo, siendo que, muchas veces esas tipologías requieren ser adaptadas, ajustadas o modificadas o mejoradas, para usarlas en un inmueble determinado.

De lo expuesto se desprende entonces la importancia de elaborar un Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas, para ello, en forma preliminar, entrar a conocer del "Enfoque de aproximación al costo", y así expresar las diferentes formas de usar y manejar las Tipologías Constructivas, objeto de la presente investigación.

Por lo anteriormente expuesto, el objetivo principal de la presente investigación es, la elaboración de un "Manual Para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas" y esta 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: Se 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, y se establece el camino metodológico a seguir para arribar a los resultados.

Capítulo IV: Muestra el resultado obtenido y expone el Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas, que se desarrolló aplicando la metodología.

Capítulo V: Expone las conclusiones de la investigación con algunas recomendaciones.

Finalmente se presentan las referencias bibliográficas y los anexos.

CAPÍTULO I EL PROBLEMA

Esta investigación presenta el desarrollo del análisis de una colección de fichas, las cuales han sido desarrolladas con datos clave sobre los sistemas constructivos, esos datos claves se denominan capítulos importantes de la construcción de inmuebles, con los cuales desde hace muchos años los tasadores venezolanos y de otras latitudes, han venido utilizando para caracterizar las denominadas tipologías constructivas más habituales en las diferentes modalidades de la valuación, de bienes inmuebles de todo tipo, denominado algunas veces también como "patrimonio edificado".

La colección de fichas (tipologías) recopila, de manera sistemática, información técnica sobre los diferentes sistemas constructivos de inmuebles, con datos relativos a sus características constructivas más importantes. Por ello, la idea de producir un Manual para el uso y manejo de estas Tipologías Constructivas se plantea para poder adaptar esas fichas existentes (tipologías) a fin contribuir con el conocimiento de los tasadores en sus adaptaciones, mejoras o modificaciones, cuando ello sea necesario, para implementar una mejor base de datos en su trabajo valuatorio, acorde a la realidad de cada uno de esos inmuebles a ser valorados, lográndose así un mejor cálculo de ese valor en el mercado inmobiliario.

Por lo antes expuesto, dentro del planteamiento de la investigación, resulta necesario hacer una reseña inicial sobre la estimación del valor de inmuebles urbanos, bajo lo que se conoce en valuación como el "Enfoque del Costo", debido a que el conocimiento de costos de la construcción y la data de estos costos, no son siempre fáciles de obtener en fuentes adecuadas, ni tampoco de fácil acceso, generalmente no se hace fácil el manejo de estos datos por el universo de tasadores, siendo que en muchos de los casos y en función del objeto de la valuación solicitada, se puede requerir de la aplicación de este enfoque de valoración no solo como método auxiliar de verificación de los otros enfoques, sino como enfoque principal en muchos otros.

En la valuación de bienes inmuebles bajo el "enfoque del costo", se requiere determinar el valor utilizando los costos de construcción actualizados con la intención de recrear el monto que costaría hacer una edificación similar a la fecha de la valuación lo que generalmente se

denomina costos de reposición a nuevo y de ser el caso, estimar su posible depreciación actual, para lo cual, el tasador utiliza normalmente dos caminos, o bien la estimación directa de esos costos por cómputos de cantidades obra, o de una forma más sencilla con tablas de costos de obra denominadas tipologías constructivas, información esta que debe procurar, adaptar o modificar según la realidad física del inmueble en cada caso de estudio. En este sentido, es muy común observar que no siempre el tasador utiliza esas tipologías constructivas adecuadamente y, en consecuencia, no logra establecer los valores adecuados a la realidad del bien estudiado para el momento del avalúo.

De acuerdo a lo antes expuesto, resulta entonces importante abordar la elaboración de un “Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas”, necesario para que el tasador aborde adecuadamente la determinación de los costos y el manejo de tipologías constructivas explicándose en el mismo que debe tener diferentes consideraciones según el tipo de inmueble en estudio, es decir, si se trata de edificaciones industriales, vivienda unifamiliar y/o vivienda multifamiliar, también se requieren consideraciones específicas, según el nivel de acabados y terminación de la obra o edificación en estudio por cada planta existente, generándose así una herramienta de trabajo para los valuadores venezolanos y también los de otras latitudes que sin duda alguna podrán aplicar los conocimientos descritos en el manual.

Según lo descrito, en muchas oportunidades surgen problemas para la determinación adecuada de los costos, situación que ha sido regularmente atribuida a la falta de conocimiento o experiencia de los tasadores, bien por el manejo inadecuado de las tipologías constructivas, o porque no siempre se entiende correctamente lo que es una tipología, como se ha diseñado o elaborado, cuáles son sus componentes y si es o no es posible adaptar, cambiar, ampliar o modificar esos componentes, lo que trae al escenario profesional venezolano la necesidad de generar un manual de “Uso y Manejo” de tipologías constructivas, que contribuya a resolver en detalle estas circunstancias y que oriente adecuadamente al tasador en relación a cuándo es aplicable el monto establecido o estimado en la tipología original sin alteración alguna, o si se requiere intervenirla en algún aspecto.

El manual de uso y manejo de tipologías constructivas propuesto, no solo se utilizaría como guía o herramienta de trabajo, sino también para orientar y ayudar a los tasadores para que puedan disponer de una herramienta robusta de trabajo, que les permita lograr el objetivo final,

el desarrollo de un avalúo por el enfoque del costo, mejor adaptado a la realidad existente del inmueble y, como consecuencia un mejor trabajo valuatorio.

Al efecto, es oportuno mencionar que: Artunduaga (2007), describe en su obra: "Para una Historia de los Tratados y Manuales Técnicos": "Frente a la inminencia de un mundo globalizado, integrado e integracionista, se ve la necesidad de hacernos la pregunta por la identidad. Esta aproximación a la historia de los tratados y manuales técnicos es una invitación a la búsqueda de sentido de las distintas prácticas profesionales referentes a la técnica, y para crear una escuela de la creatividad que debe mirar atrás para encontrar inspiración y fundamentación humanista para el presente." (p.1).

Comenta igualmente Artunduaga (2007), En la primera página del referido escrito citando lo dicho por **Aristóteles**: "Si alguno llega a estudiar todas las cosas en su crecimiento partiendo de su origen, obtendrá la más bella visión", por ello, y con estas ideas en mente de la realidad venezolana sobre el uso y manejo de las tipologías, la inquietud de afrontar el problema existente y con la inspiración en los párrafos anteriores en especial el atribuido a Aristóteles, afirmándose que el manual a desarrollar pretende estudiar el tema justamente desde el origen del problema (la tipología constructiva propiamente dicha), y explicando en el manual, como se construyen las tipologías, cuando debe ser modificada, corregida, ampliada, o si será utilizada en su forma inalterada original.

El tema del uso y manejo de tipologías constructivas es un problema importante no son solo en Venezuela, de hecho, son de larga data en muchos países del mundo, tal como lo reconoce la introducción del manual de costos Marshal & Swift Valuation Service USA (2020), cuya publicación original data de 1939, lo que indica la histórica preocupación de los valuadores americanos en la adecuada estimación de los costos de obra aplicados a la valuación de inmueble.

Por tales circunstancias, no solo en Venezuela sino también con la intención de generar directrices y establecer parámetros de uso de los costos adecuados, algunos de ellos establecidos desde la administración pública para uso fiscal otros países e instituciones han logrado desarrollar manuales de tipologías constructivas aplicados a la valuación de bienes como es el caso en primer lugar de Costa Rica, donde el manual fue publicado por el Órgano

de Normalización Técnica, Ministerio de Hacienda, en el Alcance Digital 187 a La Gaceta N.º 178, de fecha 28 de setiembre de 2023. Mediante publicación en el Diario Oficial La Gaceta No. 184 del 4 de octubre de 2023, y la Municipalidad acuerda adherirse al citado Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2023. (p.5)

Este manual reviste importancia para las autoridades y valuadores de Costa Rica debido a que también se expresa en el texto de la ley que lo promulga además de lo antes expuesto que el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, es parte del modelo de valoración de bienes inmuebles elaborado por el Órgano de Normalización Técnica (ONT), cuyo modelo está diseñado para determinar el valor de los bienes para efectos tributarios según la Ley de Impuesto Sobre Bienes Inmuebles denominada como Ley 7509 y sus reformas.

El Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva es un documento que contiene los códigos de los diferentes tipos de construcción existentes en el país, sus correspondientes valores de reposición y método de depreciación a utilizar. Contiene una descripción detallada de cada tipo de construcción, instalación y obra complementaria con respecto a materiales y componentes como paredes, pisos, baños, cielos, etc., vidas útiles y valores. A cada uno de estos tipos se le asocia un código alfanumérico y un valor que puede ser por metro, metro cuadrado, metro cúbico, unidad o por actividad según sea el caso. (p.5)

Sin embargo, y aunque representa una referencia importante dentro del continente americano, estos manuales tienen algunas limitaciones referidas a presentarse como catálogos de costos propiamente y no ofrecen detalle de la estructura de costos de cada tipología, hacen algunas referencias de uso y se limitan solo a establecer la tipología, el contenido de ellas, el costo aplicable al inmueble en la fecha de la publicación, no se hace referencia a su uso o manejo, no se da detalle de su contenido desde el punto de vista porcentual de las diferentes partidas de obra que integran el cálculo de cada tipología que en ellas se presenta, aunque sigue siendo una información importante se hace difícil de manejar según la realidad física que encuentre el tasador al momento de la inspección del inmueble en estudio, de allí la necesidad de elaborar un manual de "Uso y Manejo" de esas tipologías a fin de que el tasador pueda lograr los costos más ajustado a la realidad de ese bien objeto del avalúo en el momento de la elaboración del respectivo informe de avalúo.

Como se puede observar son pocos los países que cuentan con manuales de tipologías,

hasta ahora ninguno que establezca el “Uso y Manejo” de esas tipologías, ya que los manuales conocidos determinan costos por componentes, o costos de manera global para cada tipología, pero no disponen del detalle de su conformación en términos de costos ni, en valores absolutos o porcentuales.

En el caso de Venezuela, las tipologías tienen una estructura discriminada por partidas de obras específicas que algunos definen como “familia de partidas de obra”, o “partidas madres”, también algunos las definen como “partidas gruesas”, que no es más ni menos que agrupar en un solo rubro un grupo de Costos detallados de una parte de la obra en particular, mencionándose, a fin de mejor entendimiento, todas las cantidades y costos de obra, como por ejemplo, las que integran el inicio de la obra que se denomina “Obras Preliminares” y así quedará identificado en cada tipología.

En este sentido, todas las partidas que se requieran para hacer las fundaciones de cualquier edificación se denominarán “Infraestructura” y así sucesivamente, todo ello se explicará adecuadamente en el capítulo respectivo.

Sin embargo, sirve ahora de preámbulo para justificar la necesidad del tasador tenga ese detalle, entienda el mismo y aprenda que puede ajustarlo, modificarlo o adaptarlo según las necesidades del caso en cada tipo de inmueble y de allí la importancia de la elaboración del “Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas”, que sirva de herramienta al tasador venezolano y seguramente podrá ser orientador para tasadores en otras latitudes, logrando un adecuado valor del inmueble en estudio tal como lo prevén las normas y la economía de los países. En tal sentido el Nicholas Talbot,(2023) Director Ejecutivo (CEO) del International Valuation Standards Council (IVSC), entidad especializada en la elaboración y divulgación de normas de valuación de bienes y servicios con sede en Londres, expone en su cuenta de LinkedIn®, lo siguiente: “Nick Talbot - IVSC (2023) “La valoración no es una nota al margen en la toma de decisiones financieras”.

“La valoración es la piedra angular que sustenta las decisiones importantes sobre inversiones, transacciones e informes financieros. también expresa el CEO del International Valuation Standards Council – IVS, en español, es el Consejo Internacional de Normas de Valuación, que en el mismo texto de cuenta de LinkedIn® expresó igualmente que: Sin embargo,

hay un problema evidente: la falta de uniformidad e incluso la ausencia de estándares de valoración en algunos mercados. Esto puede socavar la calidad, la consistencia y la transparencia por las que todos luchan”.

Finalmente cierra ese comentario expresando que: “El Consejo Internacional de Normas de Valoración (IVSC) no está simplemente abogando por los estándares. Estamos fomentando el desarrollo y la mejora de un estándar unificado y basado en principios, destinado a aumentar la confianza en las valoraciones, reforzar las decisiones comerciales y de inversión sólidas y apoyar la estabilidad financiera. Este es un esfuerzo colectivo. Su aportación, su experiencia, son cruciales en la evolución de los estándares de valoración globales”. Tomado de la cuenta de LinkedIn® de Nicholas Talbot.

Con tales afirmaciones, resulta evidente que todo esfuerzo para el logro de las mejores prácticas valuatorias, así como toda la información pertinente en manos de quienes se dediquen a estas actividades profesionales, resulta necesaria y urgente a fin de que los mercados nacionales e internacionales cuenten con valuadores profesionales adecuadamente entrenados en las diferentes materias que integran el conocimiento valuatorio entre los cuales se enmarca este trabajo especial de grado que pretende proporcionar una mejor orientación para los profesionales venezolanos en el uso y manejo adecuado de las tipologías constructivas como herramienta fundamental en la determinación del valor de los bienes inmuebles por el enfoque del costo.

Al respecto, la valoración por el enfoque del costo hoy en día toma una relevancia vital a efectos de que tanto los valuadores como los corredores inmobiliarios tomen conciencia de esa realidad particular que enfrenta a tres conceptos valuatorios que se mueven según la realidad económica de cada país como lo son, el Costo, Precio y Valor, sobre cuyo entendimiento mucho aporta el uso de las tipologías constructivas, en tal sentido vale la pena mencionar que en economías estables el costo es la base del precio y sirve de forma decisiva en la definición del valor de los bienes.

Todo valuador o corredor inmobiliario debe conocer que en economías en crecimiento los costos se ven sobrepasados por los valores y precios, por otra parte en economías en recesión o decrecimiento se hace relevante tener claro cuando, como y porque los costos sobrepasan a los valores paralizando el aparato productivo en el mercado inmobiliario lo cual de forma

inmediata enciende las alarmas, llama a la reflexión y a la toma de decisiones, por ello, la relevancia de poder establecer adecuadamente los costos más ajustados a la realidad a fin de lograr valuaciones útiles y creíbles para la toma de decisiones empresariales y económicas con el debido conocimiento de causa.

Lo antes expuesto le da más importancia al conocimiento de los profesionales de la tasación en esta materia y como consecuencia de esa necesidad de conocimientos y justificación del presente trabajo de grado, así como y su relevancia justificada en primer lugar, desde el punto de vistasocioeconómico, porque el resultado del mismo como “Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas”, proporcionará información significativa sobre el costo de reproducción de una edificación determinada y cómo manejar, corregir, adaptar, homologar y utilizar esos costos en la definición del valor final de inmueble en estudio, que tal como se comentó anteriormente será útil para empresas, particulares, el estado en todos sus niveles y de forma general dentro del mercado inmobiliario para orientar de esos costos a compradores y vendedores en la realización de posibles transacciones presentes y futuras; además de representar una guía de consulta para los particulares, organismos del estado, tasadores, corredores inmobiliarios y otros expertos en la materia.

Se logrará así, un ejemplar de gran utilidad que se produce desde la academia en combinación con el gremio más desarrollado en materia valuatoria en el país, como consecuencia de ello con toda seguridad abrirá caminos para la elaboración de otras investigaciones relacionadas con el tema, además de aportar conocimientos, que con toda seguridad cumplirá de manera satisfactoria con uno de los requisitos para optar al Grado de la Especialización en Tasación de Inmuebles Urbanos en la Universidad de los Andes.

La elaboración y uso de manuales técnicos viene como preocupación desde épocas remotas, de hecho, lo comenta en su obra Artunduaga (2007), en su obra: “Para una Historia de los Tratados y Manuales Técnicos”. En las **“Conclusiones:** Los textos técnicos nacieron por la necesidad de transmitir y guardar el conocimiento del ingenio humano a favor de la comunidad. Enseñanza e inventiva estuvieron siempre juntas. Muchos de los primeros trabajos técnicos de la antigüedad se encuentran en la oscuridad de la historia, debido a la idea de la prioridad de las ciencias especulativas, filosóficas y teológicas frente a los asuntos técnicos.” (p.11)

Por otra parte, desde el punto de vista académico interno de SOITAVE será una guía de en

los cursos de formación y en el caso específico de Venezuela SOITAVE, como la única asociación adscrita a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación UPAV y a través de esta al IVSC, que permanentemente desarrollan y difunden papeles de trabajo, métodos de cálculo, normas nacionales e internacionales, para la formación y certificación de profesionales con credibilidad y confianza en el ejercicio de valuación, de manera que los enfoques y los métodos utilizados en la estimación de valores de bienes se apliquen adecuadamente, lo cual hace oportuno el tema de investigación por formar parte de una de las líneas de investigación de este plan de estudios de cuarto nivel en convenio con la prestigiosa Universidad de los Andes, a fin de generar textos de contenido formativo y orientador en la materia de valuación de bienes inmuebles urbanos.

En tal sentido, el manual será utilizado por los tasadores en la estimación del valor adecuado de los bienes inmuebles es un requerimiento constante de propietarios, empresas, compañías de seguros, entes gubernamentales, por el patrimonio nacional o bien a efectos fiscales, así como de vendedores y compradores en general como parte de la dinámica económica del país, se hace necesario entonces los adecuados valores de los bienes y es por ello este aporte.

Ante esta situación surgen las siguientes interrogantes

- ¿Por qué es necesario la elaboración de un manual de uso y manejo de tipologías constructivas para la tasación de inmuebles por el enfoque del costo?
- ¿Por qué se necesita tener un instrumento orientador del Uso, manejo, adaptación y aplicación de las tipologías constructivas según la realidad del inmueble a valorar por el enfoque del costo?
- ¿Cuál es la importancia de establecer en un manual los procedimientos adecuados en el manejo de las tipologías constructivas para diferentes tipos de inmuebles?
- ¿Por qué es preciso explicar el uso de tipologías y los costos en las otras áreas de que dispone el inmueble para su ajuste a la tipología necesaria?

La respuesta al planteamiento del problema lleva directamente a concluir la urgente necesidad de elaboración de un “manual para uso y manejo de tipologías constructivas” que permita a los tasadores venezolanos analizar de forma adecuada, rápida y eficaz los costos de

obra efectivamente aplicables al bien objeto de estudio, con los criterios adecuados en el uso y manejo de las tipologías constructivas, minimizando errores y evitando así la determinación de valores no acordes con su realidad, siendo esto el objetivo principal de este Trabajo Especial de Grado.

Objetivos de la investigación

Objetivo General

Elaborar un **“Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas”**

Objetivos Específicos

1. Identificar el proceso y contenido necesario para la elaboración de un Manual técnico adaptando ese proceso para el uso y manejo de una tipología constructiva.
2. Definir los elementos que el tasador requiere para el uso y manejo de las tipologías constructivas.
3. Describir los diferentes tipos de bienes inmuebles a los que se aplicará el manual de uso y manejo de tipologías en la valoración de inmuebles.
4. Generar el manual de uso y manejo de tipologías constructivas con todos los elementos requeridos para su aplicación en la determinación de los costos requeridos en ese enfoque de valoración de bienes inmuebles.

Justificación

Las valuaciones de bienes inmueble son el eje fundamental del desarrollo económico de un país. Ahora bien, tal como se ha indicado en el planteamiento del problema, cuando se utiliza el enfoque del costo surgen diferencias importantes en el tratamiento de las tipologías constructivas por parte de los tasadores y ello lleva a resultados que pueden ser muy disimiles de un valuator a otro para un mismo inmueble, lo que finalmente genera dudas sobre el valor final estimado para ese inmueble bajo este enfoque de valuación.

Generalmente los tasadores tienden a usar las tipologías constructivas en su formato original y no desarrollan las debidas modificaciones aplicables al inmueble objeto con lo cual no se logra el fin último del avalúo, lograr el valor más probable del inmueble en estudio.

Estas circunstancias hacen necesaria la existencia de un manual de uso y manejo de las tipologías constructivas que orienten a los tasadores en el manejo de los costos según el tipo de inmueble en estudio de una forma simple, ordenada y coherente a fin de formar juicios informados y seguir los criterios adecuados en este tipo de avalúos.

El Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas permitirá establecer los lineamientos para el adecuado desempeño de los tasadores venezolanos en la valoración de Bienes inmuebles por el enfoque del costo, los cuales dependientemente de su nivel profesional y conocimiento en la materia de construcción de obras, costos, y tipologías podrá seguir los lineamientos adecuados y contarán con una herramienta útil en la elaboración de avalúos por este tipo de enfoque de valoración universal, lográndose de esta forma un mejor juicio profesional, una orientación adecuada y debidamente documentada que sea utilizada como herramienta que permita mejorar su desempeño y resultados en los trabajos valuatorios por el enfoque del costo. Mediante este Manual para el Uso y Manejo de Tipologías se mejorará notablemente la eficiencia de los tasadores venezolanos en el manejo de los costos de obra aplicados a cada caso en concreto.

Esta investigación es relevante para los tasadores como se ha indicado y se encuentra enmarcado en dos de las once líneas de investigación del programa de **Especialización en Tasación de Inmuebles Urbanos** como son la línea número cuatro que se denomina Desarrollo de un Manual de Tipologías Constructivas e Incidencia de Partidas en Los Costos De Construcción (En Ejecución Desde 2009), cuya justificación es proveer a los tasadores de un manual de evolución de costos de construcción y la incidencia de cada partida en el costo total, agrupados y clasificados por modelos de acuerdo con sistemas constructivos, materiales, acabados y calidad de ejecución, en relación a la investigación titulada Manual para el Uso y Manejo de Tipologías va dirigido a explicar a los tasadores como se pueden hacer los diferentes ajustes que puede encontrar un valuator en su trabajo profesional, lo cual se desarrollara a lo largo de este trabajo especial de grado.

Alcance y Limitaciones

Como alcance del presente trabajo de investigación tiene su ámbito de aplicación en el sector de la tasación de bienes inmuebles en Venezuela, coadyuvando así a la determinación del valor de los inmuebles, bien sea del sector bancario con relación a los créditos hipotecarios o comerciales, también en relación con los bienes asegurables que forman parte del patrimonio de las personas y empresas que generalmente se valoran por el costo de reposición; finalmente los particulares para los cuales la propiedad inmobiliaria representa un elemento importante en el balance económico individual y familiar, obviamente que también repercute dentro del campo de aplicación de los profesionales inmobiliarios y en otros sectores de la vida nacional que también tienen interés en el valor de los bienes inmuebles, además la necesidad para “El Estado” en todas sus formas, sea nacional, estatal o municipal por ser esos bienes y su valor lo que conforman gran parte del patrimonio público.

Por ello, al lograrse un manual de manejo adecuado de las tipologías constructivas, se logra ampliar el uso adecuado del enfoque del costo en todos los aspectos valorables de los bienes inmuebles y sus áreas conexas, lográndose igualmente el objetivo principal de este trabajo especial de grado y un instrumento de ayuda a mejorar la valuación en Venezuela.

En relación a las limitaciones que afectan la investigación, podría mencionarse que no en todas las valoraciones por costo se logra abarcar el valor de todas las áreas con el simple uso y manejo de una tipología constructiva. Por otra parte, podría ser considerada una limitante a solventar que gran parte del desarrollo del manual se base en las tres edificaciones que formarán parte de las explicaciones principales, sin embargo, en el texto del mismo se destacarán los criterios necesarios para que el tasador pueda aplicar su contenido a todo tipo de inmuebles y sus áreas conexas, y se dedicará un capítulo a otro tipo de obras distintas al inmueble considerado dentro de la tipología original, que al momento de la inspección sean observadas por el tasador formando parte del inmueble pero que no pertenecen a una tipología específica, bien en el interior o en el área exterior de la edificación que deben ser incluidas en el análisis de valor, sobre las cuales se harán algunas referencias para su determinación, manejo y cálculo, sin entrar en grandes disertaciones sobre el tema.

CAPITULO II MARCO TEORICO

El marco teórico se encuentra directamente relacionado con la investigación, es el capítulo que vincula la investigación con la ciencia, con el porque de la investigación y obviamente con la academia. Por ello, se debe entender como “marco teórico”, al conjunto de ideas, procedimientos y teorías que sirven al investigador para desarrollar y llevar hasta el final la actividad de investigación. Establece si se quiere, el punto de partida cuando se investiga un determinado tema de alguna disciplina. En este orden de ideas, 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).

Por otra parte, es oportuno destacar para el presente trabajo de investigación lo expuesto por Domínguez, Sánchez y Sánchez (2009) en su trabajo Guía Para Elaborar Una Tesis, Primera edición, en el cual expresan: “Marco teórico (conceptual o referencial). Revisión breve de la o las teorías (marco teórico), conceptos (marco conceptual) o evidencias empíricas (marco referencial) que sirven como base para explicar los conceptos y fenómenos que el estudiante considera para validar su estudio, así como la descripción de investigaciones similares. Este elemento se cubre mediante la revisión de fuentes directas, también llamadas fuentes primarias (libros, revistas, entrevistas, etc.), fuentes secundarias (los abstracts o resúmenes) o fuentes terciarias (los index).

Cabe hacer notar que cuando no hay una teoría acabada que sirva como sustento, se puede recurrir a conceptos o a evidencias empíricas, a pesar de que no tengan un aval teórico desarrollado. Todo lo anterior forma parte de una primera fase. La segunda implica la creación, ahora sí, del marco teórico, conceptual o referencial (que depende de lo que se haya encontrado en la revisión biblio hemerográfica, incluso a través de internet) que se logra mediante la integración del material buscado, ya sea a través de temas, subtemas, orden cronológico, etc., a partir de lo que se encontró y de la relevancia que se le asigne a los diversos aspectos particulares.” (p.4)

Igualmente orientan en relación a los diferentes elementos del protocolo de una investigación, y en especial cuando se trata de un manual, al comentar lo siguiente: Los datos anteriores dan cuenta de los elementos que un protocolo de investigación debe cubrir. Sin embargo, hay algunos que no necesitan contar con muchos de los elementos anteriores, y en estos casos siempre se debe incluir un planteamiento del problema y un marco teórico igual que en el caso anterior; lo que va a variar es el método, porque en estos ejemplos no se pretende probar una hipótesis o llegar a una conclusión, sino elaborar material didáctico. Es necesario recordar que el protocolo funciona como la guía para llevar a cabo el trabajo de tesis o de investigación, aunque pueden surgir factores que alteren el desarrollo de éstas. (p.7)

También destaca SantaParella y Martins (2012), Metodología de la Investigación Cuantitativa, que: “El marco teórico es el soporte principal del estudio. En él se amplía la descripción del problema, pues permite integrar la teoría con la investigación y establecer sus interrelaciones. Representa un sistema coordinado, coherente de conceptos y propósitos para abordar el problema. Se le suele nominar de diversas maneras: marco referencial, marco teórico-conceptual, marco funcional de la investigación, marco de sustentación, marco estructural-conceptual, formulación teórica o marco conceptual. Esta parte de la investigación es de gran importancia por cuanto permite ubicar, dentro de un contexto de ideas y planteamientos, el estudio que se aspira realizar. El marco teórico debe destacar la estrecha relación existente entre la teoría, la práctica, el proceso de investigación y el entorno.” (p.62)

Por lo antes expuesto, este capítulo lleva al manejo y desarrollo de los conceptos y definiciones necesarias para darle soporte al problema planteado siendo el caso que además de verificar los diferentes conceptos, se deberá también ubicar las investigaciones previas sobre el problema en estudio, los antecedentes de todo tipo que sirvan de orientación al desarrollo de las ideas que guían el trabajo a fin de lograr el objetivo general, para esta tarea se considera más adelante, los antecedentes de la investigación, las bases teóricas que dan soporte al estudio definiéndose en consecuencia un sistema de variables.

Antecedentes de la Investigación

No en todos los países se han desarrollado el uso regular de Tipologías Constructivas como herramienta, base o fundamento de la aplicación del “Enfoque del Costo”, por ello, tampoco se

han visto en la necesidad u obligación de hacer manuales explicativos para el uso de tipologías constructivas, es el caso que muchos toman las de otros países o simplemente desarrollan los respectivos presupuestos ajustados a cada caso, lo cual no siempre resulta una tarea fácil, y en definitiva luego, el margen de error es ciertamente bajo en relación con el adecuado uso de las tipologías constructivas.

Este tema de usar índices de costos, para la estimación de los valores de los inmuebles basándose en el “Enfoque de Costos” como enfoque universal de valor, conjuntamente con los valores o referentes de mercado y los determinados por vía de la renta, no es nuevo en muchos países, por el contrario, algunos ya vienen desarrollando estos manuales de índices de costos y tipos constructivos para el uso en la valuación de inmuebles desde el siglo 20, tal es el caso de la empresa americana Marshall & Swift® Valuation Service.

Efectivamente si se revisan las publicaciones de esta empresa, allí exponen desde cuando están haciendo manuales de costos por tipologías de obras en Estados Unidos y se cita traducido al español lo siguiente: “Servicio de Valoración de Marshall y Swift®, una Guía completa de Costos de Construcción Comercial, Publicado por primera vez en 1932, el emblemático manual de costos del servicio de valoración Marshall & Swift® de CoreLogic® es una guía de tasación completa y autorizada para desarrollar costos de reemplazo y valores depreciados de estructuras comerciales. Este recurso de detalles de construcción, que hace referencia a más de 30.000 costos de componentes y más de 300 ocupaciones de edificios, es un estándar de la industria desde hace mucho tiempo en los Estados Unidos, sus territorios, la mayor parte de Canadá y otros lugares alrededor del mundo”.

Según lo investigado, el “Marshall & Swift® Valuation Service”, resulta la primera guía de costos en América, y como se observa con más de 90 años de actividad continua, siendo su último reporte de diciembre de 2023.

El Marshall & Swift® Valuation Service, es un Manual de Tipologías Constructivas en el territorio estadounidense y dentro de su contenido explica cómo se desarrollan los costos de obra por zonas del territorio americano, Este, Medio y Oeste, haciendo diferencias de costos en cada una de estas y presentando índices de actualización para cada tipo de inmuebles según la zona donde se ubique el inmueble en estudio según las realidades socioeconómicas del país,

con una base de 300 edificaciones tipo, las cuales pueden ser similares o parecidas a las que un valuator de cualquier otro país podría encontrar en el suyo, siendo igualmente importante como referencia que el Marshal & Swift® contiene el detalle de los costos de más de treinta mil componentes de esas 300 edificaciones tipo, lo cual resulta importante conocer para quienes requieran el uso del enfoque del costo en sus valuaciones y esta publicación de forma directa da fundamento importante al presente trabajo de investigación denominado “Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas”.

Marshal & Swift® no presentan el detalle de las estructuras de costos de todas las tipologías que dispone, no da detalles de su estructura final, ni da las explicaciones que permitan al valuator americano hacer modificación dentro de la estructura de costos propiamente dicha y por lo tanto tampoco de la estructura porcentual de los diferentes renglones de obra que integran la Tipología, resulta ciertamente útil al valuator americano.

Esa práctica de analizar la tipología, los costos, la edificación tipo y la tipología que mejor representa esa edificación y poder hacer las modificaciones que se consideren necesarias en las partidas que integran la tipología y su estructura porcentual, es una forma de ajuste aplicable en el enfoque del costo, con la intención de buscar el valor más representativo del inmueble al momento de la valoración, ese procedimiento se puede hacer en la tipologías que se han desarrollado en Venezuela, tanto las particulares como las de SOITAVE y es justamente uno de los objetivos de la presente investigación. Sin embargo, se trata de una excelente referencia para el presente trabajo, por cuanto, el Marshal & Swift® muestra en extenso cuales son las diferentes tipologías, calidad y costos de las mismas, dispone de relación de costos históricos y estimación de índices, que sirven para actualizar costos en un momento determinado, esto lo hace no solo un antecedente importante sino también una Base Teórica de relevancia.

Otro antecedente que ha sido desarrollado en Costa Rica: el “Manual de Valores Básicos Unitarios por Tipologías Constructiva”, fue publicado por el Órgano de Normalización Técnica (ONT), Ministerio de Hacienda, en el Alcance Digital 187 a La Gaceta N.º 178, de fecha 28 de setiembre de 2023. Mediante publicación en el Diario Oficial La Gaceta No. 184 del 4 de octubre de 2023, la Municipalidad acuerda adherirse al citado Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2023, y, aunque el ultimo manual publicado por el Ministerio de Hacienda de Costa Rica data del año 2023, es importante hacer referencia a que según se ha investigado

el ONT de Costa Rica fue creado conforme a la Ley 7509 y la Ley 7729 de diciembre 1997 y al año siguiente emitió el primer Manual de Valores Básicos Unitarios por tipologías Constructivas, sin embargo, desde finales de los 80 y principios de los 90 el Departamento de Avalúos emitía una versión del mismo material con fotografías, al cual no se ha tenido acceso en esta investigación.

Es importante acotar que en el manual de Costa Rica, se explican cuáles son las tipologías existentes y se indica como hacer las actualizaciones de esos valores según las instrucciones que emanan del Ministerio de Hacienda, su desarrollo inicial se ha establecido para la determinación de valores a efectos fiscales, sin embargo, es obvio que puede servir a los valuadores costarricenses en la búsqueda de los costos al momento de elaborar sus trabajos valuatorios.

Desde el punto de vista histórico, “Marshal & Swift® Valuation Service” resulta pionero del tema de elaboración y desarrollo de tipologías constructivas en América, incluyendo instrucciones para el uso de estas, posteriormente surgieron los manuales de Costa Rica, cuyo inicio se atribuye a principio del año 1987, y si bien es cierto que en su contenido no se desarrolla un procedimiento para usar, modificar, ampliar, reducir o adaptar una tipología constructiva determinada, ni detalles de cómo está estructurada esa tipología para ser analizada y modificada para algún caso particular, tampoco se indica que hacer para la valoración de obras no previstas en la tipología, o cuando la obra objeto de valoración no se encuentra concluida, o esté en diferentes etapas, ambos son una referencia directa del tema en estudio, cuyo contenido no tiene el mismo alcance que el que se pretende desarrollar en esta tesis de grado.

Como referencia más cercana en Venezuela, se indicó que desde muchos años, a finales de la década de los 70 y principio de los 80, algunos colegas valuadores, que trabajan en obras de ingeniería civil, conocían y desarrollaban índices de costos, de las obras donde eran residentes y a las cuales había que hacerles los cuadros de cierre de obra, como requisito para dar fin a la construcción y rendir cuenta de los costos, al propietario, o al ente público que contrataba la obra, por tal circunstancia se puede considerar que, con aquellos colegas ingenieros civiles y a la vez tasadores, que hacían los cuadros de cierre inicio la generación de índices de obras y observaron que ese resumen de costos de la obra terminada y que podría verse ciertamente muy parecida a otras obras existentes en el mercado de inmuebles, eran útiles en la tasación.

Muchos colegas tasadores de SOITAVE aportaban y compartían esos índices de costos de las obras, referencias de partidas de obras importantes en una obra civil, como parte de su trabajo como ingeniero residente, por ello, desde ese momento surgió entre todos la idea de la tipología constructiva y los índices de costos de obra, como el resumen de partidas importantes de la obra, cuyos datos pueden ser considerados altamente representativos de la totalidad de los costos finales, datos estos, que ya eran utilizado de forma modesta por muchos de los valuadores venezolanos, conocedores del quehacer diario en una obra y que compartían con otros colegas tasadores de manera informal.

Como consecuencia de esta comunidad de información de miembros de la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela, se expuso a los tasadores venezolanos una pocas tipologías constructivas como parte de una data de obras terminadas, tomados según se conoce históricamente en SOITAVE, de los cuadros de cierres de obra, de una institución llamada FUNDA-CONSTRUCCION, y luego se le adicionaron otras pocas construcciones que derivaban de edificaciones del INAVI, para los años 1974 en adelante, todo ello solo como referencia histórica, sin verificación alguna ya que no se han expuesto estos datos base a la comunidad de tasadores venezolanos.

Los “Cuadros de Cierre de Obra”, se refieren como ya se indicó anteriormente y su nombre lo indica a: “Un cuadro en el cual se exponen todas las cantidades de la obra realmente ejecutada, con las cantidades finales, precios unitarios, aumentos, disminuciones, con lo cual se logran los datos finales de la construcción terminada y por ello, se consideran el cierre de la obra con cantidades y costos totales incurrido en esa obra ahora considerada una obra tipo”, Garcia (2024), definición propia del autor de esta investigación.

Es decir, se establece en el cuadro de cierre, el costo final de cada partida y como consecuencia de la obra terminada con esas cantidades y precios (definición del autor), los diferentes colegas de SOITAVE en aquella época observaron que estas edificaciones resultaban ciertamente similares a muchas de las edificaciones con las cuales se podía encontrar un valuator de forma regular en su quehacer diario y con el conocimiento previo de “Marshal & Swift” y seguramente de lo desarrollado en otras latitudes, se consolidó la idea existente entre los miembros de la sociedad de la “Tipología Constructiva”, la cual vino a facilitar el trabajo diario del tasador venezolano.

Posteriormente una empresa denominada PROINVEROBRAS, desarrolló algunas tipologías con las bases de datos antes indicada y las ideas de los colegas tasadores de la época como idea general y abierta, desarrollada libremente por cada tasador en el ejercicio de su profesión de ingeniero constructor y tasador, e inició la comercialización de esas tipologías constructivas, que como se dijo, no es más que el resumen de partidas de una obra como consecuencia del cuadro de cierre de dicha obra, a la sazón, el trabajo cotidiano de cada ingeniero residente de una obra civil en Venezuela.

Según se observó, la empresa cambio de nombre a CINPRO, y finalmente están siendo comercializadas en la actualidad por una empresa llamada PROMERCA, no se puede comentar nada sobre el origen de esta data ya que no se ha mencionado oficialmente su origen por parte de la empresa, sin embargo han seguido actualizando esos valores y son utilizadas por los valuadores venezolanos, por ello, resulta importante saber su contenido, y la forma de usarlas, manejarlas, adaptarlas y modificarlas con criterios adecuados de ingeniería a fin de que eventualmente se requiera su uso con otras características diferentes a las publicadas originalmente con lo cual obviamente el producto sería una resultado distinto al original.

Con relación a lo antes expuesto, es igualmente oportuno hacer referencia que esta información sobre diferentes tipos de obra, no se ha tratado de un manual, sino, solo se presenta un catálogo de tipos constructivos, con sus valores actualizados y el detalle de su contenido, sin ahondar en ningún tipo de explicación de uso o manejo, ampliación, modificación o extensión de las diferentes partidas de obra que las integran, no dispone de explicación alguna sobre la posible modificación en el tiempo, por fecha emisión, por los porcentajes asignados a las partidas de obra, o por las áreas de las edificaciones que sirven de base, tampoco por estado de terminación de la obra objeto del avalúo, o cualquier otra consideración para su uso y manejo adecuado según se trate de una obra nueva o en uso, ni de su adaptación por diferencias en relación a la tipología en relación con el inmueble objeto de avalúo.

Por otra parte, en relación con el alcance de la presente investigación, se trata solo de la elaboración de aquellas tipologías de obra para diferentes tipos de inmuebles y así fueron presentadas y asumidas por los valuadores venezolanos durante muchos años, utilizándolas cada quien según así lo entendía al momento de hacer algún ajuste si es que algunos lo hacen, en general siempre adoptaban la tipología al 100% sin hacer modificación alguna o se

elaboraban sus propios índices de ajuste sin haber una regla o criterio generalizado para ello.

En este sentido los denominados “manuales de tipologías” emitidos hasta la presente fecha, solo se refieren a un catálogo de tipos consecutivos o sea “la tipología misma”, como entidad genérica que aporta una idea de las partidas o capítulos importantes de una obra determinada, lo cual obviamente podría generar cualquier ingeniero residente de una obra que lleve adelante y haga el resumen correspondiente, que es ni más ni menos que el concepto de “tipo o tipología” constructivo, es decir, que no hay a la disposición de los tasadores venezolanos un manual que explique “que es una tipología”, como pudiera usarse, adaptarse, proyectarse, modificarse o cambiarse, en caso de que ello fuere necesario para el tasador en un momento determinado ante un trabajo valuatorio específico.

Es decir que hasta la fecha, solo se presentan las tipologías tal como han sido concebidas, por el autor o desarrollador de la misma, entendiéndose que cada desarrollador de tipologías o tipos constructivos puede establecer el formato de presentación que considere pertinente, pero, lo importante es que el tasador una vez que tenga la tipología, o tipo constructivo que ha decidido adquirir, le ha sido enviada por algún colega que la haya desarrollado, o las desarrolladas por la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela SOITAVE, cuyo formatos generales se comentaran y describirán en el Manual para el Uso y Manejo de Tipologías objeto de esta investigación, más o menos han conservado en el tiempo una fisonomía que entrega al tasador datos importantes a ser considerados en su trabajo valuatorio.

Una vez establecidos los antecedentes, resulta importante hacer algunas citas de autores referidas justamente a las investigaciones que dan soporte a un trabajo de investigación de tesis de postgrado, y de la forma y contenido de esas investigaciones y en específico lo relacionado con los antecedentes y el marco teórico y las bases conceptuales de estos, en tal sentido Domínguez, Sánchez y Sánchez (2009) en su trabajo Guía Para Elaborar Una Tesis, Primera edición, quienes considera que; cito: “también se pueden presentar los antecedentes de quien presenta el proyecto, especialmente en términos de experiencias previas de investigación, (p.21)” .../...” y adicionalmente consideran que: “Sin embargo, es necesario recalcar que deben presentarse sólo cuando sea estrictamente pertinente: no es necesario adjuntar un currículum vitae ni la autobiografía, sino sólo una breve descripción de procesos y resultados anteriores, que puedan contribuir a justificar lo que se presenta en el proyecto.” (p.21)

Es decir, es apropiado en determinadas circunstancias hacer referencia a los trabajos propios del investigador y de su opinión, lo cual en el mismo texto expone Domínguez, Sánchez y Sánchez (2009), más adelante al expresar que: “En este punto, el autor de este trabajo considera necesario aportar sin ánimo de polemizar, sino de orientar y dar luz a un asunto discutible. Además de la experiencia y comentarios sobre los que asume plena responsabilidad, para algunos puntos se apoya en Diana Hacker (2000), autora de *A Pocket Style Manual*”.

Continúa Domínguez, Sánchez y Sánchez (2009): “Comúnmente, cuando se escribe una tesis (en este documento se trata acerca de una de posgrado) es necesario llevar a cabo un trabajo conjunto sobre las diversas fuentes de consulta, entendidas éstas muy genéricamente (no sólo las impresas, sino las audiovisuales, las orales, los objetos, los sitios, los rastros culturales, las fuentes concretas, la riqueza misma de las personas individuales o colectivas, pasada o actual), y la capacidad de uno mismo para “leer” en esas fuentes con todas las acciones que implica.” (p. 49, 50).

Por lo antes expuesto y con el debido permiso del lector, es menester hacer referencia a que ya para los finales de los años 90’s y principio de los 2000’s, el autor de esta investigación se incorpora al cuerpo docente de la Sociedad de ingeniería de Tasación de Venezuela (SOITAVE) y le corresponde desarrollar la materia denominada “Enfoque del Costo”, donde se enseña a los aspirantes a expertos en valuación inmobiliaria a determinar los valores de los bienes inmuebles por el referido enfoque valorativo, para lo cual, se utilizan como herramienta básica de estimación de costos de obra según el tipo de inmueble, las denominadas “Tipologías Constructivas”, que originalmente se calculaba mediante la elaboración del presupuesto completo de obra, pero que mediante el uso de tipologías se hacen más fácil, útil y rápido dichas estimaciones para el desarrollo de los avalúos, por lo cual estas son también una base de referencia.

Desde aquella oportunidad de compartir con el grupo de formación docente de SOITAVE, el investigador de este trabajo de tesis inició la modificación del contenido programático del programa de formación de SOITAVE, para incluir en estos estudios y el contenido de la materia “Costos”, la determinación de los costos mediante el uso de “Tipos Constructivo” o también llamados “Tipologías Constructivas”, incluyendo obviamente el uso, manejo, modificación,

ampliación, reducción y adaptación, de las tipologías constructivas según cada tipo de inmueble y según la realidad existente del inmueble al momento de hacerse la inspección a fin de la elaboración del avalúo por el enfoque del costo.

En la referida materia de estudio, se les orienta e instruye a los participantes sobre las diferentes técnicas para el manejo adecuado a las tipologías y se desarrollan destrezas para su uso, todo ello, como contenido programático regular del pensum a partir de esa fecha, sin que el material producido por el autor en este caso también el actual investigador de este trabajo de tesis haya sido un verdadero manual de uso y manejo de tipologías, siendo esta última referencia si se quiere, la génesis del trabajo de investigación que se pretende desarrollar como resultado final de este trabajo especial de grado denominado “Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas”.

Sobre las Tipologías que actualmente desarrolla SOITAVE, cabe igualmente destacar que el autor del presente trabajo de investigación en la oportunidad que le tocó ser presidente de la sociedad y luego de ostentar por varios años la antes expuesta cátedra de “Valoración por el enfoque de aproximación al costo”, inició el desarrollo de estas tipologías constructivas, para ello, contó con la debida aprobación de la Junta Directiva y la Comisión de Educación de SOITAVE (2009-2011), presidida por la Arquitecto María Emilia Pereira Colls, y se instituyeron los desarrollos de tipologías como posibles temas de trabajos especiales de grado.

Bajo esta planificación académica de SOITAVE, hoy cuenta con más de 60 tipologías desarrolladas durante estos últimos años, debidamente auditadas, que son de interés de los entes públicos y privados por la calidad de su contenido y porque se trata de obras existentes las cuales, contaron en su oportunidad con el debido proyecto y sus cómputos métricos, cuya información base las hace existentes, verificables y creíbles, más sin embargo no se había desarrollado hasta ahora el manual para el uso y manejo de tipologías constructivas, que hasta la fecha ha quedado en las explicaciones y ejercicios dentro de la referida cátedra de estudio.

Posteriormente con la incorporación a SOITAVE del Ing. Pedro Luis Garrido en el año en el año 2011, se continuó con el desarrollo de un grupo de Tipologías, se elaboró una guía para el desarrollo de tipologías constructivas para el año 2016, a fin de que los alumnos del programa de formación de SOITAVE, que desearan aportar tipologías constructivas nuevas al proyecto de

elaboración de tipologías de SOITAVE, tuvieron los mismos parámetros para el desarrollo uniforme de las tipologías, no se trata de un manual para el uso y manejo de tipologías, sino las instrucciones para hacer la tipología propiamente dicha, con algunos parámetros que se establecieron en la sociedad como elementos comunes de una tipología adecuada y útil para los tasadores, sin embargo es también una referencia obligada para cada tasador como estudio previo en el uso y manejo de estas, por ello, una excelente orientación para introducirse al contenido del resultado de esta investigación es decir el Manual para el Uso y Manejo de Tipologías y el entendimiento del mismo.

Todo lo expuesto en este capítulo da fundamento teórico a la necesidad de la elaboración del Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas debido a que desde la época del desarrollo de las tipologías en Venezuela para los avalúos a efectuarse en aquella época hasta la fecha las publicaciones se han limitado al desarrollo y presentación de las tipologías sin mayores explicación de su manejo, utilidad y potencialidades dentro del trabajo valuatorio nacional, conservando la misma fisonomía de presentación y del contenido original.

En este orden de ideas, el autor forma parte de los docentes de SOITAVE que en la materia de enfoque de costos, han incentivado permanentemente el desarrollo y uso de tipologías constructivas en Venezuela, y defendido su uso y manejo adecuado a los fines de lograr verdaderas referencias de valor cuando se aborda el trabajo valuatorio por el enfoque del costo y es realmente lo que lo ha motivado al desarrollo de esta investigación, por ello, siguiendo lo expuesto en los ya citados Domínguez, Sánchez y Sánchez (2009), quienes expresan:

“Entonces, a partir de estar en un proceso de reflexividad, entre lo que dicen otros, lo que han hecho otros, lo que uno piensa, lo que uno intuye, lo que uno quiere, la relevancia que le dé, etc., uno va haciendo aproximaciones, escribiéndolas, hasta que “sientes que lo tienes”, es decir, es una cuestión como más de sentir que hay un objeto de estudio, antes de darte cuenta racionalmente que está construido el objeto. Dicho de otra manera: primero sientes que agarraste el hilo, que está allí, y que ya puedes ver con más claridad lo que puede ser y resultar de tu investigación.” (p. 67).

De acuerdo con el texto anterior de Domínguez, Sánchez y Sánchez (2009), efectivamente el autor, siente que está construido el objeto, y de aquí, las Bases Teóricas de la investigación.

De la primera referencia o antecedente la correspondiente a “Marshal & Swift”, se puede observar en su página web indicada en la referencia, como los servicios de este manual es requerido por valuadores, asociaciones de valuación, el servicio de impuesto de los estados unidos, la banca y otras instituciones de importancia, tal es el caso por ejemplo el de Georgia State University, en cuya página web se observa la identificación del “Marshal and Swift Valuation Service” como “Resources” es decir un recurso a ser utilizado en la cátedra de “Real State: Appraisal/Valuation” o sea “Valuación de bienes inmuebles”, se indica la dirección de la universidad en las referencias.

Por otra parte, la segunda referencia es decir el manual de tipologías que emite el Ministerio de Hacienda de Costa Rica, lo utilizan como referencia obligatoria para efectos de la determinación de los valores de inmuebles a fines fiscales, igualmente es utilizado por valuadores, asociaciones y otros entes privados, el evidente aporte del Marshal & Swift® desde 1932 hasta hoy 2024, a los valuadores Norteamericanos y del continente en general y todo el trabajo previo del investigador en el proceso de estudios dentro de la Sociedad de ingeniería de Tasación de Venezuela-SOITAVE, con el aporte de la enseñanza del uso y manejo de tipologías como parte de la cátedra del enfoque del costo y adicionalmente por el desarrollo de las tipologías propias de la sociedad, las cuales hoy en día no solo son requeridas por los miembros de la sociedad, sino también por valuadores de otras sociedades y por instituciones públicas y privadas como SENIAT, FOGADE,

La Banca Pública y Privada y algunos otros entes o institutos públicos y privados, siendo que son solo la tipología propiamente dicha y no un manual de uso y manejo de estas que es justamente el objeto de este trabajo de investigación, con lo cual se evidencia la importancia de la investigación en desarrollo y objeto de esta tesis de grado.

Bases Teóricas para el desarrollo de un Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas

Filosóficas

Desde el punto de vista filosófico, ha sido SOITAVE la institución que históricamente trajo a Venezuela los estudios en tasación de inmuebles, ha sido órgano permanente de instrucción en materia valuatoria, desarrollado cursos y programas de estudio, convenios con instituciones

educativas nacionales e internacionales a los fines de traer al país el aprendizaje de enfoques, métodos, técnicas y herramientas propia del ámbito valuatorio universal que han servido de ayuda al desarrollo económico de la nación y al mejoramiento profesional, igualmente desarrollo de planes de estudios modulares que posteriormente convirtió en programas formales de estudio debidamente estructurados, se ha publicado textos y revista de orden técnico y se han desarrollado líneas de investigación en los diferentes ámbitos de la profesión.

Ahora con tesis que aporten conocimiento y enfoques o métodos de cálculo o ajustes en el desarrollo de la valuación de bienes inmuebles, es en el marco del convenio educativo con la Ilustre Universidad de los Andes, donde corresponde seguir aportando a esta tarea y es obligatorio convertir esos aportes individuales en textos de uso generalizado que ayuden a todos los tasadores venezolanos y de otras latitudes a verificar procedimientos que pueden ser utilizados de forma sistematizada en el mejoramiento de la obtención de los costos de obra en el uso del enfoque del costo como enfoque universal de obtención del valor de los bienes inmuebles, lo que da soporte teórico y filosófico a este trabajo de investigación.

Siendo oportunas las frases de uno de los padres de la filosofía, Aristóteles alrededor del siglo VI a.c, como refiere Artunduaga (2007), I.A. Copilot de Google (2024), la primera: “Si alguno llega a estudiar todas las cosas en su crecimiento partiendo de su origen, obtendrá la más bella visión”, La cita refleja su enfoque en la observación profunda y la búsqueda de la verdad a través del estudio y la reflexión, y la segunda que establece “la inteligencia consiste no solo en el conocimiento, sino también en la destreza de aplicar los conocimientos en la práctica”, con lo cual ya la filosofía dejaba la idea clara de que además de aprender, se debe aplicar ese conocimiento para resolver problemas, para tomar decisiones acertadas y lograr los objetivos.

Jurídicas

Para el desarrollo de un “Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas”, no se requieren de fundamentos jurídicos directos que sirvan de base teórica a la investigación propiamente, por cuanto, se trata de explicar cómo se usa, maneja, modifica, amplía, disminuye, proyecta un producto previamente elaborado denominado “Tipología Constructiva”, sin embargo, existen algunas normas de rango sub legal que exigen del valuador venezolano hacer avalúos adaptados a las mejores prácticas, por ello, el manual tiene como función orientar a los

tasadores sobre el uso y manejo de las tipologías como base de la determinación de costos de los inmuebles en el uso de uno de los enfoques universales de valoración, algunas de esas normas son: las Normas Venezolanas de Valuación NVV SOITAVE 2022, las Normas Internacionales de Valuación IVS 2022 e IVS 2025, otras, que de forma indirecta se deberían seguir sus preceptos en el uso y la elaboración de la Tipologías como elemento del desarrollo de los costos son las normas COVENIN, pero no es obligatorio fundamento para esta investigación.

Resulta importante destacar que en el contenido del manual de uso y manejo de tipologías, se expondrán algunas, fotos, gráficos y tipos constructivos como base para las explicaciones de uso y manejo de estos, desarrollados por particulares, empresas o SOITAVE como integrante del convenio con la ULA para este postgrado, por lo tanto se considera que tanto la presente investigación como el manual resultante, se desarrolla bajo las premisas establecidas en la Ley Sobre Derechos de Autor, sancionada en fecha 14 de agosto de 1993, publicada en la Gaceta Oficial No. 4638 Extraordinaria, del 01 de octubre de 1993, en lo referente al uso de material de terceros, tal como lo expresa el texto de la ley se hace “con el objeto de aclarar su contenido en la extensión del uso y manejo de esas tipologías constructivas”

Toda la investigación y sus resultados se han desarrollado bajo el precepto jurídico contenido en la referida Ley de derechos de autor y en especial en el Artículo 46. Siempre que se indique claramente el nombre del autor y la fuente, es lícita también: .../..., La inclusión de una obra ya publicada dentro de una obra científica original con el objeto de aclarar su contenido en la extensión en que lo justifique esta finalidad; sin embargo, la reproducción de una obra de arte con tal fin será lícita aun cuando la obra no haya sido publicada siempre que esté expuesta públicamente de modo permanente.

Resulta entonces igualmente pertinente el uso de la referida ley como fundamento del investigador para amparar el desarrollo del Manual de Uso y Manejo de Tipologías Constructivas como una obra sujeta a dicha y salvaguardar sus derechos en tal autoría para esta publicación y las publicaciones posteriores que el autor decida hacer el trabajo resultado de esta tesis de grado, en específico lo relacionado con el Artículo 5.- El autor de una obra del ingenio tiene por el sólo hecho de su creación un derecho sobre la obra que comprende, a su vez, los derechos de orden moral y patrimonial determinados en esta Ley. Los derechos de orden moral son

inalienables, inembargables, irrenunciables e imprescriptibles.

Artículo 6.- Se considera creada la obra, independientemente de su divulgación o publicación, por el solo hecho de la realización del pensamiento del autor, aunque la obra sea inconclusa. La obra se estima divulgada cuando se ha hecho accesible al público por cualquier medio o procedimiento. Se entiende por obra publicada la que ha sido reproducida en forma material y puesta a disposición del público en un número de ejemplares suficientes para que se tome conocimiento de ella.

Existe un basamento jurídico en una ley nacional, se tiene como fundamento igualmente del trabajo realizado, las demás leyes del estamento vigente como el Código Civil y la Constitución Nacional de la República Bolivariana de Venezuela, sancionada el año 2019.

Conceptuales y Técnicas

Un manual o guía es un documento o publicación en el cual se establecen de manera ordenada y consecutiva los pasos y procedimientos a seguir para llevar a cabo con éxito una tarea o adquirir un conocimiento. Puede tratarse de folletos, publicaciones en línea o libros.

De la búsqueda en la web se obtiene una definición adecuada a la investigación sobre la palabra “Manual” proviene del latín *manualis*, es decir, “propio de lo que se hace con las manos”, Enciclopedia Concepto (2024), sentido que sigue vivo en el español en su adjetivo homónimo: manual. Sin embargo, este tipo de publicaciones hoy en día pueden estar escritas tanto en un lenguaje técnico como en uno divulgativo, dependiendo del público al cual estén dirigidas.

Igualmente, en la referida página de Enciclopedia Concepto (2024), se expresa que: “Una clasificación de los manuales puede abarcar categorías muy diferentes, pues existen tantos manuales como operaciones a describir, e incluso hay empresas editoriales dedicadas específicamente a la producción de manuales de toda clase. Por ejemplo: manuales de estudio de distintas temáticas, manuales de gramática de algún idioma, manuales de organización empresarial, entre muchos otros. Algunos, en cambio, suelen incluirse con alguna herramienta o artefacto al momento de su compra, como el manual de uso y mantenimiento de una lavadora, por ejemplo”.

Manual Para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas

Es oportuno describir el procedimiento para la elaboración de un manual y una vez establecido este criterio inicial, se puede avanzar en la elaboración del manual de acuerdo al siguiente esquema general:

Verificar los manuales ya existentes: Un buen punto de partida en la elaboración del manual supone la lectura atenta de los manuales que ya existen, si es que existen, sean de la misma materia o no, sean de la propia organización o de otras organizaciones, lo cual se corresponde con los antecedentes presentados y obviamente servirá en el desarrollo del marco metodológico y más adelante, servirán como orientación a su forma, estructura, contenido y más.

Esa lectura servirá para observar las debilidades y carencias de los antecedentes revisados y definir igualmente cuales son las fortalezas de los manuales ajenos que se puedan adaptar al propio y así tener una visión más clara de lo que se necesita y lo que no.

Recopilar la información, sobre el contenido adecuado del manual en desarrollo que consiste en reunir toda la información que el manual debe abordar, desde todos los puntos de vista posibles, lo cual a menudo implica realizar una labor de campo: entrevistas, revisiones, descripciones, entre otras actividades previas. El resultado de esta etapa será una enorme cantidad de información “en crudo”, es decir, sin organizar y sin redactar de manera apropiada.

Luego, resulta importante definir los parámetros del manual, en esta etapa se debe elaborar un plan o esquema general del contenido y del texto, para determinar en lo posible y de antemano cuántas y cuáles serán sus secciones, cuál será el criterio para su organización, cuál será el tono y el estilo en que se escriba y otros detalles importantes. Dependiendo del tipo de manual a producir podría ser de los que eventualmente requieran de alguna reformulación o según su contenido tendrá un periodo mayor de permanencia en el tiempo y de allí surgirá o no la necesidad de reformularse o modificarse más adelante.

Una vez claros los puntos anteriores procede entonces iniciar la escritura del manual. Lo ideal es que la escritura del manual, cuando se trata de manuales corporativos generalmente se desarrolle por parte de un equipo especialmente destinado a este fin, sin embargo, en el caso

de esta investigación ese desarrollo viene de la mano directa del investigador, por ello, en el próximo capítulo se podrá observar cómo es el esquema y como se avanzará en su desarrollo, todo ello, con el soporte de toda la información recopilada. En este punto lo que se trata es de explicar con el mayor y más claro detalle todo lo que se investigó al principio, pero ahora de un modo sistemático, formal, claro y especializado, como con cualquier otro texto, la escritura deberá avanzar por partes y luego corregirse en su totalidad, de ser posible por una autoridad ajena al investigador, para lo cual se contará con el apoyo del tutor o tutora.

Dentro de la estructura de contenido del manual se incluirán tanto referencias como anexos que se consideran material de apoyo. Todo ello, por cuanto el manual objeto de esta investigación de tipo técnico debe tener no solo ese material de apoyo, sino un glosario de términos, si es necesario, además, los posibles flujogramas de trabajo, cálculos, material existente que se ha utilizado como ejemplo para ilustrar su uso, también recomendaciones, ilustraciones y apoyo fotográfico o de cualquier otro tipo según el tema, entre otros posibles elementos adicionales. Este material debe realizarse una vez terminado el cuerpo del manual, de modo que puedan incluirse en él referencias oportunas.

En el desarrollo del manual según lo expuesto, se tomarán como fundamento y orientación del contenido, los antecedentes mostrados a continuación:

Marshall and Swift® Valuations Services

Es el Manual de Valores Unitarios por Tipologías Constructivas desarrollado en Estados Unidos desde 1932, actualmente está a disposición de los tasadores de USA y Canadá, por la empresa CORE-LOGIC, es parte de los elementos necesarios para la valoración de bienes inmuebles de todo tipo dentro del territorio americano, es utilizado como se dijo en los antecedentes, por entes gubernamentales, tasadores y la academia, luego es una evidencia de la importancia de contar con un manual de este tipo e inclusive ahondar más en el uso y manejo de las tipologías para que los valuadores de Venezuela sepan aplicar correctamente esos costos que le suministra la tipología que adquieren para un avalúo determinado y de allí la importancia de la implementación de este manual objeto de esta investigación.

El Marshall and Swift®, como se indicó anteriormente los costos presentados se basan en

años de experiencia en valoraciones, miles de tasaciones y un análisis continuo de los costos de los nuevos edificios. Esta publicación ha sido reconocida como una autoridad en el campo de la tasación desde 1932, por ello, y vista la extraordinaria experiencia de esta firma de Estados Unidos que inclusive para mejor aporte dividió el país en tres partes, Este, Centro y Oeste, a los fines de tener mejores detalles de costos e índices de adaptación a cada caso.

se describe internamente en el manual, que es, quienes lo usan y lo simple que es aplicarlo, los costos que contiene, tipos de edificios, descripción de ayudas y preguntas, luego, va describiendo las diferentes nombres de las construcciones de cada tipo de edificación, algunas figuras y fotos de los edificios, de esta forma orienta adecuadamente al tasador en el uso del referido manual, siendo este esquema de presentación una orientación adecuada para el desarrollo de este trabajo de investigación.

También, presenta detalles de diferentes calidades constructivas por tipo de edificación, como se consideran las medidas de cada tipo de edificio, ejemplos de cómo determinar algunos tipos de superficies, y detalle de tipos de equipamientos normalmente utilizados en USA, con lo cual se le da una excelente orientación al valuator americanos sobre el contenido del manual y estas explicaciones lo ayudan a comprender mejor el uso del manual de costos por tipología denominado Marshall and Swift®, ampliamente utilizado por organismos públicos y privados así como los valuadores estadounidenses.

Así el Marshall and Swift®, describe desde edificios de apartamentos, de diferentes alturas, clases, calidades y áreas hasta edificaciones para depósitos, pasando por hoteles, viviendas unifamiliares adosadas o aisladas, garajes y más.

No se cuenta en Venezuela con una data tan extensa como la que disponen en USA, sin embargo, se dispone de tipologías suficientes para que el Manual de Uso y Manejo de Tipologías Constructivas objeto de esta investigación sea suficientemente útil para todos aquellos que lo requieran, ya que en todo caso, se explicarán los elementos básicos de la elaboración de una tipología, como está conformada, y de allí se partirá al uso y manejo de las mismas, luego, el lector podrá estar preparado para el manejo de cualquier tipología nueva que se le presente siguiendo los conceptos y criterios con los que contará el manual de uso y manejo de las tipologías constructivas..

Por otra parte, se tomará en cuenta el contenido organizacional y desarrollo del Manual de valores base unitarios por tipología constructiva de Costa Rica.

Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva de Costa Rica

Este manual es parte del modelo de valoración de bienes inmuebles del Órgano de Normalización Técnica (ONT), del Ministerio de Hacienda de Costa Rica. Este Manual de contiene una descripción detallada de cada tipo de construcción, instalación y obra complementaria con respecto a sus componentes, vidas útiles y valores. A los tipos se le asocia código alfanumérico y un valor por metro, metro cuadrado, metro cúbico o por unidad según sea el caso, además algunos valores asociados a las obras como equipo e instalaciones.

Es utilizado para determinar el valor de los bienes para efectos tributarios según la Ley de Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (Ley 7509 y sus reformas), en el caso de las municipalidades. Además, es también utilizado ampliamente para las valuaciones de inmuebles realizadas por la Dirección General de Tributación, en el caso de la Ley de Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda (Ley 8683) este instrumento se convierte en un parámetro de valor.

El modelo de valoración de bienes inmuebles desarrollado en el ONT consta de dos componentes:

- Plataforma de Valores de Terrenos (Mapas de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas y Ecuación de Regresión), las cuales se encuentran a disposición en cada una de las municipalidades del país.
- Plataforma de Valores de Construcciones (Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, Valor y Método de Reposición).

El Método de Reposición o Método Comparativo usando el Valor de Reposición:

1- A partir de las características de la construcción, instalación u obra complementaria, vía comparación se selecciona del manual la tipología que más se asemeje, lográndose así el valor

por metro, metro cuadrado, metro cúbico o unidad de nuevo o de reposición.

A esta actividad se le denomina tipificar la construcción, instalación u obra complementaria. Para estos efectos se recomienda la capacitación previa y se procede a realizar los siguientes pasos:

- Clasificar el tipo de obra por usos y por materiales.
- Observar 6 indicadores básicos: materiales de paredes, repellos en paredes, tipo de pintura, tipo de acabados en pisos, tipo de acabados en cielos, tipo de estructura y de cubierta de los techos.
- Observar indicadores secundarios: diseño arquitectónico y equipamiento como muebles de cocina, baños, closets, cocheras, etc.
- Determinar el estado.
- Determinar la edad.
- Determinar el área en m².
- Seleccionar del manual la tipología que más se asemeje.
- Consignar el valor por metro, metro cuadrado, metro cúbico o unidad de nuevo contiene cada tipología.

2- Asignar el valor económico por m, m², m³ y aplicando el Método de Depreciación el cual considera la edad y el estado de conservación de la construcción, instalación u obra complementaria y de esta forma se estima el valor unitario depreciado.

Para la actualización del Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva se usan los indicadores económicos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos - INEC y el índice de salarios mínimos nominales para el sector construcción publicado por el Banco Central usando información del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. Los índices utilizados son:

- Índices de precios de Insumos para la Construcción
- Índices de Salarios Mínimos Nominales (ISMN) Sector Construcción
- Índice de Precios al Consumidor (IPC)

El manual presenta el siguiente índice de tipologías

Algunos inmuebles especiales:

- Valoración de estaciones de servicio terrestre
- Valoración de torres receptoras de señal de telefonía celular
- Valoración de cuartos de baño, baterías de baño y muebles de cocina
- Valoración de medias áreas y ascensores para vehículos
- Construcciones, instalaciones y obras complementarias:

Tal como corresponde con una tipología constructiva las de Costa Rica al igual que las de Venezuela o USA, a su vez se subdivide en varios renglones que la integran, los diferentes desgloses de las partidas de construcción en estudio en cada caso específico, que serán distintas de acuerdo al diseño, configuración estructural, materiales, número de pisos, funcionalidad y cualquier otra característica que permita diferenciarla o darle individualidad. Las subpartidas incluyen a su vez cada una de las obras que se deben desarrollar para la culminación de la obra, lo cual se explicará detalladamente en los capítulos 4 y 5 de esta investigación.

Catálogo de Tipologías Constructivas de SOITAVE (2024)

Finalmente resulta imperioso mencionar como base teórica conceptual todo el trabajo realizado por el investigador desde hace muchos años en el desarrollo del grupo de tipologías constructivas de la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela – SOITAVE, por ser una base teórica fundamental el desarrollo del catálogo de tipologías constructivas de SOITAVE, que viene a ser un importante grupo de tipologías desarrolladas con fundamentos profesionales de Ingeniería de Construcción y de Ingeniería Valuadora, que ha servido ya desde hace años a los tasadores para sus trabajos valuatorios por el enfoque del costo, por ello, la base teórica fundamental y la que da origen a la necesidad de realizar esta investigación, es el referido proyecto de tipologías constructivas o tipos constructivos de SOITAVE.

En la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela SOITAVE, se cuenta con más 63 tipos constructivos debidamente auditados, con los cuales los valuadores pueden acceder a costos actualizados de cada tipo constructivo a fin de poder elaborar sus trabajos valuatorios.

Ahora bien, es justamente sobre estas tipologías que cada valuador debe actuar y hacer los ajustes, modificaciones, disminuciones, ampliación o también las llamadas homologaciones, es decir hacerlas aún más parecidas a la realidad fáctica que consiga en el momento de la inspección, pues se dan casos variados, por demás recurrentes, donde no siempre la obra o inmueble objeto del avalúo está al cien por ciento sujeta al contenido de la tipología que el valuador considera más adecuada, o puede ser igual, pero la obra ha sido vandalizada, o simplemente se parece a la tipología pero no cuenta con algunas obras ejecutadas según se consideró en la tipología respectiva, ello obliga al valuador a proceder a intervenir la tipología, modificándola según las realidades que se ha encontrado en la inspección.

Lo indicado en el párrafo anterior sucede muchos más en Venezuela de lo que se cree, y se da igualmente con mucha frecuencia que no todos los valuadores son expertos en construcción, o no son ingenieros civiles, o arquitectos, con experiencia en el área, o no saben bien como se maneja la tipología, o son profesionales valuadores pero su carrera original no tiene relación con el área de la construcción y de allí la importancia y necesidad de la elaboración de un manual para el uso y manejo de tipologías constructivas que oriente al valuadores en estas tareas y lo ayude a lograr unos costos de obra más ajustados a la realidad fáctica de la edificación particular y obtener de esta forma un mejor resultado en el trabajo de valuación del inmueble que le ha sido encomendado.

Como se ha expuesto, resultan una importante base teórica de la investigación, la tipología constructiva en sí misma, que será utilizada y manejada por el valuador, su contenido, su descripción y las cantidades de obra, los costos por partidas y el porcentaje de incidencia de cada partida, como ha sido elaborada y detallada por su desarrollador, los costos históricos que se presentan en su hoja de resultados, la posible proyección de esos costos, si es necesario hacerla, siendo que esas partidas que la integran su costo y el peso porcentual de cada capítulo de obra, son lo más importante de conocer y manejar adecuadamente al momento de adaptar, mejorar o modificar la tipologías constructiva correspondiente, para el desarrollo del “Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas”.

Catálogo de Tipologías Constructivas de particulares y otras entidades

Tal como se expresó, en Venezuela hay algunos particulares y empresas privadas que

desarrollan y ofrecen tipos constructivos o tipologías constructivas, de forma individual o como parte integrante de un catálogo de tipologías de edificaciones, con determinadas características para cada caso, algunas de ellas, elaboradas por iniciativa propia de particulares que tienen información de obras o por instituciones o empresas que también han desarrollado tipologías, como efectivamente hace muchos años se hicieron un grupo de tipologías provenientes de los cuadros de cierre de obras de FUNDA-CONSTRUCCION, las cuales han subsistido hasta la fecha y se encuentran a la disposición de los valuadores venezolanos con características más o menos similares a los tipos constructivos desarrollados por SOITAVE.

Lo importante de las tipologías debe ser que estén permanentemente actualizados sus costos y el detalle de su contenido, sin embargo este grupo de tipologías no profundiza en algunas explicaciones de uso o manejo, ampliación, disminución o modificación de las diferentes partidas de obra que las integran, no dispone de explicación sobre la posible modificación en el tiempo, por su fecha emisión, por los porcentajes asignados a las partidas de obra, o por las áreas de las edificaciones que sirven de base a estos tipos constructivos, y estos elementos pueden llegar a ser importantes para el tasador al momento de la elaboración de un avalúo con el enfoque de costos.

En el referido catálogo de tipologías de empresas privadas como PROMERCA, o las desarrolladas por algún particular, al igual que los Tipos Constructivos de SOITAVE, no se ofrecen instrucciones o recomendaciones para adaptar, ajustar o modificar la tipología constructiva, bien sea por el estado de terminación de la obra objeto del avalúo, o cualquier otra consideración para su uso y manejo adecuado, según se trate de una obra nueva, en uso o su adaptación por diferencias en relación de la tipología y el inmueble objeto de avalúo, por ello, es una referencia teórica de carácter indirecto al objeto de esta investigación y se refleja lo necesario del Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas, para orientar al tasador sobre el manejo de las tipologías o tipos constructivos, independientemente de quien sea el desarrollador de la misma.

El se desarrollará con las instrucciones y criterios de ingeniería de construcción y valuatoria que ayudaran al valuator a lograr un mejor dato de costo adaptado a la realidad del inmueble en estudio, los criterios investigados y desarrollados en el manual de uso y manejo de tipologías como objeto y producto de esta investigación, las indicaciones serán aplicables a cualquier tipo

constructivo, con cualquier resumen de partidas que el tasador ubique en el mercado para su uso en la valuación de bienes inmuebles por el enfoque del costo, es decir, los criterios expuestos, las instrucciones y formas de cálculo, le son aplicables a las diferentes tipologías o tipos constructivos existentes, independientemente de quien las produzca.

El Contenido de las Tipologías

Resulta entonces relevante y necesario conocer el contenido de cada tipología en su detalle, a los fines de poder elaborar el manual para el uso y manejo de tipologías, y así poder dar en cada caso las explicaciones y ejemplos necesarios que requiere el tasador para lograr el mejor costo aplicable a la edificación en estudio, por ello, debe formar parte de la investigación a los fines de la confección del Manual para el Uso y Manejo de Tipologías, explicar en el interior del mismo ese detalle de: ¿qué es una tipología?, ¿cómo se hace? y ¿cómo se pueden desglosar esos contenidos en un momento determinado?.

Para detallar la tipología también se requerirá las explicaciones referidas a una forma de establecer los costos, tal como la determinación de los Análisis de Precios Unitarios y Presupuestos, lo cual es también una base teórica para la presente investigación, por cuanto de su estudio se describirán ciertas formas de ajuste o adaptación de las tipologías constructivas dentro del contenido del Manual para el Uso y Manejo de las Tipologías Constructivas.

Análisis de Precios Unitarios y Presupuestos

En este orden de ideas y solo en referencia al desarrollo de las bases teóricas se puede hacer referencia a lo expuesto por Villegas (2014), en su trabajo Curso de Análisis de Precios Unitarios, expone que: En el proceso de desarrollo de un proyecto de construcción, la elaboración del presupuesto y la programación de obra juegan un papel fundamental, ya que establecen anticipadamente el costo y la duración del mismo; indispensable para su viabilidad. Con base en los planos y especificaciones de obra se realizan los cómputos de cantidades de obra, posteriormente se elaboran los análisis de precios unitarios de las diferentes actividades o partidas, estableciendo los valores que determinan el costo total del proyecto (p.2).

Igualmente define Villegas, (2014): Análisis de Precio Unitario (A.P.U.): Es la determinación del precio unitario de una actividad o partida (estructura de costos) a ejecutar en una obra, o

cuando el constructor la estudia para preparar su proposición al momento de concursar o licitar un proyecto determinado. En este se debe determinar las unidades de medida (m, m², m³, kgf, pza., punto, entre otras) y los precios unitarios, tomando en cuenta para estos últimos no solo el precio de los materiales, equipos y mano de obra sino las circunstancias especiales en las que se va a realizar la obra (% administración, % utilidad I.V.A., financiamiento, bonos, entre otros. Esto obliga a realizar un análisis profundo de la estructura de costos.

www.bdigital.ula.ve

CAPITULO III

MARCO METODOLOGICO

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 a través del uso y manejo de las tipologías constructivas, para explicar la adaptación y cambio de esa tipología. En este trabajo de la Elaborar un “Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas se enmarca en una Investigación de tipo “Proyecto Factible” y/o “Proyecto Especial”, por tratarse de la elaboración de un Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas, Santa Paella Martins (2012). Adicionalmente, en cuanto al nivel y tipo de la investigación se considera incluida en el grupo de “estudio de campo”, “descriptivo”, según lo define Balestrini (2002), como aquel que no manipula o controla la variable, sino que recolecta los datos de donde mismo ocurren los hechos.

Por lo expuesto en las Bases Teóricas del Capítulo II, y lo desarrollado hasta ahora en este Capítulo III referido al Marco Metodológico de la investigación, se debe proceder a trazar ese camino o proceso, para lograr la elaboración del Manual para el Uso y Manejo de Tipologías.

Para el desarrollo del Manual, se cuenta con una estructura de contenido que empieza desde la portada del manual, con la respectiva introducción, datos del autor, y se contenido con un índice de contenido que incluye desde la introducción, definiciones previas o marco conceptual, normas de valuación que soportan el uso de los costos de obra como enfoque universal de valor, para luego pasar a la descripción detallada y minuciosa de que es una tipología, como se desarrolla, que elementos contiene y cuál ha sido y es su morfología.

Posteriormente se detallaran como se usa, para que se usa, cuando se usa, cuáles son los posibles elementos modificables y sus rangos, todo el material que dará soporte al desarrollo del manual está en posesión del investigador quien ha venido desarrollando modalidades de uso y manejo de tipologías desde hace mucho tiempo, por ello también se cuenta con diferentes tipologías constructivas y ejemplos de diversos avalúos referido a inmuebles urbanos como viviendas unifamiliares y multifamiliares, locales comerciales, centros comerciales, galpones o naves industriales, edificios industriales que han sido elaborados por el investigador haciendo uso de esos criterios de uso y manejo de tipologías.

Otro material de apoyo importante es el referido a los apuntes de clase que sirven de base en la enseñanza dentro de la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela SOITAVE desarrollados por el investigador como encargado en SOITAVE de la cátedra de costos, con lo cual se podrán desarrollar en el manual las diferentes etapas de análisis de una tipología, y como se puede proceder a su uso y manejo según el caso que requiera un valuador en un momento determinado y para un inmueble tipo.

También se harán referencia en el desarrollo del manual a los otros manuales o catálogos existentes a nivel continental donde el valuador podrá conseguir elementos de comparación de costos como referencia o como elementos de verificación de los posibles rangos de orden razonable al momento de hacer los respectivos cálculos en un avalúo por el enfoque de costos.

Otras referencias y ejemplos que servirán de soporte al desarrollo del "Manual", son las diferentes trabajos finales de grado que se han desarrollado a lo interno de la sociedad y que han tenido como objeto determinar costos de obra, tipologías constructivas, los que se han utilizado para verificar o establecer diferencias entre los costos reales de obra y las tipologías constructivas de los cuales se han obtenido conclusiones importantes que sirven de base o fundamentación para establecer márgenes de veracidad o error en el uso de las tipologías constructivas dentro del desarrollo de este trabajo de investigación.

Todos estos elementos formarán parte del contenido del manual y dentro del mismo están todos los cuadros, fotos, imágenes referenciales, gráficos y demás contenido necesario para la elaboración del mismo, por ello no se presentan en el cuerpo de la tesis, ningún anexo, ya que efectivamente no hace falta.

A continuación, el contenido esquemático de lo desarrollado en el "Manual de Uso y Manejo de Tipologías Constructivas" como producto final del Trabajo Especial de Grado en el postgrado de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos del convenio ULA-SOITAVE:

Índice De Contenido

Título: **Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas**

Prefacio

- 1.- Introducción
- 2.- Marco Jurídico y Normativo
- 3.- Marco Conceptual y Definiciones Previas
- 4.- Elementos Constructivos / entendimiento de la Tipología Constructiva
- 5.- Los Costos y el Comportamiento del Mercado
- 6.- Estimación de los costos de una edificación (Presupuesto de Obras, Análisis de Precios, Tipología)
- 7.- Los costos en el enfoque del costo
- 8.- Uso y Manejo de las Tipologías o Tipos Constructivos
 - 8.1.- Uso original de la Tipología sin modificar
 - 8.2.- Proyectar La Tipología original, cuando, como y porque
 - 8.3.- Ampliar, Cambiar, los Capítulos de La Tipologías, por Calidad de los Acabados.
 - 8.4.- Uso discriminado de algunos o parte de algunos capítulos de la Tipología
 - 8.5.- Uso de la Tipología para inmuebles de una sola planta
 - 8.6.- Uso de la Tipología para inmuebles de varias plantas
 - 8.7.- Uso de Tipologías en edificaciones con diferentes acabados por piso
 - 8.8.- Uso de Tipologías para inmuebles de áreas más grandes o pequeñas
 - 8.9.- Ajuste de la Tipología en Galpones con o sin Mezzaninas, u obras internas.
 - 8.10.- Uso de Tipologías en Inmuebles con deterior físico determinado y la depreciación.
 - 8.11.- Ajustes de la Tipología por diferencias en el F.C.A.S.,
 - 8.12.-Ajuste por diferencias en la Ganancia Empresarial, Administración o Imprevistos.
- 9.- Otros Ejemplos de Uso y Aplicación de las Tipologías Constructivas en Valoración de Inmuebles.
- 10.- Comentarios de Cierre.
- 11.- Referencias Bibliográficas.

CAPITULO IV

RESULTADO DE LA INVESTIGACION

Con el esquema desarrollado en el Capítulo III, anteriormente se elaboró el Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas, cuyo contenido se corresponde con los resultados de la investigación, en el texto del manual que se presenta íntegro en este Capítulo IV, se pueden evidenciar todos los resultados de los elementos que se han considerado necesarios y suficientes abordar para que los tasadores cuenten con una herramienta de valoración que les permita obtener mejores costos de construcción cuando se desarrolla un avalúo por el enfoque del costo como ya se ha explicado en el cuerpo de esta tesis de grado.

Por todo lo expuesto se presenta a continuación el resultado Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas desde su portada hasta las referencias pertinentes, con lo cual no solo se espera haber cumplido con los requisitos exigidos por la ULA en un trabajo final de grado sino también lograr llenar las expectativas de todos los colegas tasadores que posteriormente podrán tener acceso a la información contenida en el manual, una vez que el autor decida los medios de divulgación de la información, más allá de la publicación de la tesis por parte de la Universidad de los Andes.

A continuación, se presentan los resultados de la investigación un **“Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas”**, dirigido a los evaluadores venezolanos con la intención de producir una herramienta que oriente sobre el uso y manejo adecuado de las tipologías constructivas y explicar que es una tipología, como se desarrolla, cuáles son sus componentes y como se deben manejar estas tipologías en cada caso de avalúos de inmuebles.

A los efectos del cumplimiento con la estructura del Trabajo Especial de Grado se incluyen los contenidos iniciales de cada uno de los puntos desarrollados en el manual que se presentará completo como anexo, a los efectos de conservar su contenido en reserva debido a los derechos del autor y la posibilidad de hacer posteriormente su publicación.



Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas

www.bdigital.ula.ve



Autor: Ing. Civil / Abg. José García Pereira
Caracas- Venezuela 2025





Manual de Uso y Manejo de Tipologías Constructivas
CONVENIO ULA-SOITAVE



Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas
Desarrollado por: Ing./Abg. José García Pereira

Copyright © 2024 JOSE GARCIA PEREIRA
Todos los derechos reservados

Ninguna parte de este documento puede ser traducida, reimpressa o reproducida o utilizada en cualquier forma, ya sea en su totalidad o en parte, o por cualquier medio electrónico, mecánico o de otro tipo, ahora conocido o inventado en el futuro, incluyendo fotocopias y grabaciones, o en cualquier sistema de almacenamiento y recuperación de información, sin el permiso por escrito del autor JOSE GARCIA PEREIRA.

Por favor, dirija los asuntos de publicación y derechos de autor a: JOSE GARCIA PEREIRA, jpg2712@gmail.com; a la ULA o la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela SOITAVE.

ISBN Obra independiente: 978-980-18-5829-4
Fecha de aparición: 2025-02-19

EL autor y los editores no aceptan responsabilidad por pérdida debida a o de cualquier persona que actúe o se abstenga de actuar apoyándose en el material de esta publicación, sea que tal pérdida se deba a falta de entendimiento, mal uso de la información contenida en el materia, negligencia o cualquier otra causa



INDICE DE CONTENIDO

Título: **Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas**

Desarrollado por: **Ing./Abg. José García Pereira**

Prefacio.....	4
1.- Introducción.....	8
2.- Marco Jurídico y Normativo.....	12
3.- Marco Conceptual y Definiciones Previas.....	16
4.- Elementos Constructivos / Entendimiento de la Tipología Constructiva.....	30
5.- Los Costos y el Comportamiento del Mercado.....	44
6.- Estimación de costos de un inmueble (Presupuesto, Análisis de Precios, Tipología).....	49
7.- Los Costos en el Enfoque del Costo – Normas de Valuación.....	57
8.- Uso y Manejo de las Tipologías o Tipos Constructivos.....	95
8.1.- Uso original de la Tipología sin modificar.....	96
8.2.- Proyectar La Tipología original, cuando, como y porque.....	99
8.3.- Ampliar, Cambiar, los Capítulos de la Tipologías, Calidad de los Acabados.....	106
8.3.1.- Una Variante de Ajuste de la Tipología, Calidad de algún Capítulo.....	108
8.4.- Uso discriminado de uno o varios capítulos de la Tipología.....	110
8.5.- Uso de la Tipología para inmuebles de una sola planta.....	114
8.6.- Uso de la Tipología para inmuebles de varias plantas.....	116
8.7.- Uso de Tipologías en edificaciones con diferentes acabados por cada piso.....	123
8.8.- Uso de Tipologías para inmuebles de áreas más grandes o pequeñas.....	127
8.9.- Ajuste de la Tipología en Galpones con o sin Mezzaninas, u obras internas.....	131
8.10.- Uso de Tipologías en Inmuebles con deterioro físico y la depreciación.....	142
8.11.- Ajustes de la Tipología por diferencias en el F.C.A.S.....	145
8.12.-Ajuste por diferencias en la Utilidad del Constructor.....	153
9.- Otros Ejemplos de Uso y Aplicación de las Tipologías en Valoración de Inmuebles.....	156
10.- Comentarios de Cierre.....	162
11.- Referencias Bibliográficas.....	164



Prefacio

Con el Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas, se recoge una experiencia práctica de muchos años en el uso del enfoque del coso y en la difusión de este, desde el punto de vista académico, por parte del autor, en la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela - SOITAVE, para el uso y manejo de presupuestos de obras civiles, la elaboración de avalúos por el enfoque del costo, y de igual forma abordando el desarrollo de análisis de precio unitarios para la conformación de tipologías constructivas, a los profesionales que han cursado los programas de formación en valoración de bienes inmuebles urbanos de SOITAVE.

Una vez que el autor empezó a desarrollar la cátedra de costos en SOITAVE emprendió la búsqueda de información del material didáctico más adecuado, posteriormente al análisis de diferentes libros sobre la materia, recorriendo bibliotecas y librerías nacionales e internacionales, textos presentados en congresos de valuación de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuaciones UPAV, y detalles del uso y manejo de tipologías constructivas en diferentes países, pero, lamentablemente fue muy poco lo encontrado; por ello, se desarrollaron ejemplos propios sobre diferentes aspectos desde la experiencia personal y los diferentes trabajos valuatorios que el autor ha desarrollado a lo largo de su carrera como valuador.

Por otra parte, se recabó la mayor cantidad de información que ha contribuido a engrosar el material sobre la materia que se ha venido compartiendo con los alumnos durante muchos años, acervo didáctico expuesto sobre el tema en los últimos 21 años, en cada clase de SOITAVE, o charla donde el autor ha disertado sobre el asunto, han sido las inquietudes propias de esos alumnos, por demás colegas ingenieros y arquitectos que con sus preguntas los que han logrado los ejemplos y las verificaciones de uso de estas tipologías y su aplicabilidad en la valuación para nutrir el contenido de esta investigación y para algunos de ellos, sus trabajos finales de curso en los estudio de SOITAVE, algunos de los cuales, se mencionan con mucho orgullo, en el texto de este manual.

En los años 80 y 90, se iniciaba el uso del concepto de tipología constructiva en la valuación venezolana, más sin embargo, muy pocos tenían claro cómo usarlas, si era necesario o si se podían ajustar y como ajustarlas, e inclusive si era o no factible modificarlas y como se podía



Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas

1.- Introducción

En materia de tasación de inmuebles, existen varios enfoques de valoración, dentro de los cuales se podrán encontrar a su vez varios métodos, que tienen como objetivo final: "la obtención de un valor aplicable al bien en estudio". En tal sentido se toman en cuenta para el desarrollo de esos enfoques y métodos las circunstancias fácticas del mercado inmobiliario en la fecha y el lugar donde se ubica el inmueble objeto de estudio, las condiciones propias del bien objeto y los elementos que dispone el valuador para la determinación de ese valor inmobiliario, con esos enfoques y métodos, la idea es que el valuador pueda de forma profesional, ordenada, justificada y coherente, establecer el valor más probable del bien, al momento de hacer el avalúo correspondiente.

La importancia de cada enfoque y método, está determinada por su capacidad de permitirle al valuador obtener un valor que represente con la mayor exactitud posible la contraprestación dineraria que podría recibir el dueño o pagar un tercero interesado, por el inmueble objeto de estudio en un mercado determinado, de aquí la importancia que tiene la escogencia del enfoque y método adecuado al momento de efectuar los cálculos de valor, para ello, el valuador debe conocer suficientemente las bondades y posibles carencias de cada enfoque o método, para minimizar las deficiencias y obtener el valor que mejor lo represente, que le permita al cliente o solicitante, una idea clara y lo más precisa posible, del valor de la propiedad a ser vendida, comprada, hipotecada, dada en prenda, o cualquier otro negocio que se requiera sobre ese inmueble, o cualquier otra acción sobre dicho inmueble como sería obtener una póliza de seguros de la propiedad.

En este orden de ideas, se conocen los siguientes enfoques universales de Valoración de Bienes Inmuebles:

- El Enfoque de Mercado
- El Enfoque de Ingresos (antes Capitalización de la Renta)
- El Enfoque de Costos



2.- Marco Jurídico y Normativo

En la profesión de la valuación de bienes y servicios en Venezuela, no existe hasta la fecha un marco legal específico, sin embargo, si existen diferentes normas que exigen a los valuadores ciertos procedimientos y dictan ciertas pautas para elaborar avalúos en casos particulares, tal es el caso de la Ley de Expropiaciones por causa de utilidad pública y social, donde existen los requisitos para ser perito en materia de avalúos de expropiaciones y el artículo 36 de esa ley, que determina los elementos de obligatoria apreciación por parte del experto al momento de hacer algún avalúo para una expropiación, dentro de este mismo marco jurídico, también existe la posibilidad de que en casos particulares se requiera el uso del enfoque del costo, en cuyo caso además de las recomendaciones que se presentan en este manual, el valuador debe, seguir con preminencia el contenido de la ley.

Igual comentario se requiere para hacer avalúos por la Ley de Regulación y Control de Arrendamientos de Viviendas y la Ley de Regulación de Inmuebles Comerciales, que expresan algunas exigencias al momento de establecer el valor del inmueble para efectos del canon máximo a ser aplicado al bien objeto, los cuales el valuador debe seguir por ser imperativo de una ley nacional, lo cual en las normas internacionales y las de SOITAVE se consideran una desviación aceptable por ser justamente una exigencia legislativa nacional.

Otra norma jurídica que contiene algunas directrices es la ley de bienes públicos nacionales, y en este caso incluso se debe verificar si la institución tienen algún tipo de instructivo que explique, oriente o exija, al tasador alguna forma de proceder cuando utilice el enfoque del costo, en cuyo caso, siempre deberá verificar si alguna de esas directrices colide o contradice lo expuesto en este manual, y sin duda alguna deberá seguir las directrices internas de la institución oficial correspondiente, de lo contrario podrá utilizar las recomendaciones de este manual de forma abierta. Igual consideración aplica para cualquier normativa legal o sublegal que emane de cualquier ente público.



3.- Marco Conceptual y Definiciones Previas

Para mejor ilustración del lector o usuario, se requiere exponer un marco conceptual sencillo, que abarque algunos contenidos que el tasador debe manejar en la valoración de bienes inmuebles, para el uso de cualquiera de los enfoques universales de tasación, pero, haciendo énfasis en algunos conceptos particulares aplicables en el enfoque del costo, que es la piedra angular del desarrollo de este "Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas", ese marco conceptual deriva de los textos de la tasación en Venezuela y en particular de las propias normas de tasación de bienes, las Normas Internacionales de Valuación desarrolladas por el IVSC, en específico las IVS 2022, también se hacen ya referencias y se obtienen conceptos contenidos en la Normas Internacionales nuevas **IVS 2025**, por cuanto, están liberadas y se pueden usar, siendo entonces oportuno las menciones que se hacen de estas, en el manual, por supuesto que se hace también referencia a lo previsto en las Normas Venezolanas de Valuación de bienes, NWV SOITAVE 2022, todas debidamente identificadas en el texto y referenciadas en el aparte respectivo al final del manual.

Activo: La palabra "Activo" se refiere a los bienes que van a ser objeto de un encargo de valuación. También el encargo de valuación puede referirse a los "Activos" y "Pasivo" o "Pasivos" y de igual forma se podrán valorar grupo de activos y pasivos.

Activo Objeto o Activo Sujeto: Estos términos se refieren al activo o activos a ser valorado(s)

Activo o Activos: El derecho a un beneficio económico. **IVS 2025 Glosario de las IVS 10.01.**

Análisis de Precios Unitarios (APU's): es una herramienta fundamental en la **construcción**. Se trata de un examen detallado que se realiza a una **unidad de obra** con el objetivo de conocer por separado sus características constructivas y los elementos de costos que la componen. A través del análisis de precio unitario, se establece el **precio** previo a la construcción y se demuestra lógicamente su valor monetario.



4.- Elementos Constructivos / Entendimiento de la Tipología Constructiva

El conocimiento del proceso constructivo y de los elementos necesarios para ese proceso, servirá al lector para verificar con el inmueble objeto y la descripción de cada tipología, su real similitud o si su parecido no lo es al cien por ciento en comparación con la realidad física del inmueble objeto, pero, se considera que las diferencias son corregibles, es decir, verificar si una determinada tipología, con un alto grado de similitud, podría ser mejorada, ampliada, modificada o corregida para hacerla útil o aplicable.

Otra cosa importante, es que el valuador debe aprender a verificar los grados de terminación, o inexistencia de cantidades de obra para ajustar una tipología a la realidad del inmueble objeto a la fecha de la inspección, y así establecer un costo actual mucho más ajustado a la realidad fáctica del inmueble, por ello, más adelante se recomienda estar atentos al capítulo que establece la diferencia entre “descontar a una tipología cantidades de obra porque no están ejecutadas”, y “descontar de la tipología cantidades o porcentajes porque la edificación está deteriorada”, son dos cosas totalmente diferentes y hacer una cosa o la otra influye directamente en el criterio de la depreciación aplicable, por ello es importante estar atentos a los posibles errores que podrían cometerse en este sentido.

Es importante comenzar las definiciones de elementos constructivos que debe conocer el tasador, desde el movimiento de tierra, necesario para edificar, pasando por el proyecto y los planos y cómputos métricos, hasta los acabados finales, sin dejar de estar claros que no somos constructores, como tasadores, por ello, a continuación, se presentan algunos de esos elementos necesarios para ejecutar la obra y se hacen referencias donde se ubica más información al respecto.

Resulta evidente la importancia de ilustrar en este manual aunque sea de manera rápida el proceso constructivo y los diferentes elementos que integran una obra de ingeniería, o la construcción de inmuebles urbanos, que pueden ser comparables y convertidas en tipologías para el uso cotidiano del valuador, por tal análisis, se puede iniciar un capítulo como este donde se preñen describir los diferentes elementos constructivos que conforman una edificación con el principal elemento de inicio de la obra, como es el proyecto, en el cual se desarrolla con los cálculos y planos de la edificación, elaborados de acuerdo con el proyecto

5.- Los Costos y el Comportamiento del Mercado

En relación con los costos y el valor de mercado de los bienes, porque, aunque se decida desarrollar el avalúo por costo, lo que se pretende siempre es lograr el valor de mercado del inmueble objeto, a menos que la determinación de esos costos tenga otro fin ligado o no a la valuación del inmueble, como por ejemplo un avalúo para seguro de la edificación.

El valuador, debe conocer sobre el comportamiento de los factores económicos que influyen en los costos de una edificación en una economía con comportamiento determinado, sea estable, en crecimiento o declive, es decir, cualquier productor de un bien o servicio, regularmente estima los costos de producción incluyendo todos los gastos y obviamente antes de producir el referido bien o servicio debe verificar en cuanto se están vendiendo esos bienes, y de estos cálculos estimar si el posible precio de venta cubre o no estos, tal análisis determinara la posibilidad de que se tengan o no ganancias, si existe una diferencia positiva entre el valor de mercado y el total de costos necesarios en la producción para el desarrollador.



Figura No. 5.- 01

Figuras y Textos del Autor, Fuente Propia

De este análisis viene el concepto de que **“la ganancia es una cantidad derivada del mercado”**, no es el productor quien normalmente decide cuanto quiere ganar, es el mercado el que determina eso, y de allí la factibilidad o no de construir un proyecto que tendrá mercado, o la imposibilidad del desarrollo porque los costos superan a los posibles precios de venta.



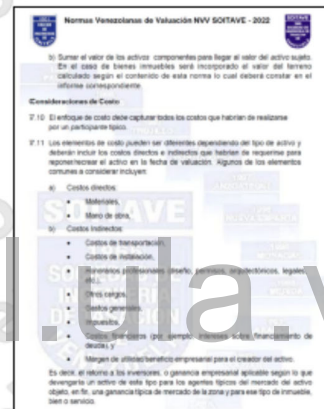
6.- Estimación de Costos de un Inmueble, (Presupuesto, Análisis de Precios, Tipología)

En las Normas Venezolanas de Valuación de Bienes, desarrolladas por la Sociedad de Ingeniería de Tasación de Venezuela SOITAVE, denominadas NVV SOITAVE 2022, se encuentran definiciones que se fundamentan en las Normas Internacionales de Valuación de IVSC las IVS 2022, de allí se puede extraer la definición de "Enfoque del Costo".

NVV-SOITAVE 2022

Enfoque de costo: El enfoque de costo estima el valor usando el principio económico de que un comprador no pagará más por un activo que el costo que representa construir, fabricar u obtener un activo de igual utilidad.

Por concepto, el enfoque del costo debe incluir los costos propios de la construcción en el caso de inmuebles o fabricación del activo, así como todos los costos necesarios para poner ese activo en el mercado para su venta, incluyendo la ganancia empresarial, utilizando para ello, los costos aplicables del mercado particular en estudio para el activo sujeto.



El tasador debe estar al tanto que las normas internacionales de valuación IVS 2022, las IVS 2025 y las NVV SOITAVE 2022, expresan de forma explícita que cuando se estiman los costos de una edificación para hacer su valoración por este enfoque se deben incluir "Todos" los costos necesarios para considerar la obra terminada y lista para entrar en operación, pero, lo que en principio se obtiene de las tipologías son los "Costos a Nivel del Constructor", por lo menos en la concepción venezolana de tipología constructiva, y posteriormente al agregar a estos los Costos Asociados a la Construcción CASC, se obtienen los Costos de Reposición a Nuevo CRN, que es la base del enfoque de costos.

IVS 2025 del IVSC

Como quiera que el International Valuations Standard Council – IVSC, ha liberado la versión de las IVS 2025 y están a disposición de todos aquellos valuadores que deseen utilizarlas de



7.- Los Costos en el Enfoque del Costo – Normas de Valuación

Como se desprende de los conceptos antes indicados en el **Punto 3**, y según lo previsto en las Normas del IVSC en especial las IVS 2025 y el texto de las NVV SOITAVE 2022, los costos a considerar en el uso del enfoque del costo, son **“Todos Los Costos Necesarios Para Considerar La Obra Totalmente Terminada”** siendo “la obra” obviamente el Inmueble objeto del avalúo, luego, el valuador al aplicar el enfoque de costos, debe considerar todas las cantidades de obra existentes, y estimar el valor de “todos” esos costos de cada construcción existente, incluyendo en esas estimaciones todos los costos y gastos asociados a la obra para considerarla terminada, siendo oportuno y necesario explicar que desde SOITAVE se han desarrollado tipologías de muchos tipos de obras, alrededor de 60 tipologías o tipos constructivos, que sirven de apoyo al tasador en estas determinaciones y en este manual se describen los criterios necesarios para llegar a esos costos totales que exige las normas.

Una vez expuestos los criterios anteriores y el contenido de las normas referente a cuáles son los costos que deben incluirse, es relevante expresar que, cada tipología constructiva desarrollada para cada tipo de edificación se refiere sólo y exclusivamente a **“la edificación propiamente dicha”**, es decir, cuando se está en presencia de una tipología de una “Vivienda Unifamiliar Aislada, con estructura de acero, dos plantas y calidad media”, véase tipología de SOITAVE No. **TC-022**, se refiere a la casa exclusivamente, no se incluye en la tipología, paredes perimetrales, obras exteriores, paisajismo, etc., a menos que en la tipología se haya establecido de forma expresa una partida independiente para estos conceptos, que no es lo común en el desarrollo de las tipologías, sólo se considera la construcción de la casa (del inmueble), desde la preparación del terreno, hasta la terminación de la casa (inmueble) como cuerpo individual y si se quiere transferible entre comillas ese costo a cualquier otra localidad para su uso como tipo constructivo en la valuación de un bien inmueble de similares características constructivas, o sea, la tipología es una ficha de datos útil en diferentes localidades, y corresponde igualmente al tasador verificar eso.

Las tipologías de edificaciones no contienen por definición obras exteriores u obras conexas, por ejemplo, en el caso antes expuesto de la casa, no se considera una pared perimetral de cierre de la parcela, si esta existe en el inmueble objeto al momento de la inspección, el costo de esa pared debe ser determinada de forma separada por el valuador, si



8.- Uso y Manejo de las Tipologías o Tipos Constructivos

A partir de esta sección 8, se indicarán las circunstancias comunes que podría encontrar el tasador y que ameritarían algún tipo de ajuste, mejora, inclusión, disminución, de una tipología constructiva, empezando por el caso básico de que se pueda usar la tipología original sin modificación alguna tal como se ha recibido, ya que del análisis de la edificación su similitud es suficiente para su uso como está, todo ello según el criterio del tasador al momento de la inspección del inmueble objeto, y del análisis de las características de la tipología constructiva que ha considerado adecuada para el avalúo.

También puede ser que se requieran ajustes, mejoras, ampliaciones, lo cual es justamente el objeto de las explicaciones y criterios expuestos en este manual, es decir, que se requieran ajustes internos a los costos de alguna de las partidas o a la creación de partidas adicionales, o sustitución de partidas de la tipología, entre otras circunstancias.

Se van a manejar casos desde la forma original de uso de las tipologías constructivas, debiéndose tener en cuenta que, aunque se va a usar como ejemplo principal pero no único, la figura del galpón industrial, el lector debe tener muy en cuenta que los criterios expuestos en este manual le son aplicables a todo tipo de inmueble y cuando no es así, se hará la salvedad expresa de ello.

En el manual se muestran elementos de corrección que son del uso común de los tasadores experimentados en el manejo de tipologías, sin dejar de tener en cuenta que hay muchos colegas que requieren de algunas explicaciones adicionales a los fines del manejo de la tipologías constructivas por no ser la ingeniería civil su carrera original, por ello, se observaran en el próximo punto el desarrollo de algunos ajustes de la tipología que pudieran no resultar tan evidentes, sin embargo, se expresan todos los criterios utilizados y las debidas justificaciones.

Es justamente el criterio del tasador en el uso y manejo de tipologías lo que pretende incentivarse y desarrollarse en el contenido de éste Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas, que se observe que existen elementos de corrección o ajuste de las tipologías constructivas que pueden ser adecuados a los casos de estudio y que redundan en la obtención de un mejor costo de reposición a nuevo aplicable al bien objeto de estudio.



9.- Otros Ejemplos de Uso y Aplicación de las Tipologías en Valoración de Inmuebles.

En este punto, la idea es desarrollar un ejemplo sencillo, como se calcula el valor del mercado de un inmueble con un estado de terminación sumamente avanzado y por lo tanto le falta algo de terminación de obra, analizándose cual sería el mejor camino para establecer ese valor de mercado del inmueble y como podría usarse el enfoque del costo en estos casos particulares para lograr el mejor valor de mercado aplicable al bien en estudio.



Se le pide el avalúo de mercado de un edificio nuevo, está por terminarse, pero se decide venderlo en el estado en que se encuentra, y usted hace la inspección, y de la visita determina la siguiente condición del Inmueble al momento de la inspección:

Esta sin terminar, los siguientes ítems:

- 1.- No tiene apartamento en ventas colocadas,
- 2.- Internamente le faltan los closets y las puertas,
- 3.- Faltan los tomas y switch, están solo los puntos cableados.

Área Bruta del Inmueble: 36 apartamentos de 180 m² + 2 PH de 280 m², con áreas comunes de 35 m² x 10 plantas y 72 + 10 puestos de estacionamiento con área de influencia de 30 m² = 9.850,00 m²

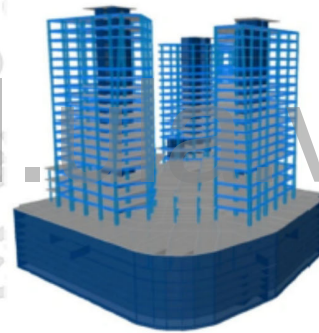
Área Vendible: 7.040,00 m², se está calculando el Valor de Mercado total del inmueble, por mercado, recordando que no se está haciendo ajuste por detalles de la posible negociación dueño-vendedor con interesado-comprador, esto podría ser objeto de otro análisis de valor, este ejemplo es solo para indicar como se puede usar la tipología como un ajuste de mercado al caso particular.



10.- Comentarios de Cierre

Antes de terminar, el autor expresa a los lectores y usuarios de este manual, que deben estudiar y saber que los criterios de ajuste, mejora, ampliación, o modificación de tipologías o tipos constructivos, expuestos, no son necesariamente concurrentes, pueden ser algunos, algunas veces o uno alguna vez, eso será parte de su análisis y decisión profesional, como observó, algunos serán importantes en un momento determinado de la economía del país, y otros podrán carecer de importancia, porque para el momento no tiene una dimensión significativa, todos los criterios han formado parte de realidades que se han desarrollado en múltiples avalúos a lo largo de la vida profesional del autor, bien como tasador, como docente o consultor en muchos casos, y todo lo expuesto está obviamente sujeto a revisión del lector.

La respuesta a la pregunta de porque tipologías, es muy sencilla, y se refiere a que es mucho más fácil y rápido trabajar con tipologías, porque el valuador lo que está buscando es el valor y no construir el edificio, algunos se enredan con los criterios constructivos y la mente les juega una pasada, al hacerlos pensar que están construyendo el inmueble, por lo que, siempre digo a los alumnos de costo, recuerden que ustedes no son constructores, son valuadores, y los conocimientos sirven de base para una mejor determinación del costo, no para complicarse pensando en la construcción, tenga eso presente si le toca hacer el avalúo de esta edificación sin terminar y el propietario lo quiere vender y por cualquier circunstancia, no le da o no tiene, los compuestos, ni el presupuesto en Excel.



También podrían solicitarle el avalúo de una edificación de este tipo, que no hay información al respecto.

Fuente Propia, Fotos tomadas de internet.





11.- Referencias Bibliográficas

- ❖ Dirección Órgano de Normalización Técnica Departamento de Normalización y Sistemas de Información 2023 Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva. Ministerio de Hacienda, Costa Rica.
- ❖ Enfoque de Aproximación al Costo, Programa Profesional de Valuación de Bienes Inmuebles PPVI - SOITAVE 2023, Notas docentes Elaboradas, revisadas y ampliadas por Ingº JOSÉ GARCÍA PEREIRA, SOITAVE, septiembre 2023
- ❖ Marshall Valuation Service, ©2023 CoreLogic, Inc. All rights reserved.
CORELOGIC, the CoreLogic logo, and MARSHALL & SWIFT are trademarks of CoreLogic, Inc. and/or its subsidiaries. 12-MVS-SMCC1006.1-0317-01
- ❖ "Marshall & Swift" Valuations Service: <https://www.corelogic.com/mortgage/appraiser-solutions/marshall-swift/>.
- ❖ Normas Internacionales de Valuación (IVS). 2022. Edición en español de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV) con la colaboración de la Asociación de Sociedades de Valoración de España (ATASA).
- ❖ Norma COVENIN 2000-92. Sector Construcción: Mediciones y Codificación de partidas para Estudios, Proyectos y Construcción. Parte II.A Edificaciones. 1992.
- ❖ Norma COVENIN 2000-92:1999 Sector Construcción. Mediciones y Codificación de partidas para Estudios, Proyectos y Construcción. Parte 2: Edificaciones. Suplemento del Norma Covenin-Mindur 2000/II.A-92 (Provisional).
- ❖ Norma COVENIN 2004-1998. Terminología de la Normas Covenin-Mindur de Edificaciones.
- ❖ El Avalúo de Bienes Raíces. Appraisal Institute U.S. 15th Edition.
- ❖ Técnicas de Avalúo Inmobiliarios; William L. Ventolo, jr. Y Martha R. Williams, William L. Ventolo, Jr., Martha R. Williams, Real Estate Education Company, 1997 - 208 páginas
- ❖ Revista SOITAVE 2003, SOITAVE, Caracas Venezuela, diciembre 2003, No. 9(88).
- ❖ Curso de Avalúo de Edificaciones, SOITAVE, Edgar Gómez Rivas y Roberto Piol Pupio
- ❖ ANSON MARSTON Y THOMAS AGG. Ingeniería de Valuación. Selección Contable. Argentina. 1947.
- ❖ TISO ANGELO y Otros. Depreciación física de las edificaciones. Un nuevo enfoque para el cálculo. Revista SOITAVE N° 6 (85).2001
- ❖ Publicaciones del BANAP (Banco Nacional de Ahorro y Préstamo) sobre especificaciones técnicas, etc. Publicaciones del CSP (Computación, servicios y programación). Caracas.
- ❖ Publicaciones de Funda construcción. Caracas 1974.
- ❖ Colegio de Arquitectos de Sevilla, Costos de Tipos Constructivos de Viviendas y Comercios, España, marzo de 2024

CAPITULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En este momento histórico, los valadores necesitan herramientas que les ayuden y permitan lograr mejores avalúos por el enfoque del costo, por ello, el investigador considera que, con los elementos de análisis, los estudios presentados y el desarrollo del “Manual para el Uso y Manejo de Tipologías Constructivas” se han logrado los siguientes objetivos propuestos:

1.- En la investigación se logró ubicar bases teóricas, antecedentes de Manuales de igual orden de ideas e importancia a nivel continental en otros países con similares objetivos, por lo cual, se pudo identificar el proceso y contenido necesario para la elaboración de un Manual técnico adaptando ese proceso para el uso y manejo de una tipología constructiva.

2.- En este mismo orden de ideas se pudieron definir los elementos que el tasador requiere para el uso y manejo de las tipologías constructivas, ubicándose diferentes ejemplos que nutren el manual, así como material de apoyo suficiente que sirve de soporte y elementos de convicción al usuario del manual.

3.- Se desarrollaron en el manual las debidas clasificaciones y descripciones de los diferentes tipos de bienes inmuebles a los que se le pueden aplicar mediante su uso, manejo modificación y adaptación con lo establecido en el contenido del manual de uso y manejo de tipologías constructivas en la valoración.

4.- Se observa del desarrollo del Capítulo V de esta investigación se logró elaborar el manual de uso y manejo de tipologías constructivas con todos los elementos requeridos para su aplicación en la determinación de los costos necesarios y útiles en el enfoque de valoración de bienes inmuebles por costo, con lo cual, se genera un aporte a la valoración en Venezuela para aquellos tasadores que deseen elaborar avalúos con una mayor precisión en el uso de este enfoque valorativo y conscientes del origen de los costos, los posibles errores y sus magnitudes, lo cual le permitirá arribar a conclusiones de valor más cercanas al valor de mercado de los bienes en sus trabajos profesionales.

5.- Se presentan en el interior del manual, se incluyeron gráficos, tablas, fotos y demás referencias necesarias para hacer y verificar los cálculos propuestos en los diferentes capítulos desarrollados en el manual resultado de esta investigación, así como las referencias que son importantes conocer por el valuador y que le dan soporte al trabajo valuatorio con los criterios contenidos en el manual.

RECOMEDACIONES:

Es recomendable, hacer revisiones periódicas de los planteamientos propuestos en el manual y actualizaciones si así se considera.

Puede ser interesante en una edición del Manual de Uso y Manejo de Tipologías Constructivas, incluir consideraciones sobre tipologías de urbanismos.

www.bdigital.ula.ve

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Andrew Churches, Taxonomía De Bloom Para La Era Digital, (2000)
<http://edorigami.wikispaces.com>, SINOPSIS

Cámara Venezolana de la Construcción, *Revista Construcción CVC*. (2023).
<https://www.cvc.com.ve>

Carruyo, J (2023). *Material Didáctico PETIU*, Mérida, Universidad De Los Andes

César Augusto Bernal Torres (2010), Metodología de la investigación, administración, economía, humanidades y ciencias sociales, Tercera edición, Universidad de La Sabana, Colombia

Domínguez, S; Sánchez, E y Sánchez, G. (2009) en su trabajo: *Guía Para Elaborar Una Tesis*, Primera edición. mcgraw-hill/interamericana editores, s.a. de C.V. A Subsidiary of The McGraw-Hill Companies, Inc.

García J y Pereira M, PPVI - SOITAVE 2023, *Enfoque de Aproximación al Costo, Programa Profesional de Valuación de Bienes Inmuebles*, Notas docentes elaboradas, revisadas y ampliadas por el investigador, septiembre 2023

Georgia State University Library: catedra de "Real State: Appraisal/Valuation", "Resources" - "Marshal and Swift Valuation Service", Recursos de la Catedra de "Valuación de bienes inmuebles" "Marshal and Swift Valuation Service" de la Universidad del Estado de Georgia - USA: <https://research.library.gsu.edu/c.php?g=115355&p=755044>

Marshall Valuation Service, ©2023 CoreLogic, Inc. All rights reserved.
CORELOGIC, the CoreLogic logo, and MARSHALL & SWIFT are trademarks of CoreLogic, Inc. and/or its subsidiaries. 12-MVS-SMCC1006.1-0317-01

"Marshal & Swift" Valuations Service: <https://www.corelogic.com/mortgage/appraiser-solutions/marshall-swift/>,

Moreno, D y Carrillo, J. (2019). *Guía de citación y referenciación Publication manual of the American Psychological Association, 7th ed.*

Normas Internacionales de Valuación (IVS). 2022. Edición en español de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV) con la colaboración de la Asociación de Sociedades de Valoración de España (ATASA).

Norma COVENIN 2000-92. Sector Construcción: Mediciones y Codificación de partidas para Estudios, Proyectos y Construcción. Parte II.A Edificaciones. 1992.

Norma COVENIN 2000-92:1999 Sector Construcción. Mediciones y Codificación de partidas para Estudios, Proyectos y Construcción. Parte 2: Edificaciones. Suplemento del Norma Covenin-Mindur 2000/II.A-92 (Provisional).

Norma COVENIN 2004-1998. Terminología de la Normas Covenin-Mindur de Edificaciones.

Órgano de Normalización Técnica Departamento de Normalización y Sistemas de Información 2023, *Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva*. Ministerio de Hacienda, Costa Rica.

Santa Palella Stracuzzi, S. y Martins Pestana, F. (2012) *Metodología de la Investigación Cuantitativa*, Caracas Venezuela. FEDEUPEL, Fondo Editorial de la Universidad Experimental Libertador, La Editorial pedagógica

Santiago Walter Aliaga Olivera, Taxonomía De Bloom, París. UNESCO: Oficina Internacional de Educación), vol. XXX, n° 3, septiembre 2000, págs. 423-432 ©UNESCO: Oficina Internacional de Educación, 2000. **BENJAMIN BLOOM (1913–1999)**, Elliot W. Eisner.

Palella, S. y Martins, F. (2010). *Metodología de la Investigación Cuantitativa* (3ªed.). FEDUPEL. Caracas. Editorial fedeupel

www.bdigital.ula.ve