Escuela de Posgrados

Determinantes del avalúo municipal residencial en Cuenca. Un enfoque hedónico con análisis espacial

Trabajo de graduación previo a la obtención del título de:

Magíster en Desarrollo Inmobiliario

Autor:

Gustavo Geovanni Flores Sánchez

Director:

Mgter. Luis Pinos Luzuriaga

Cuenca, Ecuador

2026

Dedicatoria

Todo logro significativo es el resultado de un camino construido con fe, perseverancia y, sobre todo, con el amor y el respaldo de quienes han estado presentes en cada etapa de la vida. Al culminar este importante desafío académico, mi gratitud se dirige a quienes han sido mi fortaleza, inspiración y razón para seguir adelante. A Dios, fuente de sabiduría, fortaleza y esperanza, por guiar mi camino y concederme la perseverancia necesaria para alcanzar esta meta. A mi familia, fundamento esencial de mi vida, por ser el soporte permanente de cada desafío y de cada logro. A Anita, mi esposa, compañera de vida y presencia incondicional, por su amor, comprensión y generosidad, y por acompañarme con paciencia y confianza a lo largo de este exigente camino. A mis hijas, Lorena y Anabela, mi mayor orgullo e inspiración, quienes dan sentido a mis esfuerzos y me impulsan a trascender con el ejemplo. Este logro representa no solo la culminación de una etapa académica, sino también el fruto del amor, los valores y la fortaleza que he recibido de ustedes. Con profunda gratitud y amor, les dedico esta meta alcanzada.

Agradecimientos

La culminación de este trabajo representa el resultado de un proceso académico marcado por el esfuerzo, la constancia y el valioso acompañamiento de personas e instituciones que contribuyeron de manera significativa a su desarrollo.

Expreso mi especial agradecimiento a Fanny Cabrera, por su permanente apoyo y colaboración a lo largo de este proceso, cuyo respaldo fue fundamental para que este trabajo pudiera culminar con éxito.

De manera particular, dejo constancia de mi reconocimiento al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca, por su apertura y colaboración institucional, especialmente por facilitar los registros catastrales que constituyeron un insumo fundamental para el desarrollo y sustento empírico de esta investigación.

Asimismo, expreso mi sincero agradecimiento al Eco. Luis Pinos Luzuriaga, director del trabajo de titulación, por su orientación técnica y académica, sus valiosas observaciones y su acompañamiento durante el proceso investigativo, aportes que contribuyeron significativamente al rigor y calidad del presente trabajo.

A todos quienes, de manera directa o indirecta, hicieron posible la culminación de esta etapa académica, expreso mi más profundo reconocimiento y gratitud.

Resumen

El avalúo municipal residencial condiciona la equidad tributaria y la planificación urbana. El presente trabajo identifica sus determinantes en Cuenca, Ecuador, con registros catastrales de 2019–2023, mediante modelos hedónicos con formas flexibles para el terreno y la antigüedad, y un diagnóstico de dependencia espacial. Los resultados muestran que la escala física domina; con una elasticidad del área construida que alcanza 0,61 y la del terreno decrece conforme crece el lote. Los residuos conservan fuerte autocorrelación espacial y forman conglomerados persistentes, lo que revela márgenes de mejora en la consistencia territorial de la valoración catastral.

Palabras clave: modelo hedónico; dependencia espacial; avalúo municipal; valoración inmobiliaria; catastro; Cuenca.

Abstract

Municipal residential assessment shapes local tax equity and urban planning. This study identifies its determinants in Cuenca, Ecuador, using cadastral records from 2019 to 2023, through hedonic models with flexible forms for lot area and building age, together with a spatial dependence diagnosis. The results show that physical scale dominates: the elasticity of built area reaches 0.61, while that of land declines as lot size increases. Residuals retain strong spatial autocorrelation and form persistent clusters, revealing room for improvement in the territorial consistency of cadastral valuation.

Keywords: hedonic model; spatial dependence; municipal assessment; property valuation; cadastre; Cuenca.