

# **El Catastro Municipal y su Aplicación en el Ámbito Tributario. El valor de la Propiedad.**

# **El Catastro Municipal y su Aplicación en el Ámbito Tributario. El valor de la Propiedad.**

**GLADYS CECILIA QUILLE MACHUCA**

Contadora Pública Auditora  
Egresado de la Carrera de Contabilidad y Auditoría  
Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas  
Universidad de Cuenca

**PAOLA MARITZA QUIZHPI PEÑAFIEL**

Contadora Pública Auditora  
Egresado de la Carrera de Contabilidad y Auditoría  
Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas  
Universidad de Cuenca

*Dirigido por:*

**ING. FERNANDO EFRAIN OYERVIDE TELLO.**

Ingeniero Comercial  
Docente de la Universidad Politécnica Salesiana del Diplomado Superior en Gestión  
Tributaria Empresarial  
Unidad de Posgrado  
Universidad Politécnica Salesiana



Datos de catalogación bibliográfica

**QUILLE MACHUCA CECILIA y QUIZHPI PEÑAFIEL MARITZA**

*El Catastro Municipal y su Aplicación en el Ámbito Tributario. El valor de la Propiedad.*

Universidad Politécnica Salesiana, Cuenca – Ecuador, 2011

GESTIÓN TRIBUTARIA

Formato 170 x 240

Páginas 78

*Breve reseña de los autores e información de contacto:*



***Gladys Cecilia Quille Machuca***

Contadora Pública Auditora.

Egresado de la Carrera de Contabilidad y Auditoría

Facultad de Ciencias Económicas

Universidad de Cuenca

[shishito1@hotmail.com](mailto:shishito1@hotmail.com)



***Paola Maritza Quizhpi Peñafiel***

Contadora Pública Auditora.

Egresado de la Carrera de Contabilidad y Auditoría

Facultad de Ciencias Económicas

Universidad de Cuenca

[paomary2@hotmail.com](mailto:paomary2@hotmail.com)



*Dirigido por:*

***Fernando Efraín Oyervide Tello***

Ingeniero Comercial

Docente de la Universidad Politécnica Salesiana

Facultad de Ingenierías.

Carrera de Ingeniería

[rentas@cuenca.gob.ec](mailto:rentas@cuenca.gob.ec)

Especialista en Tributación

Máster Ejecutivo en Administración de Empresas

Docente de Diplomado Superior en Gestión Tributaria

Empresarial

Unidad de Posgrado

Universidad Politécnica Salesiana

Todos los derechos reservados.

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la Ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra para fines comerciales, sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual.

La inflación de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual. Se permite la libre difusión de este texto con fines académicos o investigativos por cualquier medio, con la debida notificación a los autores.

DERECHOS RESERVADOS

2011 Universidad Politécnica Salesiana.

CUENCA – ECUADOR - SUDAMERICA

QUILLE MACHUCA GLADYS CECILIA y QUIZHPI PEÑAFIEL PAOLA  
MARITZA

*El Catastro Municipal y su Aplicación en el Ámbito Tributario. El valor de la Propiedad.*

IMPRESO EN ECUADOR – PRINTED IN ECUADOR

# ÍNDICE

## CAPITULO 1

### EL CATASTRO, INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES.

1. Del catastro	14
1.1. Aspectos para la elaboración del catastro	14
1.2. Tipos de catastro	15
1.3. Administración del catastro municipal	15
1.4. Actualización del catastro	16
2 Avalúo Predial	16
2.1. Avalúo de los predios	16
2.2. Elementos para la determinación del avalúo predial	16

## CAPITULO 2:

### GESTIÓN TRIBUTARIA

1. Gestión tributaria	17
1.1. Facultades y gestión tributaria	17
1.1.1. Facultades de la administración tributaria municipal	17
1.2. Importancia del catastro como herramienta para la obtención de ingresos municipales	18

## CAPITULO 3:

### INGRESOS DEL GOBIERNO CENTRAL AUTONOMO

1. Impuesto a los predios urbanos	19
1.1. Sujeto activo	19
1.2. Sujeto pasivo	19
1.3. Límites urbanos	19
1.4. Banda impositiva	20

1.5. Impuestos que se cobran y se emiten conjuntamente con el impuesto predial	20
1.6. Cobro de impuestos	20
1.7. Pago del impuesto	20
2. Impuesto a los predios rurales	21
2.1. Sujeto activo	21
2.2. Sujeto pasivo	21
2.3. Valoración de los predios rurales	21
2.4. Banda impositiva	21
2.5. Forma y plazo para el pago del impuesto	22
3. Impuesto de alcabalas	22
3.1. Base Imponible	22
4 Contribución especial de mejoras	23
5. Impuestos a las utilidades en la trasferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos.	24
6. Actualización de los impuestos	25

#### CAPITULO 4.

#### PROCEDIMIENTO PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO

1. El sistema catastral	26
2. Procesos administrativos catastrales	27
3. Mecanismo para mantener y actualizar la información catastral	28
3.1. Acciones que reconoce	28
3.2. Empadronamiento Predial – Deslinde	29
3.3. Aplicación de la encuesta	30
3.4. Evaluación y Ordenamiento	31
3.5. Actualización de los registros catastrales	32
3.6. Actualización Cartográfica	34
3.7. Requisitos de los levantamientos	34
3.8. Cartografía necesaria	34
3.9. Mantenimiento y actualización cartográfica	35
3.10. Planos catastrales	35

#### CAPITULO 5.

#### DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL PREDIO Y CÁLCULO DEL IMPUESTO

1. Valoración de los inmuebles.	36
2. Cálculo del avalúo del terreno	36
3. Cálculo del avalúo de las construcciones	37
4. Criterios para actualizar los avalúos	37

## CAPITULO 6.

Ingreso anual recaudado por el impuesto a la propiedad inmobiliaria, porcentaje que representa la recaudación por concepto del impuesto predial.	38
--	----

## CAPITULO 7.

Conclusiones	41
--------------	----

## ANEXO 1

Factores de Ajuste	44
Tabla de factores de corrección N°1.1	44
Tabla de factores de corrección N° 1.2	44
Tabla de factores de corrección N° 1.3	45
Tabla de factores de corrección N° 1.4	45
Tabla de factores de corrección N° 1.5	45
Tabla de factores de corrección N° 1.6	46
Tabla de factores de corrección N° 1.7	46
Tabla de factores de corrección N° 1.8	46
Tabla de factores de corrección N° 1.9	47
Tabla de factores de corrección N° 1.10	47
Tabla de factores de corrección N° 1.11	47
Tabla de factores de corrección N° 1.12	48
Tabla de avalúo N°2.1	49
Tabla de factores de corrección N° 2.1	50
Tabla de factores de corrección N° 2.2	50
Tabla de factores de corrección N° 2.3	50

## ANEXO 2

Tabla de avalúo N° 1	51
Tabla de avalúo N° 2	51

## ANEXO 3

Muestra del avalúo comercial de cien predios urbanos	52
Bibliografía	69

# DEDICATORIA

Con mucho amor y cariño para mis sobrinitos: Nicolás, Daniela, Carolina, Esteban, Sebastián y Samantha

A la memoria de Miguel, mi Padre; y mi Tía Tere.

C.P.A. Cecilia Quille.

Con amor y cariño para toda mi familia: padres, hermanos, sobrinos, abuelitos y quienes me han sabido apoyar siempre, a mi esposo y a mi querido hijo Samuel.

C.P.A. Maritza Quizhpi

# PROLOGO

La producción de información cartográfica catastral, completa, actualizada y oportuna es una herramienta indispensable para diseñar programas y proyectos, así como para orientar acciones que atiendan rezagos sociales como la regularización y certificación de la tenencia de la tierra o el ordenamiento territorial.

En el presente trabajo se realizara el estudio del sistema catastral que mantiene la Ilustre Municipalidad de Cuenca, en referencia a la creación del inventario de bienes inmuebles, su primordial existencia como fuente para la creación de impuestos sobre la propiedad, el conocimiento de si se cuenta con un inventario actual del territorio, en su aspecto físico - económico y si representa un ingreso significativo para la gestión municipal y el desarrollo regional urbano.

# **EL CATASTRO MUNICIPAL Y SU APLICACIÓN EN EL ÁMBITO TRIBUTARIO. EL VALOR DE LA PROPIEDAD.**

## **CATASTRO Y SU INCIDENCIA EN LA TRIBUTACIÓN**

### **ANTECEDENTES**

La tributación municipal cobra cada vez más importancia en la sociedad, es así que en el presente trabajo realizaremos un análisis sobre los procedimientos que aplica la Ilustre Municipalidad de Cuenca, para la creación de catastros, su primordial existencia para la creación de impuestos, el conocimiento de si se cuenta con un inventario actual del territorio, en su aspecto físico y económico, así como también con una tributación justa tanto para los municipios como para la población.

El término catastro proviene del griego bizantino *katáotixov* que significa "registrar" el lugar donde se inscribe "línea por línea", "una línea después de la otra", conjunto de documentos, mapas y actos que describen y enumeran los bienes inmobiliarios, con la indicación del lugar y el confín, con el nombre del poseedor y las rentas sobre las cuales deben calcularse tasas etc.

El catastro en su acepción más general puede definirse como el inventario de elementos físicos, sociales, económicos, legales, culturales y humanos que conforman un territorio. Un catastro trata de identificar y registrar diversos componentes del entorno tales como: el relieve, las divisiones territoriales, las edificaciones, el uso del suelo, las actividades productivas, la población, etc., y las relaciones entre sus componente

Es un proceso técnico por medio del cual se hace el censo o empadronamiento de cada uno de los predios o parcelas que están bajo el régimen de propiedad de un territorio nacional, registrando la ubicación y dimensiones exactas, junto con la información referente al propietario. Su objetivo es identificar física y jurídicamente los bienes inmobiliarios, así como definir las bases de la tasa del impuesto predial y demás gravámenes de naturaleza fiscal.

Adquiere especial importancia debido a la cantidad y calidad de la información que posee, convirtiéndose así en un gran banco de datos que puede ser utilizado de manera múltiple, el alcance del catastro dependerá de la utilidad que se le quiera dar de acuerdo al área en que se aplique, ya sea ésta social, económica o cultural. A su vez la información es el fundamento de cualquier proceso de planificación y desarrollo, teniendo muy en cuenta que solamente quien posee la información puede actuar con autonomía.

El aspecto jurídico consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el propietario o poseedor con la escritura y el registro, o matrícula inmobiliaria del predio respectivo.

El aspecto económico del catastro determina el avalúo catastral del predio.

El aspecto fiscal, prepara y entrega a las tesorerías municipales y administraciones de impuestos nacionales, los avalúos catastrales de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Catastro, en consecuencia es a la vez el listado de parcelas apropiadas, el documento público que representa la malla de la propiedad territorial y el sistema de datos de bienes raíces o tierras. Puede ser manejado en un sistema computarizado de información o en uno manual.

La materia imponible sobre la cual se diseñan los gravámenes a la propiedad inmobiliaria es la tierra, que con el paso del tiempo el proceso de urbanización va configurando una nueva realidad en las ciudades y surge el suelo urbano y rural que el derecho tributario toma como materialización de la capacidad tributaria del propietario.

En los últimos años, a través de los procesos de descentralización y de una concepción más clara de los “ gobiernos locales”, las municipalidades de varios cantones en nuestro país han dado ejemplo de eficacia en su gestión, la misma que en muchas ocasiones han ido de la mano de la implementación de servicios y ejecución de obra pública cuyos montos se recuperan por medio de tasas y contribuciones de mejoras, que como es claro, deben regularse en función de los principios constitucionales que rigen el sistema tributario ecuatoriano.

Es relevante que se conozca el territorio con las ventajas e inconvenientes que representan la geografía y los recursos naturales para cada zona, el crecimiento de las mismas, la producción y comercio de que disponen, así como también la infraestructura y los servicios con que cuentan los habitantes de cada sector, la situación jurídica – económica para fines tanto legales como impositivos; este conocimiento se logrará mediante el sistema de información adecuado elaborado por técnicos involucrados en estas tareas y pobladores; por lo tanto estamos hablando de un sistema de información municipal.

Las actividades humanas, el uso y ocupación del suelo, y su desarrollo, han propiciado que se concentre la población y sus acciones en determinados centros territoriales, creando de esta manera una clara diferenciación entre estos centros poblados y el resto del territorio y consecuentemente para ellos se necesita un tratamiento especial dentro del catastro, surgiendo así un catastro urbano y otro rural

# AGRADECIMIENTO

A Dios, por ser mi creador, guía y fortaleza, para seguir adelante, ya que todo lo que tengo es por su infinito amor, gracias por permitirme llegar hasta este momento tan importante de mi vida y culminar otra meta en mi carrera.

A mi madre, porque con su dedicación, amor y ejemplo, ha sido el pilar de mi existencia, ha velado por mi bienestar y educación siendo mi apoyo en todo momento y hoy forma parte en este logro que me abre nuevas puertas en mi desarrollo profesional. A mis hermanos y Jorge, por su gran apoyo, en los momentos difíciles, como en los de prosperidad y alegría.

Mis agradecimientos al Ing. Fernando Oyervide, director de tesis, al Ing. Fernando Muñoz, director del diplomado de Gestión Tributaria y demás personal docente a quienes les debo gran parte de mis conocimientos, gracias a su paciencia y enseñanza y finalmente un eterno agradecimiento a esta prestigiosa universidad la cual abre sus puertas, a todos quienes queremos prepararnos para un futuro competitivo y formarnos como personas de bien.

C.P.A. Cecilia Quille.

Gracias a todas y cada una de las personas que participaron en la investigación realizada, ya que invirtieron su tiempo y conocimientos para ayudarme a completar mi proyecto de tesis.

A Dios por permitirme llegar a este momento tan especial en mi vida. Por los triunfos y momentos difíciles que me han enseñado a valorarlo cada día más.

C.P.A. Maritza Quizhpi

# **CAPITULO 1:**

## **EL CATASTRO, INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES.**

### **1. Del catastro**

En su aceptación más general el catastro es un inventario o censo, ordenado numéricamente y alfabéticamente con respaldo cartográfico, debidamente clasificado y actualizado de los bienes inmuebles ubicados dentro de una circunscripción político-territorial (estado, provincia, cantón, parroquia), cuyo objeto es lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica; para fines tantos legales como impositivos, encaminado principalmente a la captación de recursos a través del cobro de diferentes impuestos a la propiedad inmobiliaria, como el predial, entre otros pero ello sólo los puede realizar si cuenta con un inventario de bienes inmuebles.

Entre los aspectos fundamentales del catastro esta la identificación del titular del bien inmueble o sujeto pasivo, de la obligación tributaria y la identificación técnica del predio.<sup>1</sup>

#### **1.1. Aspectos para la elaboración del catastro**

La elaboración de catastro comprende dos aspectos:

- El inventario de los inmuebles realizado a través de un estudio que implica su localización y registro.
- La determinación del valor de los inmuebles, con el fin de obtener el valor catastral que es la base para el cobro del impuesto predial.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Art. 425, 426, COOTAD

## **1.2. Tipos de catastro**

- **Catastro urbano**

Tiene como propósito principal la ubicación y registro de bienes inmuebles. Es más complejo debido a que el uso de los predios y construcciones es más diverso, lo que permite que la propiedad inmobiliaria se destine a fines industriales, comerciales y sociales.

- **Catastro rural**

Su propósito es detectar los usos productivos del suelo y ubicar a los propietarios de los predios.

Lo importante es destacar la utilidad productiva del suelo en materia agropecuaria, razón por la cual las construcciones, aunque tomadas en cuenta, no tienen el mismo interés que en el caso de los predios urbanos.

Los elementos que integran esta propiedad son: tierras, edificios, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, bosques naturales o artificiales, plantaciones de cacao, café, caña, árboles frutales y otros similares.

## **1.3. Administración del catastro municipal**

Entre las principales competencias de la administración municipal, tenemos el elaborar y mantener un sistema catastral con finalidad múltiple, a continuación citamos las siguientes actividades:

- Localización y levantamiento de predios.
- Elaboración e integración de la cartografía catastral.
- Efectuar los avalúos de propiedad inmobiliaria.
- Inscripción de la propiedad de los bienes.
- Determinar y gestionar el cobro del impuesto predial.
- Mantener actualizado los datos y registros catastrales por cuanto los predios siempre se encuentran en cambio constante.

- Apoyar las acciones de planeación municipal y de desarrollo de la comunidad.
- Prestar asesoría técnica dentro del campo de su especialidad, cuando esta fuere solicitada.

## **1.4. Actualización del catastro**

Es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados elaborar las actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo.

## **2. Avalúo Predial**

### **2.1. Avalúo de los predios**

Es la base que sirve para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios o no tributarios como por ejemplo los de expropiación.

### **2.2. Elementos para la determinación del avalúo predial**

Para establecer el valor de un predio urbano se considerará, en forma obligatoria, los elementos como, el valor del suelo, el valor de las edificaciones, y finalmente el valor de reposición, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Art 495, COOTAD

# CAPITULO 2:

## GESTIÓN TRIBUTARIA

### 1. Gestión tributaria

La gestión tributaria corresponde al organismo que la ley establezca y comprende las funciones de determinación y recaudación de los tributos, así como la resolución de las reclamaciones y absolución de las consultas tributarias.

Para que un acto de naturaleza tributaria sea eficaz, tiene que ser notificado conforme a la reglas del procedimiento civil. Los impuestos solo pueden ser creados, modificados o extinguidos mediante acto legislativo.

#### 1.1. Facultades y gestión tributaria

##### 1.1.1. Facultades de la administración tributaria municipal

La administración tributaria municipal de conformidad con la ley, tiene las siguientes facultades: determinadora, resolutive, sancionadora, recaudadora y reglamentaria.

- **Facultad determinadora:** Es el acto reglado de la administración para establecer en cada caso, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo.
- **Facultad resolutive:** Consiste en la obligación de las autoridades tributarias municipales de expedir resolución motivada, en los plazos establecidos en la ley, respecto de peticiones, reclamos, recursos y consultas interpuestos por los contribuyentes y sujetos pasivos de los tributos municipales o quienes se consideren afectados por un acto de administración tributaria.

- **Facultad sancionadora:** radica en que las autoridades tributarias municipales impongan sanciones a los sujetos pasivos por infracciones tributarias de conformidad con la ley.
- **Facultad recaudadora:** es la eficaz y oportuna recaudación de los tributos administrados por el municipio a través de su Tesorero.
- **Facultad reglamentaria:** Es dada por norma constitucional y legal, en el cual se faculta a los Concejos Municipales legislar para reglamentar los impuestos municipales, pudiendo inclusive, dictar ordenanzas, crear, modificar y suprimir tasas y contribuciones especiales de mejoras.

## **1.2. Importancia del catastro como herramienta para la obtención de ingresos municipales**

Los gobiernos seccionales ven en el catastro como una herramienta para inventariar las propiedades municipales, públicas y privadas. El catastro ayuda a las municipalidades a determinar el avalúo de los bienes inmuebles y la base imponible para el cálculo de los impuestos prediales, es un instrumento que ayuda a la planificación y desarrollo urbanístico.

Además el catastro es utilizado por los municipios en materia de expropiaciones, adjudicaciones y remates, por cuanto la información catastral sirve para emprender los procesos de expropiación de los proyectos que los gobiernos seccionales quieren desarrollar. Y cuando los municipios tienen la necesidad de rematar bienes o para obtener recursos mediante las adjudicaciones de terrenos provenientes de rellenos de quebradas, remanentes de calle, etc.

# **CAPITULO 3:**

## **INGRESOS DEL GOBIERNO CENTRAL AUTÓNOMO**

### **1. Impuesto a los predios urbanos**

#### **1.1. Sujeto activo**

El sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo de la zona urbana.

#### **1.2. Sujeto pasivo**

Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual.

#### **1.3. Límites urbanos**

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente.

Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, los servicios como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

El hecho generador del tributo es la condición de ser propietario de un bien inmueble ubicado en el perímetro urbano del cantón.

## **1.4. Banda impositiva**

Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje del cero punto veinticinco por mil (0,25 %).

## **1.5. Impuestos que se cobran y se emiten conjuntamente con el impuesto predial**

Los tributos que se cobran conjuntamente con el impuesto predial son el impuesto adicional para cuerpo de bomberos, tasas por servicios administrativos, alcantarillado, contribuciones de mejoras, tasas municipales creadas por cada municipio.

## **1.6. Cobro de impuestos**

Las municipalidades y distritos metropolitanos, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente.

## **1.7. Pago del impuesto**

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año. Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, tendrán los descuentos del diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente.

Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será del nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Fuente Art 501, 504, 511, 512 COOTAD

## **2. Impuesto a los predios rurales**

### **2.1. Sujeto activo**

Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es la municipalidad o el distrito metropolitano donde se encuentre ubicado un predio rural.

### **2.2. Sujeto pasivo**

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, son los propietarios de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: tierra, edificios, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, plantaciones agrícolas y forestales.

### **2.3. Valoración de los predios rurales**

Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición

Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes.

### **2.4. Banda impositiva**

Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje del cero punto veinticinco por mil ( $0,25 \times 1000$ ).

## **2.5. Forma y plazo para el pago del impuesto**

El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

## **3. Impuesto de alcabalas**

Son objeto del impuesto de alcabalas los siguientes actos jurídicos que contengan el traspaso de dominio de bienes inmuebles.

- a) Los títulos traslativos de dominio onerosos de bienes raíces y buques en el caso de ciudades portuarias.
- b) La adquisición del dominio de bienes inmuebles a través de prescripción adquisitiva de dominio y de legados a quienes no fueren legitimarios;
- c) La constitución o traspaso, usufructo, uso y habitación, relativos a dichos bienes;
- d) Las donaciones que se hicieren a favor de quienes no fueren legitimarios; y,
- e) Las transferencias gratuitas y onerosas que haga el fiduciario a favor de los beneficiarios en cumplimiento de las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil.

### **3.1. Base Imponible**

Será el valor contractual, si éste fuere inferior al avalúo de la propiedad que conste en el catastro, registrá este último.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Fuente Art 514, 515, 516, 517, 518, 523, 527, 532 COOTAD

## **4. Contribución especial de mejoras**

El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública, como pavimentación, construcción de vías, aceras, obras de alcantarillado, plazas, parques, mercados municipales, etc.

Los concejos municipales o distritales podrán disminuir o exonerar el pago de la contribución especial de mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes.

La construcción de vías conectoras y avenidas principales generarán contribución por mejoras para el conjunto de la zona o de la ciudad, según sea el caso. Existe el beneficio a que se refiere, cuando una propiedad resulta colindante con una obra pública, o se encuentra comprendida dentro del área declarada zona de beneficio o influencia por ordenanza del respectivo concejo.

La contribución especial tiene carácter real. Las propiedades beneficiadas, cualquiera que sea su título legal o situación de empadronamiento, responderán con su valor por el débito tributario. Los propietarios solamente responderán hasta por el valor de la propiedad, de acuerdo con el avalúo municipal actualizado, realizado antes de la iniciación de las obras.

### **4.1. Base del tributo**

La base de este tributo será el costo de la obra respectiva, prorrateado entre las propiedades beneficiadas, en la forma y proporción que se establezca en las respectivas ordenanzas.

### **4.2. Distribución del costo de pavimentos**

El costo de los pavimentos urbanos, apertura o ensanche de calles, se distribuirá de la siguiente manera:

El cuarenta por ciento (40%) será prorrateado entre todas las propiedades sin excepción, en proporción a las medidas de su frente a la vía; el sesenta por ciento (60%) será prorrateado entre todas las propiedades con frente a la vía sin excepción, en proporción al avalúo de la tierra y las mejoras adheridas en forma permanente.

El costo de los pavimentos rurales se distribuirá entre todos los predios rurales aplicando un procedimiento de solidaridad basado en la exoneración de predios cuya área sea menor a una hectárea y en la capacidad de pago de sus propietarios.

### **4.3.Cobro de las contribuciones especiales**

Las contribuciones especiales podrán cobrarse, fraccionando la obra a medida que vaya terminándose por tramos o partes. El gobierno metropolitano o municipal determinará en las ordenanzas respectivas, la forma y el plazo en que los contribuyentes pagarán la deuda por la contribución especial de mejoras que les corresponde. El pago será exigible, inclusive, por vía coactiva, de acuerdo con la ley.<sup>5</sup>

## **5. Impuestos a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos**

El Impuesto a la Utilidad grava el beneficio económico que obtienen los vendedores de bienes inmuebles urbanos.

El sujeto activo del impuesto es el gobierno autónomo descentralizado donde se encuentra el bien y que es objeto de la transferencia.

Los sujetos pasivos del tributo son los que como dueños de los predios los vendieren obteniendo la utilidad imponible y por consiguiente real, los adquirentes hasta el valor principal del impuesto que no se hubiere pagado al momento en que se efectuó la venta.

El hecho imponible es el beneficio económico de manera real proveniente de la compra del bien inmueble

<sup>5</sup> Fuente Art 569, 572, 576, 578, 579, 592 COOTAD

La base imponible del impuesto es la diferencia entre el precio de adquisición del bien inmueble y el precio de venta del mismo, cuya tarifa es el diez por ciento.

La Ley permite deducir las inversiones realizadas en el inmueble y las mejoras realizadas en provecho del bien y por los valores pagados por concepto de contribuciones especiales de mejoras.<sup>6</sup>

## **6. Actualización de los impuestos**

Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Fuente Art 556, 558 COOTAD

<sup>7</sup> Fuente Art 497 COOTAD

# CAPITULO 4.

## PROCEDIMIENTO PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO

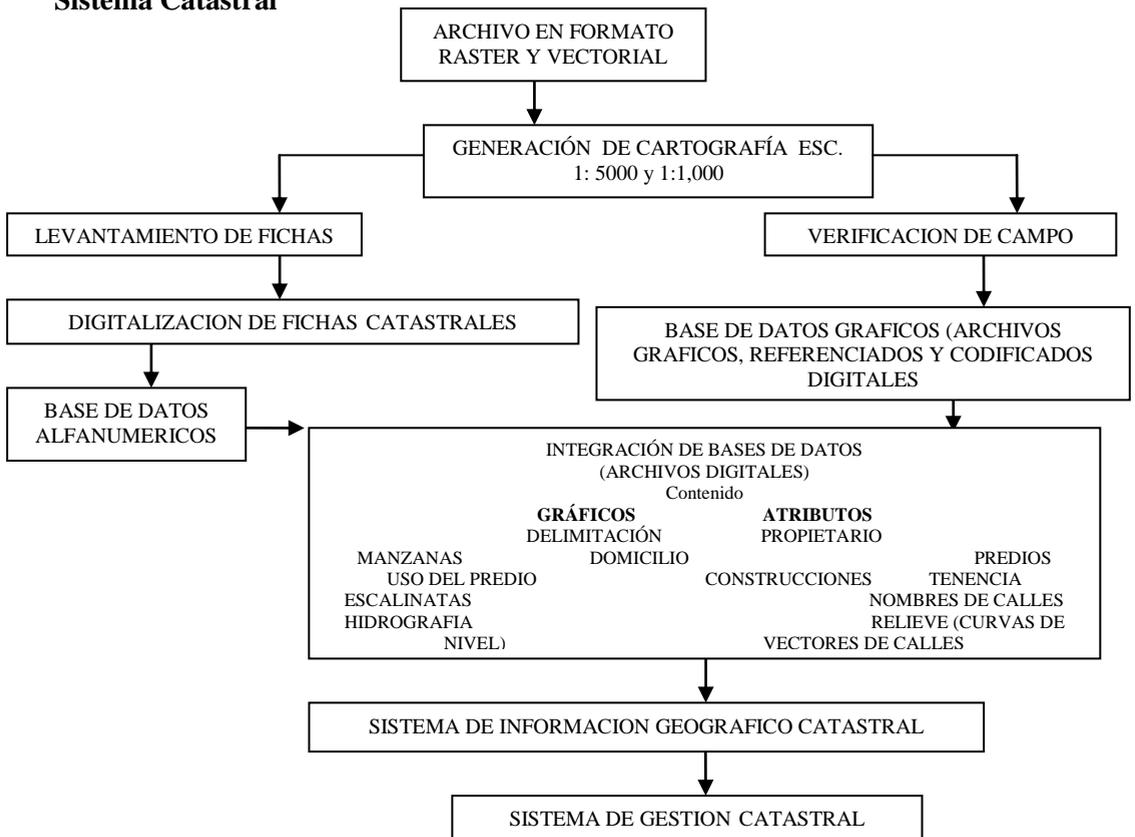
### 1. El sistema catastral

El Catastro mantiene un sistema de registro gráfico y uno analítico, que permiten la localización espacial de la parcela y la identificación de su estado jurídico y económico. Esta información constituye la base principal sobre la que, se calcula el avalúo a partir del cual se determinan los impuestos a la propiedad inmueble y las tasas de servicios municipales.

El registro gráfico se integra con información cartográfica producto de las acciones emprendidas por catastro a través del tiempo.

El registro analítico consiste en un Banco de Datos computarizado, con una base de datos en el Centro de Cómputo municipal.

#### Sistema Catastral

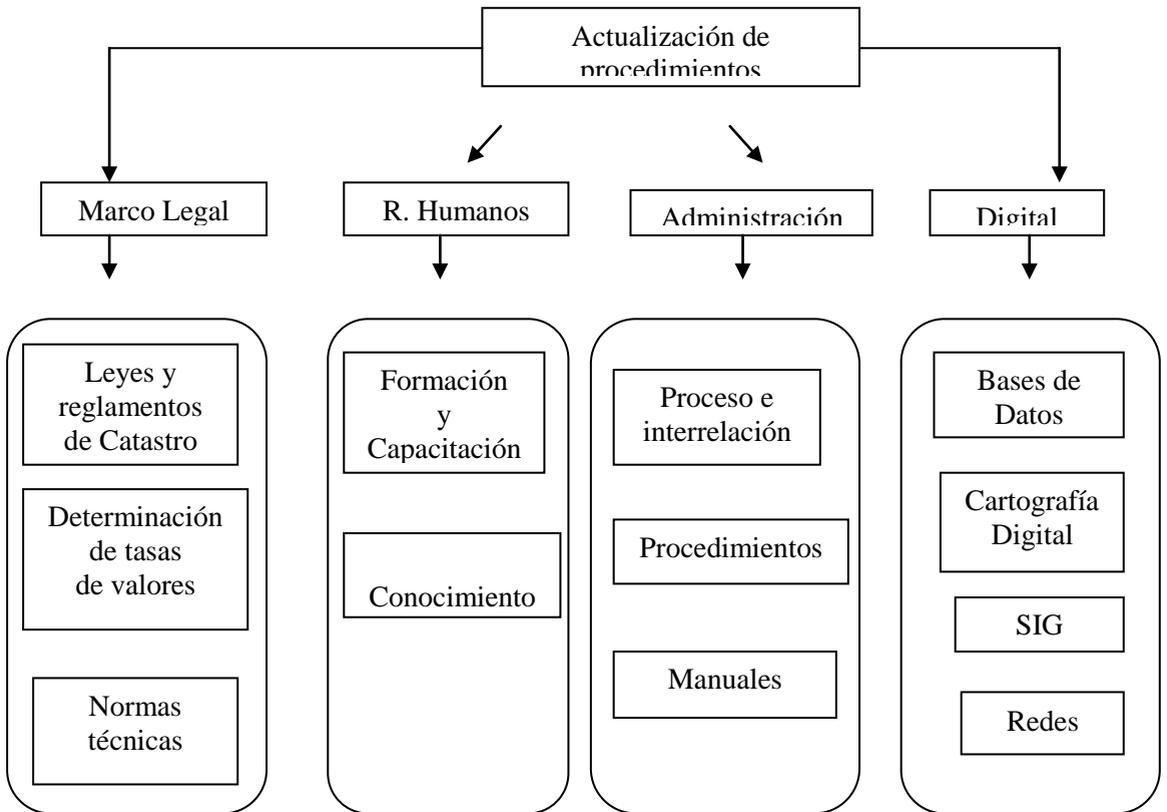


## 2. Procesos administrativos catastrales

La administración catastral, pone en funcionamiento los procedimientos catastrales, así como la actualización de los documentos que de ellos resultan.

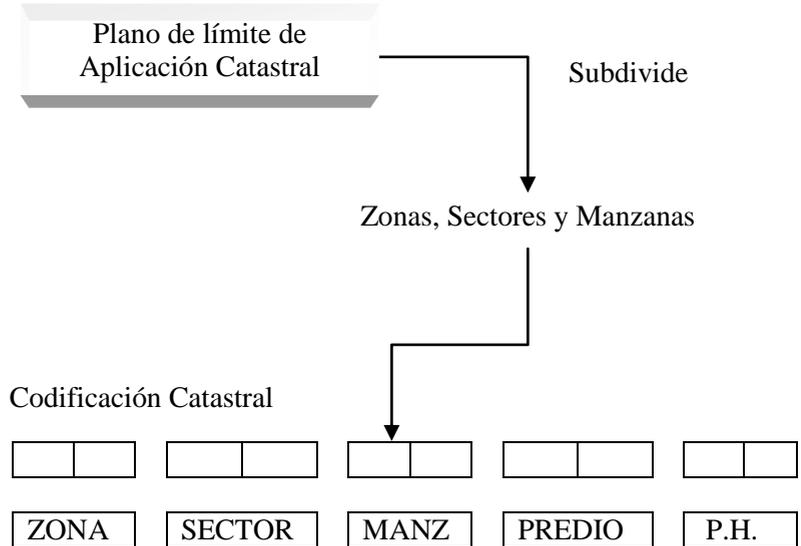
La conservación catastral, constituye el proceso por medio del cual se mantienen actualizados los documentos catastrales de acuerdo con los cambios que experimenta la propiedad inmueble.

### Procesos Administrativos Catastrales



### 3. Mecanismo para mantener y actualizar la información catastral

#### Determinación del Área a Catastrar

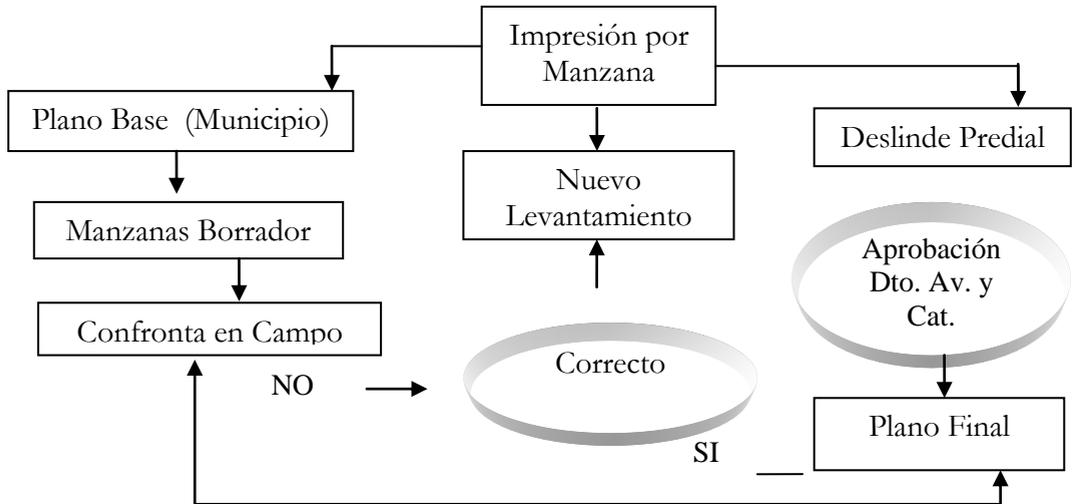


Identifica el área señalada por la municipalidad como urbana y a su vez como área sobre la que se aplicará las intervenciones catastrales. Define el límite y dentro de este el fraccionamiento en zonas, sectores y manzanas permitiendo levantar sistemática y organizadamente la información requerida.

#### 3.1. Acciones que reconoce:

- Detección de base cartográfica existente y ordenanza de demarcación municipal.
- Reconocimiento del límite urbano de acción municipal actual.
- Reconocimiento preliminar de fraccionamiento urbano.
- Detección de existencia y/o precisión de registros prediales.
- Establecimiento de implementación, ratificación y/o redefinición del límite catastral urbano definido.
- Determinación de áreas sujetas a levantamientos topográficos y actualización predial.

### 3.2. Empadronamiento Predial – Deslinde

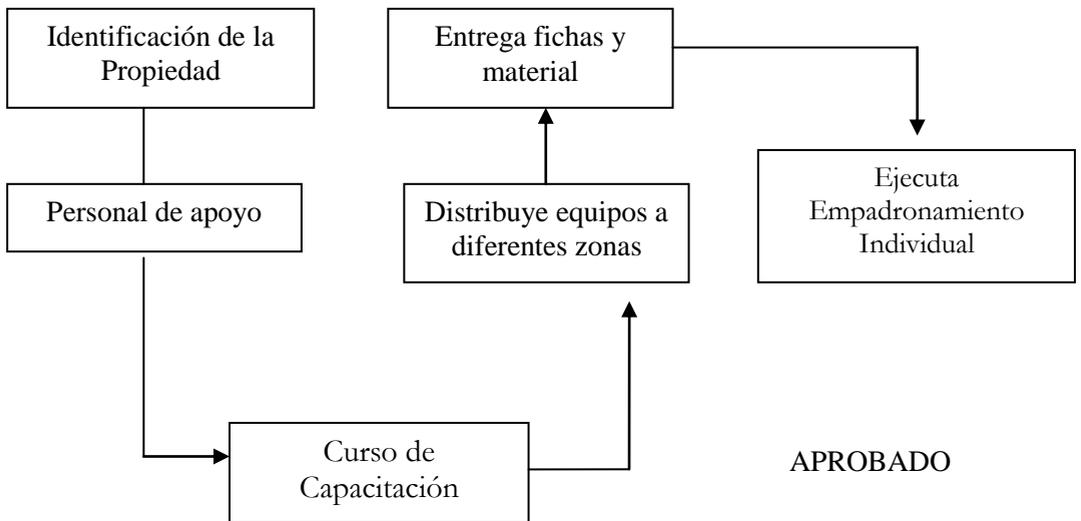


Dirige la conformación de la base de datos multifuncional, se realiza por medio del proceso de Deslinde y Encuesta predial, con el cual se obtiene la información de los lotes urbanos.

Los elementos que identifican la propiedad inmueble constituyen la ficha catastral y los planos manzaneros.

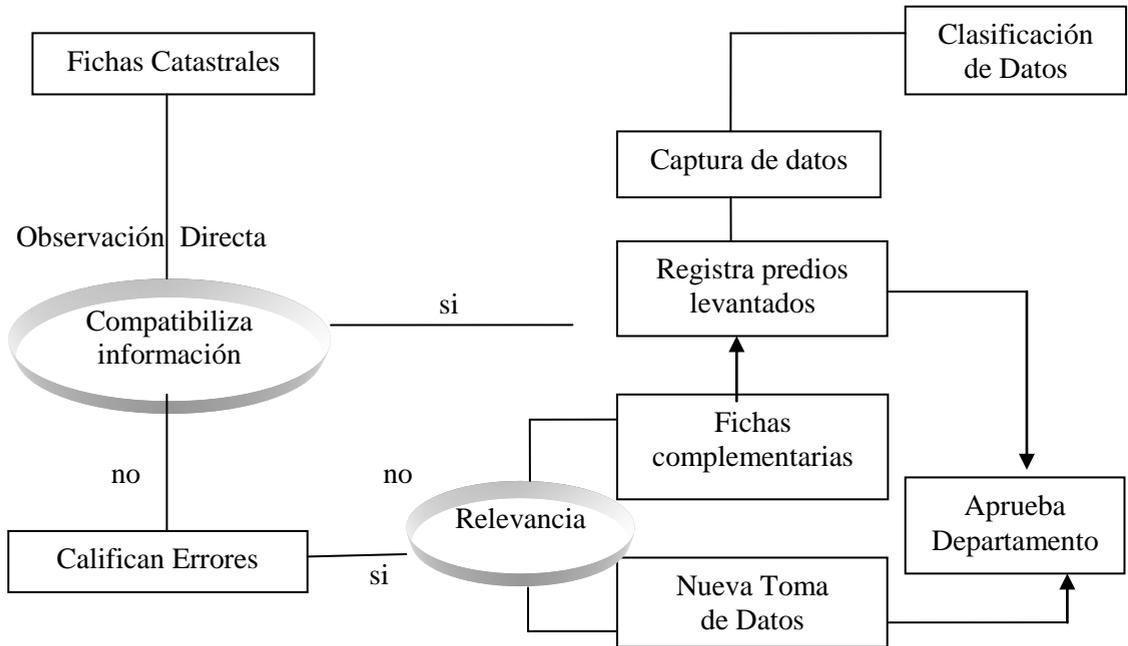
El deslinde cartográfico (planos manzaneros) constituye la base para el trabajo de los equipos de empadronadores, permitiendo el chequeo en campo de cambios en las características de cada predio, etc.,

### 3.3. Aplicación de la encuesta



Representa el registro detallado de la información. Permite determinar un adecuado Plan de trabajo que establezca actividades, responsabilidades y tiempos, mantener un seguimiento o control de estas actividades de forma que se minimicen errores, inconsistencias, omisiones, etc.

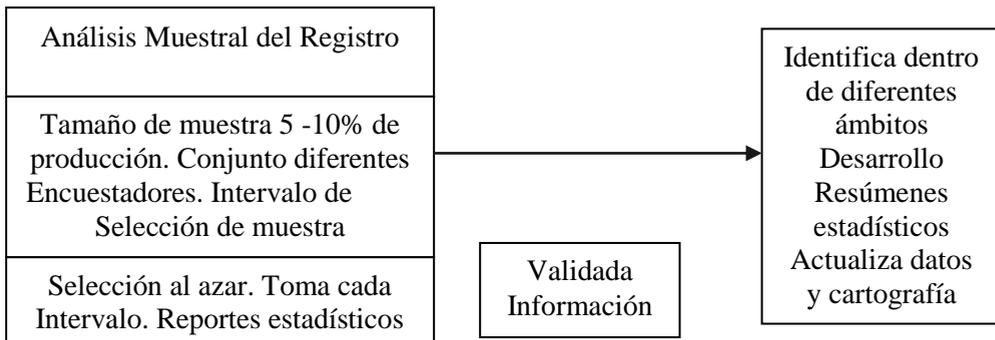
### 3.4. Evaluación y Ordenamiento



La evaluación y ordenamiento de la información desarrolla dos instancias:

1. La Revisión y Compatibilización Continua.
2. El Control de Calidad.

- **Control de calidad y transcripción**



### **3.5.Actualización de los registros catastrales**

Los predios siempre se encuentran en cambio constante. Se transfieren los derechos de propiedad o se modifican las características físicas, por lo que es necesario registrar todos estos cambios.

Por ley los propietarios tienen obligación de manifestar los cambios que sufra su propiedad, como traslación de dominio, nuevas construcciones, ampliaciones, demoliciones y destino del predio.

Las municipalidades realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado.

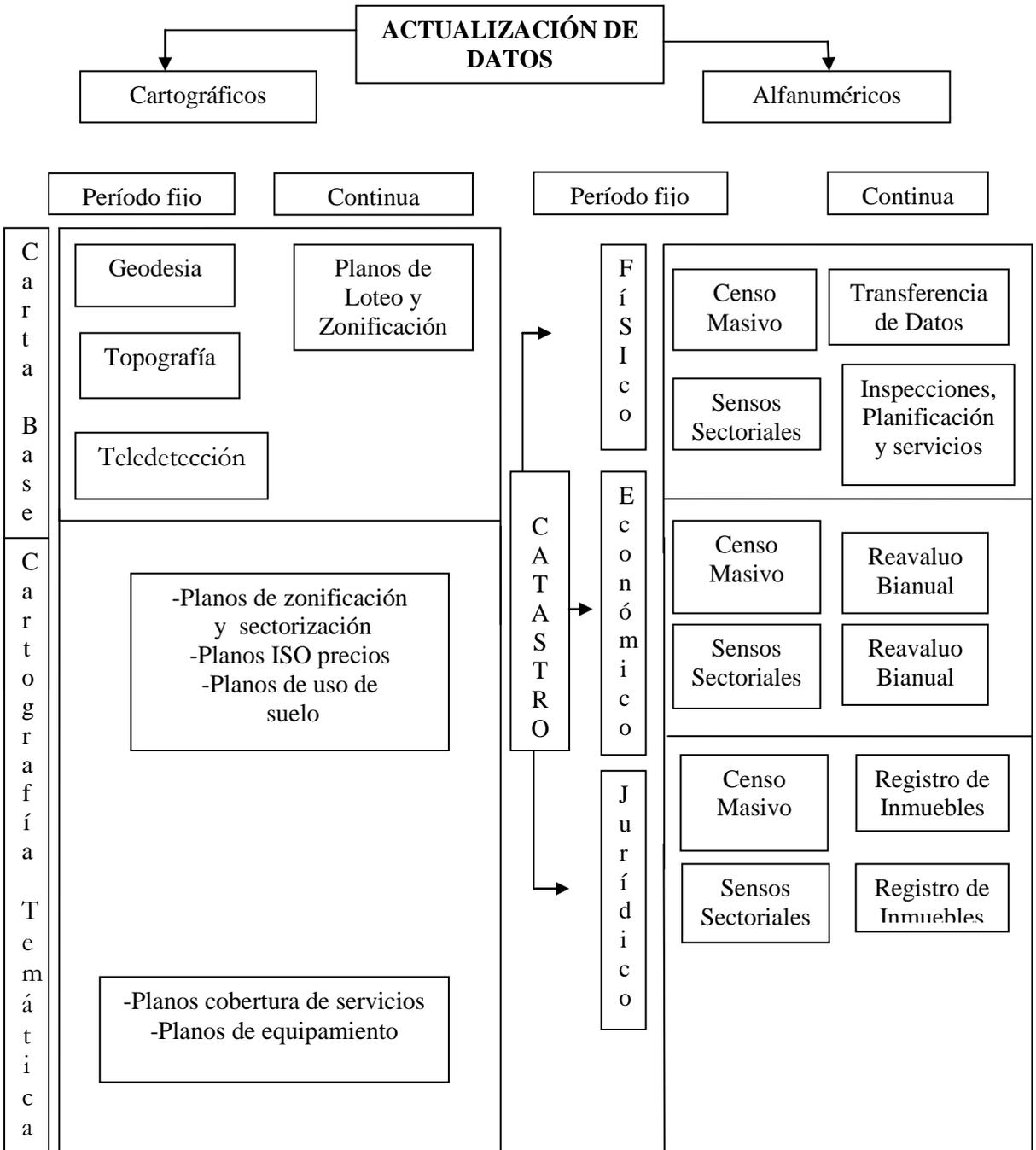
Con la nueva información se actualizan los planos de manzana o de zona, se produce un nuevo avalúo y se cobra un nuevo impuesto. Cabe señalar en este punto la función que tienen los notarios públicos en los procesos de legalización y traslación de dominio de los bienes inmuebles, para efecto de su trabajo requiere de constancias, certificaciones así como otros documentos que son expedidos por las autoridades municipales.

Una vez realizada la actualización de los avalúos será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

A este efecto, la dirección financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

# Actualización y mantenimiento de registros catastrales



### **3.6. Actualización Cartográfica**

Las bases de datos geográficos a nivel "Catastral" deberán incluir todos los datos fácilmente disponibles de fuentes digitales y análogas y, por lo menos, las siguientes capas (o niveles) de información:

- Límite urbano
- Sectorización y amanzanamiento
- Deslinde predial

### **3.7. Requisitos de los levantamientos**

En la elaboración del material cartográfico catastral se considera la necesidad de representar la forma y accidentes de un terreno, así como los predios urbanos en sus reales características.

Los mapas realizados expondrán la exactitud requerida dependiendo de las escalas utilizadas, ya que deben seleccionarse de acuerdo al fin para el cual se dibuja la calidad y extensión de las zonas mostradas.

### **3.8. Cartografía necesaria**

Plano Base Urbano:

Utilizado como base para la compilación o adición de nuevos detalles cartográficos, que posibilite contar con información actualizada, contienen:

- Referencia cartográfica (longitud y latitud) de la provincia y el cantón particularmente.
- Accidentes geográficos importantes (quebradas, ríos, etc.).
- Cursos y trazados de calles, escalinatas y caminos con los correspondientes nombres.

El plano base obtenido generalmente de los levantamientos topográficos con curvas de nivel, ubicación de manzanas y edificaciones del área urbana y área circundante.



# **CAPITULO 5.**

## **DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL PREDIO Y CÁLCULO DEL IMPUESTO**

### **1. Valoración de los inmuebles**

El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

### **2. Cálculo del avalúo del terreno**

Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula:

$$Vt = Vb * A * Fc$$

Donde:

**Vt** : Valor del terreno

**Vb:** Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra,

**A:** Área del lote

**Fct.:** Factor total de corrección resultante del producto entre todos los factores que se aplican.

### 3. Cálculo del avalúo de las construcciones

El cálculo del avalúo de las construcciones será realizado con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Vc = Ac \times Vm2 \times Fc$$

En donde:

**Vc:** Valor de la construcción

**Ac:** Área de la construcción

**Vu:** Valor por metro cuadrado según topología tabla 1U

**Fc:** Factor total de corrección.

### 4. Criterios para actualizar los avalúos

En caso de requerir realizar avalúos de áreas que no tengan el valor base del terreno determinando de acuerdo a sus propias características, se tomará como referencia los valores de la tierra urbana según el nivel de urbanización y obras de infraestructura con el que cuente el lote.

Para la valoración puntual de las propiedades, en caso de avalúos especiales para indemnizaciones, expropiaciones o impugnaciones realizadas por los propietarios, la Dirección de Avalúos, Catastros y Estadísticas realizarán obligatoriamente la actualización de los datos del predio y determinara el avalúo de acuerdo a la verificación de los valores comerciales reales del terreno y edificación.

# CAPITULO 6.

## INGRESO ANUAL RECAUDADO POR EL IMPUESTO A LA PROPIEDAD INMOBILIARIA, PORCENTAJE QUE REPRESENTA LA RECAUDACIÓN POR CONCEPTO DEL IMPUESTO PREDIAL

**ILUSTRE MUNICIPIO DE CUENCA**  
**CEDULA PRESUPUESTARIA DE INGRESOS**  
**PERIODO FISCAL LIQUIDADO 2009**

### **INGRESOS CORRIENTES**

#### **Sobre la Renta, Utilidades y Ganancias de Capital**

UTILIDAD EN VENTA DE INMUEBLES URBANOS 344,768.12

#### **Sobre la Propiedad**

**A LOS PREDIOS URBANOS 1,350,587.86**

**A LOS PREDIOS RUSTICOS 172,760.25**

#### **Impuesto de Alcabalas**

IMPUESTO DE ALCABALAS 1,797,270.96

#### **A los Activos Totales**

ACTIVOS TOTALES 5,283,828.31

#### **Al consumo de Bienes y Servicios**

A LOS ESPECTACULOS PUBLICOS 328,989.36

#### **Impuestos Diversos**

PATENTES COMERCIALES, INDUSTRIALES, Y  
SERVICIO 833,620.32

#### **Tasas Generales**

VENTA DE TARJETAS EN COMEDORES 5,203.00

#### **Ventas de Bases**

INSCRIPCION FIRMAS CONSULTARAS,  
LICITACIONES, ETC 6,000.00

#### **Prestación de Servicios**

SERVICIOS TECNICOS Y ADMINISTRATIVOS 1,273,210.79

<b>Rodaje de Vehículos Motorizados</b>	
AL RODAJE DE VEHICULOS	730718,60
<b>Seguridad Ciudadana</b>	
TASA SEGURIDAD CIUDADANA	995,672.43
<b>Permisos</b>	
LICENCIAS Y PATENTES	111413,21
<b>Registro Sanitario y Toxicología</b>	
CERTIFICADO DE SALUD Y PERMISOS SANITARIOS	3,191,286.85
<b>Contribuciones</b>	
PAVIMENTACION, CONSTRUCCION VIAS TODA CLASE	4,034,625.05
OBRAS DE BENEFICIO EN GENERAL	3,031,026.18
REPAVIMENTACION URBANA	3,031,026.18
ACERAS, BORDILLOS Y CERCAS	1,366,801.81
OBRAS DE ALCANTARILLADO Y CANALIZACION	1,155,381.85
OBRAS ALUMBRADO PUBLICO	9,587,834.89
<b>Venta de Bienes y Servicios</b>	
MATERIALES INDUSTRIALES	100.00
LIBROS , PLANOS,ETC	1,000.00
INSUMOS MEDICOS, MEDICINAS	247,602.82
<b>Renta de Inversión y Multas</b>	
INTERESES GANADOS	68,667.01
UTILIDADES DE EMPRESAS Y ENTIDADES FINANCIERAS	739,880.32
ARRENDAMIENTO TIERRAS, EDIFICIOS, LOCALES	305,977.78
OCUPACION VIA PUBLICA	305,977.78
<b>Intereses y Multas por Mora</b>	
TRIBUTARIA	996,213.65
INFRACCION A ORDENANZAS MUNICIPALES	150,399.96
INCUMPLIMIENTO CONTRATOS	235,234.87
<b>Transferencias Corrientes Sector Publico</b>	
GOBIERNO NACIONAL	2,333,037.68
APORTES SECTOR PUBLICO FONDOS AJENOS	745.92
<b>Otros Ingresos</b>	
OTROS INGRESOS	6,600,625.93
<b>Ingresos de Capital</b>	

VENTA DE ACTIVOS	2,069,509.63
<b>Transferencias y Donaciones de Capital</b>	
GOBIERNO NACIONAL	26,682,379.17
SECTOR PRIVADO	3,000,000.00
ORGANISMOS MULTILATERALES	42,737.33
OTROS	23,473,841.00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>105,043,825.06</b>

El ingreso por impuesto predial urbano representa:

- El 1.45% con respecto al total de Ingresos.
- El 15.07% del total recaudado por concepto de Impuestos.

<sup>9</sup>. Ordenanza de aprobación del plano del valor del suelo urbano, urbano parroquial y rural, de los valores de las tipologías de edificaciones, los factores de corrección del valor de la tierra y edificaciones, y las tarifas que regirán para el bienio 2008-2009.

## **CAPITULO 7.**

# **CONCLUSIONES**

La importancia del Catastro reside en que se constituye en el centro de recopilación, procesamiento y difusión de información con propósitos múltiples en la gestión territorial.

Es de relevancia que se conozca el territorio con las ventajas e inconvenientes que representan la geografía y los recursos naturales para cada zona, el crecimiento de las mismas, la producción y comercio de que disponen, así como también la infraestructura y los servicios con que cuentan los habitantes de cada sector, y el avalúo de las propiedades inmobiliarias; este conocimiento se logrará mediante el sistema de información.

De esta manera se facilita la planificación de obras y proyectos, los aspectos jurídicos, ambientales, sociales, etc., por esa razón, es importante la actualización permanente de la información, ya que constituye uno de los puntos clave para la obtención de resultados efectivos, en la toma de decisiones, como en el ámbito tributario, que es un instrumento de política para la obtención de recursos presupuestarios, como el predio urbano que constituye una fuente de financiamiento para el gobierno autónomo descentralizado, así también se pretende obtener una tributación justa, equitativa y proporcional, acorde con las disponibilidades de la propiedad inmobiliaria y de las capacidades económicas de la población.

Con lo expuesto anteriormente nos enfocamos al estudio del sistema catastral de la ciudad de Cuenca para conocer sobre los procedimientos que aplica la Ilustre Municipalidad de Cuenca, para la creación de catastros, su primordial existencia como fuente para la creación de impuestos sobre la propiedad inmobiliaria del catastro, el conocimiento de si se cuenta con un inventario actual del territorio, en su aspecto físico y económico.

En base a esto encontramos que no hay una buena información cartográfica, ya que no se encuentra registrada toda el área urbana, por lo tanto no hay información de calidad, a pesar que el catastro se actualiza diariamente.

El principal motivo de no contar con un plano catastral con información confiable en el que conste el 100% del registro de los predios urbanos es por la falta de recursos económicos, además de que tiene que haber un buen procedimiento de los usos de sistemas computarizados y técnicos.

Los procedimientos de avalúo de la propiedad inmueble urbana se sustentan a través de sectores socio-económicos, siendo así, permite diferenciar los precios comerciales en función de las características tipológicas en el caso de la construcción, y de la disponibilidad de infraestructura de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, los servicios y otros en el caso del suelo.

En relación al valor de la propiedad inmobiliaria se mantiene un avalúo actualizado en los diferentes sectores de la urbe, pero para efectos tributarios se mantiene un avalúo con un 50% menos en relación al valor comercial, este porcentaje se obtuvo con una aplicación de una muestra de cien predios.

La actualización de los avalúos es una responsabilidad necesaria para la sinceración de diferentes operaciones y actividades como trámites bancarios, hipotecarios, indemnizaciones, exoneraciones.

A pesar de que la ley establece, que la base imponible para el cálculo del impuesto predial es el valor comercial, en la Ilustre Municipalidad de Cuenca se mantiene un avalúo menor debido a la capacidad contributiva de la ciudadanía.

La recaudación por concepto de impuesto al predio urbano cobrado anualmente alcanza el 1.45% del total de ingresos por diferentes rubros, considerando que se cobra el 80% de las planillas emitidas, es decir está por debajo de su potencial real, así como los sistemas empleados muchas veces no garantizan la equidad y la justicia social.

Existen dificultades en los gobiernos seccionales autónomos para decidir sobre la adopción de los sistemas y metodologías para establecer su catastro y sobre todo a la hora de decidir una política tributaria, técnica y legalmente sustentada.

La municipalidad de Cuenca además cobra a sus contribuyentes las tasas por contribuciones especiales y de mejoras, la recaudación de esta tasa representa un rubro muy importante de ingresos para la municipalidad, y por tanto un aporte adicional significativo por parte de los ciudadanos, esta tasa corresponde a la cuota de los contribuyentes de un sector específico de toda la ciudad respecto a obras de mejoramiento ejecutadas por el gobierno autónomo descentralizado tales como puentes, avenidas, obras de pavimentación, aceras, alcantarillado, bordillos, etc.

El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades de los bienes inmuebles en el área urbana del cantón Cuenca por construcción de obras públicas.

La planificación de obras, proyectos y tributación municipal se encuentra seriamente limitada, entre otros aspectos por la falta de actualización de los levantamientos topográficos, y sistemas catastrales. En la mayor parte de los catastros urbanos en el país, los métodos usados para la generación de cartografía, archivo, procesamiento, consulta de información y emisión, constituyen sistemas empíricos, desactualizados lo que ha motivado altos índices de imprecisión, impidiendo contar con la información adecuada para la planificación y gestión ambiental, territorial y un inadecuado nivel de tributación, además que la operación de estos sistemas consume significativos recursos humanos y financieros y en muy poco contribuyen a la gestión municipal.

# ANEXO 1

## FACTORES DE AJUSTE

Los factores de ajuste al valor base del terreno, se detallan en las siguientes tablas:

### Tabla de factores de corrección N°1.1

**Coefficientes de Corrección por Tipo de Suelo.**

CÓDIGO.	TIPO DE SUELO	PORCENTAJE DE DEPRECIACION	COEFICIENTES CORRECTIVOS A APLICAR
1.1	<b>Sin Restricciones - Secos</b> (Áreas con aptitud para receptor asentamientos humanos)	0.00%	<b>1.00</b>
1.2	<b>Suelos no urbanizables:</b> (Por limitaciones geológicas, limitaciones topográficas, por interés para la producción agrícola, zonas de protección natural y uso forestales).	40.00%	<b>0.60</b>
1.3	<b>Terrenos inestables:</b> Zonas de arranque de ruptura activa, latente y subes tablees, Caída de rocas, derrumbes).	60.00%	<b>0.40</b>
1.4	<b>Zonas de amenaza de inundaciones y protección de márgenes de ríos y quebradas</b>	50.00%	<b>0.50</b>

NOTA: Los Tipos de Suelo tienen relación con los asignados por la Ordenanza Vigente

### Tabla de factores de corrección N° 1.2

**Coefficientes de Corrección por Topografía según el Acceso Principal**

CODIGO	TIPO DE SUELO SEGÚN ACCESO	FACTOR
2.1	A nivel	<b>1.00</b>
2.2	Bajo nivel	<b>0.95</b>
2.3	Sobre nivel	<b>0.90</b>
2.4	Escarpado hacia arriba	<b>0.85</b>
2.5	Escarpado hacia abajo	<b>0.80</b>
2.6	Sin Información	<b>1.00</b>

## Tabla de factores de corrección N° 1.3

**Coefficientes de Corrección por Relieve del Suelo**

CÓDIGO	RANGOS DE PENDIENTES		TIPO DE RELIEVE	FACTORES DE CORRECCIÓN
	Grados (°)	Porcentaje (%)		
3.1	0-8,5°	0-15 %	PLANO	<b>1.00</b>
3.2	8,5-16°	10-20 %	ONDULADO	<b>0.90</b>
3.3	16-24°	15-30 %	QUEBRADO	<b>0.70</b>
3.4	24-37°	30-45 %	ACCIDENTADO	<b>0.50</b>
3.5	MAYOR A 37°	MAYOR A 45 %	MUY ACCIDENTADO	<b>0.25</b>

## Tabla de factores de corrección N° 1.4

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO DEL SUELO URBANO.**

CODIGO	USO DEL SUELO	COEFICIENTE
4.1	Gestión y Administración	<b>1.03</b>
4.2	Vivienda	<b>1.00</b>
4.3	Comercio servicios generales y vivienda	<b>1.07</b>
4.4	Comercio servicios generales y vivienda otros	<b>1.08</b>
4.5	Comercio y vivienda	<b>1.04</b>
4.6	Equipamiento mayor de abastecimiento, comercio y vivienda	<b>1.11</b>
4.7	Servicios industriales e industrias de mediano impacto	<b>1.12</b>
4.8	Industria de alto impacto tipo B	<b>1.15</b>
4.9	Usos agrícolas y vivienda	<b>0.80</b>

NOTA: Los Usos tienen relación con los asignados por la Ordenanza Vigente (Plano N° 4)

## Tabla de factores de corrección N° 1.5

**Coefficientes de Corrección por Localización y Fachadas del Lote**

CÓDIGO	CONDICION DE RELACION DE LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	NÚMERO DE FACHADAS - HACIA CALLES PERIFÉRICAS	COEFICIENTES DE COORRECCIÓN (Tif.)
5.1	<b>Lote Esquinero:</b>	2 FACHADAS	<b>1.10</b>
5.2	<b>Lote Intermedio:</b>	1 FACHADA (LoteTipo)	<b>1.00</b>
5.3	<b>Lote Bifrontal</b>	2 FACHADAS	<b>1.12</b>
5.3	<b>Lote en Cabecera:</b>	3 FACHADAS	<b>1.15</b>
5.4	<b>Lote Interiores:</b>	0 FACHADAS	<b>0.40</b>
5.5	<b>Lote en Callejón:</b>	0 FACHADAS	<b>0.65</b>
5.6	<b>Lote Manzanero:</b>	4 FACHADAS	<b>1.20</b>

## Tabla de factores de corrección N° 1.6

**Coefficientes de Corrección por Accesibilidad Vial**

<b>CODIGO</b>	<b>TIPO DE CALZADA</b>	<b>FACTORES DE CORRECCIÓN</b>
6.2	Paso Peatonal	<b>0.80</b>
6.3	Pasaje	<b>0.90</b>
6.4	Calle	<b>1.00</b>
6.5	Avenida	<b>1.10</b>

## Tabla de factores de corrección N° 1.7

**Coefficientes de Corrección por Material de Calzada de la vía de acceso al lote.**

<b>CODIGO</b>	<b>TIPO DE CALZADA</b>	<b>FACTORES DE CORRECCIÓN</b>
7.1	Tierra	<b>0.80</b>
7.2	Lastre	<b>0.90</b>
7.3	Adoquín de piedra	<b>1.00</b>
7.4	Adoquín de hormigón	<b>0.95</b>
7.5	Hormigón Asfáltico	<b>1.20</b>
7.6	Hormigón hidráulico	<b>1.30</b>
7.7	Piedra	<b>0.95</b>

## Tabla de factores de corrección N° 1.8

<b>Código</b>	<b>Relación de Tamaño Area de Lote Tipo/Area</b>		<b>Factor</b>
	<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>	
8.1	0.01	0.10	<b>0.70</b>
8.2	0.10	0.12	<b>0.74</b>
8.3	0.12	0.25	<b>0.80</b>
8.4	0.25	0.37	<b>0.86</b>
8.5	0.37	0.50	<b>0.92</b>
8.6	0.50	0.62	<b>0.97</b>
8.7	0.62	0.75	<b>1.00</b>
8.8	0.75	0.80	<b>1.04</b>
8.9	0.80	0.90	<b>1.05</b>
8.10	0.90	1.00	<b>1.06</b>
8.11	1.00	1.10	<b>1.07</b>
8.12	1.10	1.20	<b>1.08</b>
8.13	1.20	1.30	<b>1.10</b>
8.14	1.30	1.40	<b>1.05</b>
8.15	1.50	1.60	<b>1.00</b>
8.16	1.65	1.70	<b>0.95</b>
8.17	1.70	1.80	<b>0.92</b>
8.18	1.80	1.90	<b>0.88</b>
8.19	1.90	2.00	<b>0.82</b>
8.2	+	2.00	<b>0.80</b>

## Tabla de factores de corrección N° 1.9

**Coefficientes de Ajuste Según Relación Frente-Fondo**

CODIGO	RANGO DE RELACIÓN FRENTE/FONDO		FACTORES DE CORRECCIÓN
	DESDE	HASTA	
9.1	Menos de	0.40	<b>0.60</b>
9.2	0.40	0.45	<b>0.62</b>
9.3	0.44	0.55	<b>0.75</b>
9.4	0.55	0.65	<b>0.95</b>
9.5	0.65	0.75	<b>1.15</b>
9.1	0.75	0.85	<b>1.25</b>
9.11	0.85	0.95	<b>1.00</b>
9.12	0.95	1.05	<b>0.95</b>
9.13	1.05	1.15	<b>0.93</b>
9.14	1.15	1.25	<b>0.92</b>
9.15	1.25	1.35	<b>0.90</b>
9.16	1.35	1.45	<b>0.88</b>
9.17	1.45	1.55	<b>0.86</b>
9.18	1.55	1.65	<b>0.85</b>
9.19	1.65	1.75	<b>0.84</b>
9.2	1.75	1.85	<b>0.83</b>
9.21	1.85	1.95	<b>0.82</b>
9.22	1.95	2.00	<b>0.81</b>
9.23	2.00	Mas de	<b>0.80</b>

NOTA: Según Relación del Frente-Fondo del lote con la del Lote Tipo del Sector de Planeam

## Tabla de factores de corrección N° 1.10

**Coefficientes de Corrección por Grado de Desarrollo Urbanístico**

CODIGO	CATEGORÍA URBANÍSTICA	FACTORES DE CORRECCIÓN
10.1	Centro Histórico	<b>1.10</b>
10.2	Área Urbana Consolidada	<b>1.00</b>
10.3	Área de Influencia Inmediata	<b>0.9</b>
10.4	En Proceso Urbanización y Consolid.	<b>0.80</b>
10.5	Uso Agrícola Predominante y no Urbanos.	<b>0.75</b>
10.6	Usos Especiales	<b>0.75</b>

NOTA: Las Categorías tienen relación con los asignados por la Ordenanza Vigente

## Tabla de factores de corrección N° 1.11

**Coefficientes de Ajuste según Ejes Viales Urbanos**

CÓDIGO	TIPOS DE EJES	NOMBRE	REFERENCIA	FACTORES
11.1	T-01	COMERCIO Y VIVIENDA	(ANEXO 5)	<b>1.05</b>
11.2	T-02	COMERCIO SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA	(ANEXO 4)	<b>1.10</b>
11.3	T-03	COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA	(ANEXO 7)	<b>1.15</b>
11.4	T-04	COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA	(ANEXO 3)	<b>1.20</b>

NOTA: Los Ejes Urbanos tienen relación con los asignados por la Ordenanza (Vigente Plano N° 4)

# Tabla de factores de corrección N° 1.12

Coefficientes de Corrección por Tamaño, Retiros y Número de Pisos según Sectores de Planeación Establecidos por la Normativa Urbanística

CÓDIGO	NÚMERO DE SECTOR DE PLANEACIÓN DE TIPOLOGIA NORMATIVA	RANGO (TAMAÑO m2.)		LOTE MÍNIMO NORMADO (COND. OPTIMA)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	ALTURA PERMITIDA		FACTOR
		MÍNIMO	MÁXIMO			MÍNIMA	MÁXIMA	
12. 1	3-19-24-25-71-77-92-94-97-100	1	269	200	Pareada con retiro frontal	1	2	0.90
12. 2	3,24,71,77,90,94,97,100	270	449	300	Aislada con retiro frontal	3	4	0.92
12. 3	3-49-56	450	809	500	Aislada con retiro frontal	5	6	0.99
12. 4	3-49	+	810	900	Aislada con retiro frontal	7	8	1.06
12. 5	4-9-12-41-75-76-79-93-107-111	1	269	150	Continua con retiro frontal	1	3	0.95
12. 6	4-9-11	+	270	300	Continua con retiro frontal	4		1.02
12. 7	6-59-73	1	269	100	Continua con retiro frontal	1	2	0.95
12. 8	7-10-112			150	Continua con retiro frontal	1	3	0.95
12. 9	8-137			5000	Aislada con retiro frontal	1	2	1.00
12. 10	11-13	1	269	200	Pareada con retiro frontal	1	3	0.90
12. 11	12-19	+	270	300	Continua con retiro frontal	3	4	1.02
12. 12	13-99	270	449	300	Aislada con retiro frontal	4		0.92
12. 13	13-24-41-43-57-58-59-63-66-69-71-73-77-87-90-94-99-100-111-123	+	450	500	Aislada con retiro frontal	5	6	0.99
12. 14	14-32			120	Continua con retiro frontal	1	2	0.95
12. 15	15-122			300	Continua con retiro frontal	1	2	1.00
12. 16	16			120	Continua con retiro frontal	1	3	0.95
12. 17	17-30-61-83-84-85-86-104-114-124			500	Aislada con retiro frontal	1	2	0.95
12. 18	18-37-40-65			150	Continua con retiro frontal	1	2	0.95
12. 19	20-56-57-90-108-123	1	269	120	Continua con retiro frontal	1	2	0.95
12. 20	20-70-108	+	270	300	Pareada con retiro frontal	3	4	0.97
12. 21	21			250	Aislada con retiro frontal	1	2	0.85
12. 22	23-99	1	269	100	Continua con retiro frontal	1	3	0.95
12. 23	23	+	270	300	Continua sin retiro frontal	4	6	1.05
12. 24	25,38,67,68,79,92,93,98,107	+	270	300	Aislada con retiro frontal	3	4	0.92
12. 25	26			75	Continua con retiro frontal	1	3	0.95
12. 26	27			75	Continua con retiro frontal	1	2	0.95
12. 27	28			300	Aislada con retiro frontal	1		0.90
12. 28	29-48-50-51-52-81-106-109			200	Pareada con retiro frontal	1	2	0.90
12. 29	31-33	1	269	90	Continua sin retiro frontal	1	2	1.00
12. 30	6-3133-35-75-76	+	270	300	Continua sin retiro frontal	3	4	1.05
12. 31	34-82			100	Continua con retiro frontal	1	3	0.95
12. 32	35-63	0 - 269	0 - 269	150	Continua con retiro frontal	1	2	0.95
12. 33	36			300	Aislada con retiro frontal	1	3	0.90
12. 34	38	0 - 269	0 - 269	180	Pareada con retiro frontal	1	2	0.90
12. 35	39			150	Pareada con retiro frontal	1	3	0.90
12. 36	41-49-56-57-58-73-111-123	270	449	300	Pareada con retiro frontal	3	4	0.97
12. 37	41-64-121	+	810	900	Aislada con retiro frontal	7		1.06
12. 38	42	0 - 269	0 - 269	300	Aislada con retiro frontal	1	2	0.90
12. 39	42	0 - 269	0 - 269	300	Pareada con retiro frontal	3	4	0.97
12. 40	42	270 - 449	270 - 449	500	Aislada con retiro frontal	5	6	0.99
12. 41	42	+	450 - 809	900	Aislada con retiro frontal	7		1.06
12. 42	43	0 - 269	0 - 269	200	Pareada con retiro frontal	1	2	0.90
12. 43	43-44-45-46-64-69	270 - 449	270 - 449	300	Aislada con retiro frontal	3	4	0.92
12. 44	44-64-66	0 - 269	0 - 269	120	Continua con retiro frontal	1	2	0.95
12. 45	44-66	270 - 449	270 - 449	300	Pareada con retiro frontal	3	4	0.97
12. 46	44	+	450	500	Pareada con retiro frontal	5	6	1.04
12. 47	45-46-69	0 - 269	0 - 269	150	Pareada con retiro frontal	1	2	0.90
12. 48	45-46-64	450 - 809	450 - 809	500	Aislada con retiro frontal	5	6	0.99
12. 49	45-46-56-110	+	810	900	Aislada con retiro frontal	7	9	1.06
12. 50	47-102			300	Aislada con retiro frontal	1	2	0.90
12. 51	49-55	1	269	200	Aislada con retiro frontal	1	2	0.85
12. 52	53-88-117			1000	Aislada con retiro frontal	1	2	1.00
12. 53	54			2000	Aislada con retiro frontal	1	2	1.10
12. 54	55-121			300	Aislada con retiro frontal	3	4	0.92
12. 55	55	270	449	500	Aislada con retiro frontal	5	6	0.99
12. 56	55	450	809	900	Aislada con retiro frontal	7	9	1.06
12. 57	55	810	1079	1200	Aislada con retiro frontal	10	12	1.15

12. 58	55		+	1080	1500	Aislada con retiro frontal	13	15	1.22	
12. 59	58			1	269	130	Continua con retiro frontal	1	2	0.95
12. 60	59			270	449	300	Continua sin retiro frontal	3	4	1.05
12. 61	60					0	Aislada con retiro frontal	1		1.00
12. 62	62					150	Continua sin retiro frontal	1	2	1.00
12. 63	63			270 - 449	270 - 449	300	Continua sin retiro frontal	3	4	1.05
12. 64	67			0 - 269	0 - 269	100	Continua con retiro frontal	1	2	0.95
12. 65	68			0 - 269	0 - 269	75	Continua sin retiro frontal	1	2	1.00
12. 66	70			0 - 269	0 - 269	140	Continua con retiro frontal	1	2	0.95
12. 67	72			1	269	90	Continua con retiro frontal	1	2	0.95
12. 68	72			+	270	300	Aislada con retiro frontal	3		0.92
12. 69	74					400	Aislada con retiro frontal	5	6	0.96
12. 70	78-87-95-96					350	Aislada con retiro frontal	1	2	0.90
12. 71	78			1	344	350	Aislada con retiro frontal	3	4	0.92
12. 72	78-95-96-110-121			345	809	500	Aislada con retiro frontal	5	6	0.99
12. 73	78-97			810	1079	900	Aislada con retiro frontal	7	9	1.06
12. 74	78			1080	1349	1200	Aislada con retiro frontal	10	12	1.15
12. 75	78			+	1350	1500	Aislada con retiro frontal	13	15	1.22
12. 76	80-91-101-105-118-119-120-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135					350	Aislada con retiro frontal	1	2	0.90
12. 77	83-84-85-86					500	Aislada con retiro frontal	3	4	0.97
12. 78	87-95-96					350	Aislada con retiro frontal	3	4	0.92
12. 79	88					1000	Aislada con retiro frontal	3	4	1.02
12. 80	89					750	Aislada con retiro frontal	1	2	0.95
12. 81	95-96			1079	1079	900	Aislada con retiro frontal	7	9	1.06
12. 82	95-96-97			+	1080	1200	Aislada con retiro frontal	10	12	1.15
12. 83	97			350	809	500	Aislada con retiro frontal	5	6	0.99
12. 84	98			1	269	180	Pareada con retiro frontal	1	2	0.90
12. 85	103					1000	Aislada con retiro frontal	1		1.00
12. 86	110-121					300	Aislada con retiro frontal	1	2	0.90
12. 87	110			1	344	300	Aislada con retiro frontal	3	4	0.92
12. 88	113-115					200	Pareada con retiro frontal	1	3	0.90
12. 89	116					250	Pareada con retiro frontal	1	3	0.90
12. 90	122					300	Continua sin retiro frontal	3	4	1.05
12. 91	136					1000	Aislada con retiro frontal	1	2	1.00

NOTA: Tienen relación con la normativa establecida por la Ordenanza Vigente

## Valoración de las construcciones en el área urbana

La valoración de las edificaciones en el área urbana, será realizada a partir de las tipologías y factores de ajuste que constan en las siguientes tablas:

### Tabla de avalúo N°2.1

VALOR UNITARIO BASE SEGÚN TIPOLOGÍA DE EDIFICACIONES

ELEM.	VALOR UNITARIO BASE DE LAS EDIFICACIONES (\$M2)								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
TIPO VALOR SEGÚN ELEM. CONST.	Mad/Mad/Mad/Asb-Zn	Mad/Mad/Mad/Tej	Mad/Mad/Ado-Bar-Tap/Asb-	Mad/Mad/Ado-Bar- /Tej	Mad/Mad/Lad-Blq/Asb-Zn	N.T-HA./Mad/Lad-Blq/Tej.	H.A/Mad/Lad-Blq/Asb-Zn	H.A/Mad/Lad-Blq/Tej	Hier/Mad/Lad-Blq/Asb-Tej
VALORES UNITARIOS	60	73	77	92	104	114	150	167	183

ELEM.	VALOR UNITARIO BASE DE LAS EDIFICACIONES (Cont.)								
	10	11	12	13	14	15	16	17	20
TIPO VALOR SEGÚN ELEM. CONST.	Hier/Mad/Lad-Blq/Asb-Tej	H.A/Mad/Lad-Blq/H.A.	H.A/H.A./Lad-Blq/Asb-Tej	H.A./H.A./Lad-Blq/H.A.	H.A./H.A./Lad/H.A.	Nave Industrial Tipo 1	Nave Industrial Tipo 2	Nave Industrial Tipo 3	EN CONSTRUCCION
VALORES UNITARIOS	188	203	228	259	273	137	174	228	0

## Tabla de factores de corrección N° 2.1

Codigo	Tipo	N° de Acabados	N° de Instalaciones.	Factor
1	Bueno	5 -	4 -	1.0
2	Regular	3 -	3	0.6
3	Bajo	1-	1-	0.3

## Tabla de factores de corrección N° 2.2

CODIGO	DESCRIPCION	FACTOR
1	BUENO	1.00
2	REGULAR	0.85
3	MALO	0.75
4	OBSOLETO	0.45

## Tabla de factores de corrección N° 2.3

CÓDIGO	RANGOS DE EDAD (Años)		Factor de Corrección según Edad y Materiales de Estructura			
			EDAD MAX 50	EDAD MAX 40	EDAD MAX 35	EDAD MAX 30
			H° A°	H°A°-Hierr-Ladr.	Mad.-Biq.-Ladr.	Mad.-Ado.-Barq.
1	0	2	1.00	1.00	1.00	1.00
2	2	4	1.00	1.00	1.00	1.00
3	4	6	1.00	1.00	0.99	0.99
4	6	8	1.00	0.99	0.95	0.94
5	8	10	0.99	0.98	0.91	0.88
6	10	12	0.98	0.95	0.86	0.82
7	12	14	0.96	0.93	0.82	0.79
8	14	16	0.95	0.90	0.78	0.76
9	16	18	0.93	0.88	0.74	0.73
10	18	20	0.92	0.85	0.70	0.67
11	20	22	0.90	0.83	0.66	0.61
12	22	24	0.88	0.81	0.62	0.55
13	24	26	0.84	0.79	0.58	0.50
14	26	28	0.81	0.77	0.51	0.42
15	28	30	0.77	0.72	0.45	0.29
16	30	32	0.74	0.65	0.39	0.20
17	32	34	0.70	0.52	0.32	0.20
18	34	36	0.66	0.48	0.25	0.20
19	36	38	0.61	0.39	0.25	0.20
20	38	40	0.57	0.30	0.25	0.20
21	40	42	0.52	0.30	0.25	0.20
22	42	44	0.48	0.30	0.25	0.20
23	44	46	0.44	0.30	0.25	0.20
24	46	48	0.40	0.30	0.25	0.20
25	48	50	0.35	0.30	0.25	0.20
26	50	y más	0.30	0.30	0.25	0.20

NOTA: Datos a partir de ficha catastral

NOTA: La edad de las edificaciones serán calculadas a partir de la conclusión y/o de la remodelación integral de la edificación.

# ANEXO 2

## Tabla de avalúo N° 1

### Valores Referenciales de la tierra según Nivel y Obras de Urbanización

TIPO URBANIZ	DESCRIPCIÓN	VALOR POR TIPO URBAN. (\$/M2)	ZONIFIC. GRÁFICA	APORTE EN CALLES Y ÁREAS COMUNES	VALOR BASE DE LA TIERRA (\$)		
					8	15	20
1	Completa, con Pavimento Rígido	71,71	TIPO 1	25%	79,71	86,71	91,71
2	Completa, con Pavimento Flexible	60,68		25%	68,68	75,68	80,68
3	Sin pavimento (vía conformada) ni obras hidrosanitarias, con veredas bordillos domicili agua y alcant. redes eléct y telef	49,17		20%	57,17	64,17	69,17
4	Sin pavimento (lastre) y obras hidrosanitarias	22,32	TIPO 2	20%	30,32	37,32	42,32
5	Sin pavimento (lastre), ni veredas bordillos ni obras hidrosanit con domicili. Agua potable y alcant, redes telefoni y elect	14,32		15%	22,32	29,32	34,32
6	Sin pavimento (lastre), ni veredas bordillos ni obras hidrosanit con domicili. Agua entubada y alcant, redes telefoni y elect	12,24	TIPO 3	15%	20,24	27,24	32,24
7	Sin pavimento, veredas bordillos, obras hidrosanit, redes telef, ni dom agua pot. Con agua entubada, dom alcant y con redes elect	8,49		0%	16,49	23,49	28,49
8	Sin pavimento, veredas bordillos, redes telef, domicili, alcant, ni dom agua pot. Con agua entubada, y obras elect	4,13	TIPO 4	0%	12,13	19,13	24,13
9	Sólo con obras Eléctricas	2,49	TIPO 5	0%	10,49	17,49	22,49
10	Valor neto de la tierra sin obras	0	TIPO 6	0%	8	15	20

## Tabla de avalúo N° 2

VALORES REFERENCIALES DE LA TIERRA RURAL, SEGÚN TIPO DE ASENTAMIENTO Y TIPO DE ACCESO VIAL									
REGION	TIPO	CATEGORÍAS			PRECIO m2				
		TIPO DE ASENTAMIENTO	TIPO DE VIA DE ACCESO	CO D	MÁXIMO	MEDIO	MÍNIMO		
ZONAS PERIFÉRICAS Y CORREDORES DE VÍAS	Urbano	1. Consolidado	Primer Orden	1	50.00	30.00	20.00		
			Segundo Orden	2	30.00	15.00	10.00		
		2. Semi Consolidado	Primer Orden	3	25.00	20.00	15.00		
			Segundo Orden	4	20.00	15.00	10.00		
			Tercer Orden	5	15.00	10.00	5.00		
		REGIÓN SIERRA	Rural	4. Semidisperso	Primer Orden	6	15.00	12.00	10.00
Segundo Orden	7				12.00	6.00	6.00		
Tercer Orden	8				6.00	3.00	1.00		
5. Rural Disperso	Primer Orden			9	2.00	1.50	1.00		
	Segundo Orden			10	1.50	1.20	1.00		
	Tercer Orden			11	1.00	0.50	0.20		
	Herradura-Ninguna			12	0.20	0.10	0.08		
	13			0.80	0.60	0.40			
6. No habitado	Segundo Orden			14	0.60	0.50	0.40		
	Tercer Orden			15	0.40	0.20	0.08		
	Herradura-Ninguna			16	0.08	0.05	0.04		
	REGIÓN COSTA			Rural	4. Semidisperso	Primer Orden	17	5.00	2.50
Segundo Orden						18	2.00	1.50	1.00
Tercer Orden						19	2.00	1.00	0.20
5. Rural Disperso					Primer Orden	20	3.00	2.00	1.20
					Segundo Orden	21	2.00	1.00	0.20
		Tercer Orden	22		0.15	0.08	0.05		
		Herradura-Ninguna	23		0.08	0.06	0.04		
		24	0.40		0.30	0.20			
6. No habitado		Primer Orden	25		0.10	0.06	0.04		
		Segundo Orden	26		0.10	0.07	0.05		
		Tercer Orden	27		0.04	0.03	0.02		
	Herradura-Ninguna	27	0.04	0.03	0.02				

# ANEXO 3

## MUESTRA DEL AVALUO COMERCIAL DE CIEN PREDIOS URBANOS CUENCA – ECUADOR

Se aplicó el estudio sobre cien predios urbanos para hallar la desviación del avalúo municipal, frente al valor comercial, obteniendo los siguientes resultados:

	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
1	1701037021000	CHALLUABAMBA	\$34,213.35 889.90 m2	\$ 0.00 0.00 m2	\$ 34,213.35	77.94	\$ 69,358.81	\$ -	\$ 69,358.81	\$35,145.46	50.67
2	1001033014000	PAUCARBAMBA 3-48	\$ 155,292.59 740.00 m2	\$ 25,995.24 351.00 m2	\$ 181,287.83	315.35	\$ 233,359.00	\$ 122,850.00	\$ 356,209.00	\$ 174,921.17	49.11
3	901132023000	AV. SOLANO Y NICANOR AGUILAR	\$ 8,308.75 242.10 m2	\$ 0.00 0.00 m2	\$ 8,308.75	284.18	\$ 68,799.98	\$ -	\$ 68,799.98	60,491.228	87.92
4	901101022000	AV. SOLANO Y NICANOR AGUILAR	\$ 7,345.65 174.10 m2	\$ 0.00 0.00 m2	\$ 7,345.65	284.18	\$ 49,475.74	\$ -	\$ 49,475.74	42,130.09	85.15
5	901101016000	AV. SOLANO Y NICANOR AGUILAR	\$ 8,515.92 197.80 m2	\$ 0.00 0.00 m2	\$ 8,515.92	284.18	\$ 56,210.80	\$ -	\$ 56,210.80	47,694.88	84.85

6	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 1001040007000	<b>DIRECCION</b> FRANCISCO SOJOS Y AV. PAUCARBAMBA	<b>TERRENO</b> \$ 92,529.39 420.00 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 3,332.32 118.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 95,861.71	<b>VALOR mt 2</b> 317.35	<b>V. TERRENO</b> \$ 133,287.00	<b>V. CONST</b> \$ 17,700.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 150,987.00	<b>DIFERENCIA</b> 55,125.29	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 36.51
7	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 1001040008000	<b>DIRECCION</b> FRANCISCO SOJOS Y AV. PAUCARBAMBA	<b>TERRENO</b> \$ 88,784.15 403.00 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 3,671.20 130.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 92,455.35	<b>VALOR mt 2</b> 317.35	<b>V. TERRENO</b> \$ 127,892.05	<b>V. CONST</b> \$ 32,500.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 160,392.05	<b>DIFERENCIA</b> 67,936.70	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 42.36
8	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 70225269	<b>DIRECCION</b> SAN ANTONIO DE GAPAL. 88B-2004	<b>TERRENO</b> \$ 63,315.26 8,283.00 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 0.00 0.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 63,315.26	<b>VALOR mt 2</b> 11.72	<b>V. TERRENO</b> \$ 97,076.76	<b>V. CONST</b> \$ -	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 97,076.76	<b>DIFERENCIA</b> 33,761.50	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 34.78
9	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 70225268	<b>DIRECCION</b> SAN ANTONIO DE GAPAL. 88A-2004	<b>TERRENO</b> \$ 49,083.73 6,421.21 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 0.00 0.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 49,083.73	<b>VALOR mt 2</b> 11.72	<b>V. TERRENO</b> \$ 75,256.58	<b>V. CONST</b> \$ -	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 75,256.58	<b>DIFERENCIA</b> 26,172.85	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 34.78
10	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 51165531	<b>DIRECCION</b> HUISHIL 60-2003	<b>TERRENO</b> \$ 44,160.00 2,300.00 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 4,406.40 0.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 48,566.40	<b>VALOR mt 2</b> 43.36	<b>V. TERRENO</b> \$ 99,728.00	<b>V. CONST</b> \$ -	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 99,728.00	<b>DIFERENCIA</b> 51,161.60	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 51.30
11	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 601006018000	<b>DIRECCION</b> POROTILLOS /L:4	<b>TERRENO</b> \$ 18,076.21 400.10 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 54,384.67 349.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 72,460.88	<b>VALOR mt 2</b> 80.77	<b>V. TERRENO</b> \$ 32,316.08	<b>V. CONST</b> \$ 140,035.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 172,351.08	<b>DIFERENCIA</b> 99,890.20	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 57.96
12	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 510102002006000	<b>DIRECCION</b> MONAY	<b>TERRENO</b> \$ 13,575.27 379.10 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 33,368.80 212.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 46,944.07	<b>VALOR mt 2</b> 152.07	<b>V. TERRENO</b> \$ 57,649.74	<b>V. CONST</b> \$ 74,200.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 131,849.74	<b>DIFERENCIA</b> 84905.667	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 64.40
13	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 1301067004000	<b>DIRECCION</b> BAÑOS	<b>TERRENO</b> \$ 13,479.14	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 15,633.30	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 29,112.44	<b>VALOR mt 2</b> 80.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 12,736.00	<b>V. CONST</b> \$ 43,050.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 55,786.00	<b>DIFERENCIA</b> 26,673.560	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 47.81

		159.20 m2	123.00 m2							
--	--	-----------	-----------	--	--	--	--	--	--	--

14	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	901004029000	AV. LAS AMERICAS	\$ 26,977.40	\$ 28,740.84	\$	252.42	\$	\$	\$	56,041.86	50.14
			148.80 m2	212.00 m2	55,718.24		37,560.10	74,200.00	111,760.10		

15	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	1001057012303	AV. PAUCARBAMBA	\$ 2,380.98	\$ 8,154.72	\$	315.35	\$	\$	\$	6,453.97	37.99
			13.92 m2	36.00 m2	10,535.70		4,389.67	12,600.00	16,989.67		

16	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	702058002000	ARRAYAN DEL 2-40 - ELOY ALFARO	\$ 208,207.75	\$ 52,225.32	\$	295.00	\$	\$	\$	134,876.93	34.12
			858.00 m2	474.00 m2	260,433.07		253,110.00	142,200.00	395,310.00		

17	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	1001042004000	AV. PAUCARBAMBA Y ALISOS	\$ 90,228.40	\$ 42,661.08	\$	315.35	\$	\$	\$	79,343.52	37.39
			380.00 m2	308.00 m2	132,889.48		119,833.00	92,400.00	212,233.00		

18	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	202028003806	GRAN COLOMBIA	\$ 5,487.87	\$ 30,764.16	\$	460	\$	\$	\$	65,796.17	64.48
			139.67 m2	126.00 m2	36,252.03		64,248.20	37,800.00	102,048.20		

19	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	901104034000	MISICATA	\$ 50,822.50	\$ 1,268.10	\$	70	\$	\$	\$	93,174.40	64.14
			1,689.50 m2	90.00 m2	52,090.60		118,265.00	27,000.00	145,265.00		

20	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	901106038000	MISICATA /L:1	\$ 32,802.99	\$ 0.00	\$	70	\$	\$	\$	14,573.01	30.76
			676.80 m2	0.00 m2	32,802.99		47,376.00	-	47,376.00		

21	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
----	------------------------	------------------	----------------	---------------------	---------------------	-------------------	-------------------	-----------------	---------------------	-------------------	----------------------------

901110002000	PRIMERO DE MAYO /L:23	\$ 14,706.78 347.40 m2	\$ 15,108.08 292.00 m2	\$ 29,814.86	202	\$ 70,174.80	\$ 73,000.00	\$ 143,174.80	113,359.94	79.18
--------------	-----------------------	---------------------------	---------------------------	--------------	-----	--------------	--------------	---------------	------------	-------

22	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	901113014000	HUISHIL	\$ 12,608.41 419.90 m2	\$ 28,397.48 228.00 m2	\$ 41,005.89	43.36	\$ 18,206.86	\$ 68,400.00	\$ 86,606.86	45,600.974	52.65

23	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	901116035000	BAÑOS	\$ 80,463.47 1,177.00 m2	\$ 0.00 0.00 m2	\$ 80,463.47	80.00	\$ 94,160.00	\$ -	\$ 94,160.00	13,696.53	14.55

24	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	905087017000	BAÑOS	\$ 11,719.07 250.60 m2	\$ 0.00 0.00 m2	\$ 11,719.07	80	\$ 20,048.00	\$ -	\$ 20,048.00	8,328.93	41.54

25	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	51215199	MISICATA	\$ 6,778.56 147.36 m2	\$ 0.00 0.00 m2	\$ 6,778.56	70	\$ 10,315.20	\$ -	\$ 10,315.20	3,536.64	34.29

26	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	901133043000	HUISHIL	\$ 15,363.80 272.20 m2	\$ 2,696.64 131.00 m2	\$ 18,060.44	43.36	\$ 11,802.59	\$ 39,300.00	\$ 51,102.59	33,042.15	64.66

27	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	101001002000	HEROES DE VERDELOMA	\$ 26,299.80 250.00 m2	\$ 17,894.88 144.00 m2	\$ 44,194.68	170.83	\$ 42,707.50	\$ 43,200.00	\$ 85,907.50	41,712.82	48.56

28	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	101001003000	HEROES DE VERDELOMA	\$ 26,299.80 250.00 m2	\$ 70,714.80 468.00 m2	\$ 97,014.60	170.83	\$ 42,707.50	\$ 140,400.00	\$ 183,107.50	86,092.90	47.02

29	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 101001028000	<b>DIRECCION</b> HERNANDO DE LA CRUZ	<b>TERRENO</b> \$ 18,824.22 157.50 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 8,669.36 137.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 27,493.58	<b>VALOR mt 2</b> 160.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 25,200.00	<b>V. CONST</b> \$ 41,100.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 66,300.00	<b>DIFERENCIA</b> 38,806.42	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 58.53
30	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 101001018000	<b>DIRECCION</b> HERNANDO DE LA CRUZ	<b>TERRENO</b> \$ 18,824.22 157.50 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 18,911.52 144.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 37,735.74	<b>VALOR mt 2</b> 160.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 25,200.00	<b>V. CONST</b> \$ 43,200.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 68,400.00	<b>DIFERENCIA</b> 30,664.26	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 44.83
31	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 101005002000	<b>DIRECCION</b> BELLAVISTA ESCALINATA	<b>TERRENO</b> \$ 38,786.83 308.10 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 30,611.90 374.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 69,398.73	<b>VALOR mt 2</b> 138	<b>V. TERRENO</b> \$ 42,517.80	<b>V. CONST</b> \$ 112,200.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 154,717.80	<b>DIFERENCIA</b> 85,319.07	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 55.14
32	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 101006016000	<b>DIRECCION</b> GENERAL TORRES	<b>TERRENO</b> \$ 23,731.20 169.00 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 1,242.90 30.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 24,974.10	<b>VALOR mt 2</b> 360	<b>V. TERRENO</b> \$ 60,840.00	<b>V. CONST</b> \$ 7,500.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 68,340.00	<b>DIFERENCIA</b> 43,365.90	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 63.46
33	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 101006011000	<b>DIRECCION</b> GENERAL TORRES	<b>TERRENO</b> \$ 43,284.08 304.00 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 2,080.80 48.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 45,364.88	<b>VALOR mt 2</b> 320	<b>V. TERRENO</b> \$ 97,280.00	<b>V. CONST</b> \$ 12,000.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 109,280.00	<b>DIFERENCIA</b> 63,915.12	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 58.49
34	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 101007001000	<b>DIRECCION</b> PADRE AGUIRRE	<b>TERRENO</b> \$ 59,881.30 464.80 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 40,597.60 496.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 100,478.90	<b>VALOR mt 2</b> 370.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 171,976.00	<b>V. CONST</b> \$ 124,000.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 295,976.00	<b>DIFERENCIA</b> 195,497.10	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 66.05
35	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 202030017402	<b>DIRECCION</b> MARISCAL SUCRE	<b>TERRENO</b> \$ 2,548.00 56.30 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 6,489.60 40.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 9,037.60	<b>VALOR mt 2</b> 410	<b>V. TERRENO</b> \$ 23,083.00	<b>V. CONST</b> \$ 10,000.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 33,083.00	<b>DIFERENCIA</b> 24,045.40	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 72.68
36	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 101008005000	<b>DIRECCION</b> GENERAL TORRES	<b>TERRENO</b> \$ 45,148.90 315.20 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 24,422.16 304.90 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 69,571.06	<b>VALOR mt 2</b> 320.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 100,864.00	<b>V. CONST</b> \$ 76,225.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 177,089.00	<b>DIFERENCIA</b> 107,517.94	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 60.71

37	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 202017010304	<b>DIRECCION</b> GRAN COLOMBIA	<b>TERRENO</b> \$ 4,322.53  10.97 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 9,416.20  46.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 13,738.73	<b>VALOR mt 2</b> 470.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 5,155.90	<b>V. CONST</b> \$ 16,100.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 21,255.90	<b>DIFERENCIA</b> 7,517.17	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 35.37
38	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 101030001000	<b>DIRECCION</b> TARQUI 13-93	<b>TERRENO</b> \$ 20,911.07  123.40 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 11,616.12  246.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 32,527.19	<b>VALOR mt 2</b> 386.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 47,632.40	<b>V. CONST</b> \$ 61,500.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 109,132.40	<b>DIFERENCIA</b> 76,605.21	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 70.19
39	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 101009004000	<b>DIRECCION</b> BELLAVISTA ESCALINATA 2-31	<b>TERRENO</b> \$ 43,578.21  309.80 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 9,944.46  141.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 53,522.67	<b>VALOR mt 2</b> 138.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 42,752.40	<b>V. CONST</b> \$ 42,300.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 85,052.40	<b>DIFERENCIA</b> 31,529.73	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 37.07
40	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 101011004000	<b>DIRECCION</b> JUAN MONTALVO	<b>TERRENO</b> \$ 17,104.91  120.30 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 25,086.94  197.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 42,191.85	<b>VALOR mt 2</b> 320.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 38,496.00	<b>V. CONST</b> \$ 49,250.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 87,746.00	<b>DIFERENCIA</b> 45,554.15	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 51.92
41	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 101013007000	<b>DIRECCION</b> ESTEVEZ DE TORAL	<b>TERRENO</b> \$ 37,294.91  248.40 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 0.00  0.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 37,294.91	<b>VALOR mt 2</b> 360.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 89,424.00	<b>V. CONST</b> \$ -	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 89,424.00	<b>DIFERENCIA</b> 52,129.09	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 58.29
42	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 201020038000	<b>DIRECCION</b> ANTONIO VEGA MUÑOZ	<b>TERRENO</b> \$ 33,908.20  145.80 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 102,365.78  606.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 136,273.98	<b>VALOR mt 2</b> 395.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 57,591.00	<b>V. CONST</b> \$ 151,500.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 209,091.00	<b>DIFERENCIA</b> 72,817.02	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 34.83
43	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 101018013000	<b>DIRECCION</b> BENIGNO MALO	<b>TERRENO</b> \$ 42,868.52  289.50 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 0.00  0.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 42,868.52	<b>VALOR mt 2</b> 475.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 137,512.50	<b>V. CONST</b> \$ -	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 137,512.50	<b>DIFERENCIA</b> 94,643.98	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 68.83
44	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 301006014000	<b>DIRECCION</b> AV. ESPAÑA /L:1 / SECTOR TERMINAL	<b>TERRENO</b> \$ 65,713.83	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 64,327.69	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 130,041.52	<b>VALOR mt 2</b> 364.13	<b>V. TERRENO</b> \$ 88,010.22	<b>V. CONST</b> \$ 111,300.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 199,310.22	<b>DIFERENCIA</b> 69,268.70	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 34.75

		241.70 m2	371.00 m2							
--	--	-----------	-----------	--	--	--	--	--	--	--

45	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	101018024000	AGUIRRE PADRE 15-46	\$ 64,791.20 496.20 m2	\$ 27,334.27 325.20 m2	\$ 92,125.47	355.00	\$ 176,151.00	\$ 65,040.00	\$ 241,191.00	149,065.53	61.80

46	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	101019018000	MALO BENIGNO 15-54	\$ 17,222.14 121.50 m2	\$ 24,779.12 284.00 m2	\$ 42,001.26	478.00	\$ 58,077.00	\$ 71,000.00	\$ 129,077.00	87,075.74	67.46

47	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	101020029000	LUIS CORDERO	\$ 8,432.29 64.30 m2	\$ 1,408.02 82.00 m2	\$ 9,840.31	475.00	\$ 30,542.50	\$ 16,400.00	\$ 46,942.50	37,102.19	79.04

48	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	101021003000	LUIS CORDERO	\$ 20,779.50 170.60 m2	\$ 3,036.44 206.00 m2	\$ 23,815.94	475.00	\$ 81,035.00	\$ 41,200.00	\$ 122,235.00	98,419.06	80.52

49	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	101021021000	PRESIDENTE CORDOVA	\$ 5,456.75 44.80 m2	\$ 10,362.87 91.00 m2	\$ 15,819.62	460.00	\$ 20,608.00	\$ 18,200.00	\$ 38,808.00	22,988.38	59.24

50	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	101022009000	MALO BENIGNO 14-41	\$ 23,309.22 169.40 m2	\$ 11,786.41 201.80 m2	\$ 35,095.63	478.00	\$ 80,973.20	\$ 40,360.00	\$ 121,333.20	86,237.57	71.07

51	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	101024010000	PIO BRAVO	\$ 14,101.49 101.50 m2	\$ 20,626.20 252.00 m2	\$ 34,727.69	430.00	\$ 43,645.00	\$ 50,400.00	\$ 94,045.00	59,317.31	63.07

52	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
----	------------------------	------------------	----------------	---------------------	---------------------	-------------------	-------------------	-----------------	---------------------	-------------------	----------------------------

102024008002	SIMON BOLIVAR 9-38	\$ 103,869.42 390.88 m2	\$ 3,608.45 347.80 m2	\$ 107,477.87	480.00	\$ 187,622.40	\$ 52,170.00	\$ 239,792.40	132,314.53	55.18
--------------	--------------------	----------------------------	--------------------------	---------------	--------	---------------	--------------	---------------	------------	-------

53	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	101028019000	TALBOT CORONEL GUILLERMO 13_-38	\$ 50,837.29 302.40 m2	\$ 23,627.52 320.80 m2	\$ 74,464.81	335.00	\$ 101,304.00	\$ 48,120.00	\$ 149,424.00	74,959.19	50.17

54	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	904041015000	DOCE DE OCTUBRE Y DON BOSCO	\$ 605,110.20 4,683.30 m2	\$ -5.00 1,164.00 m2	\$ 605,105.20	230.00	\$ 1,077,159.00	\$ 291,000.00	\$ 1,368,159.00	763,053.80	55.77

55	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	904040027000	AV. DON BOSCO	\$ 29,041.65 215.90 m2	\$ 42,643.84 284.00 m2	\$ 71,685.49	230.00	\$ 49,657.00	\$ 71,000.00	\$ 120,657.00	48,971.51	40.59

56	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	904040006000	AV. DON BOSCO	\$ 32,646.31 234.00 m2	\$ 25,253.96 215.00 m2	\$ 57,900.27	230.00	\$ 53,820.00	\$ 53,750.00	\$ 107,570.00	49,669.73	46.17

57	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	904039031000	FERNANDO DE ARAGON	\$ 24,243.84 215.90 m2	\$ 44,644.94 283.60 m2	\$ 68,888.78	218.00	\$ 47,066.20	\$ 70,900.00	\$ 117,966.20	49,077.42	41.60

58	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	904039018000	AV. DON BOSCO	\$ 48,968.76 403.90 m2	\$ 0.00 0.00 m2	\$ 48,968.76	263.00	\$ 106,225.70	\$ -	\$ 106,225.70	57,256.94	53.90

59	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	702058005000	AV. DE LAS AMERICAS	\$ 89,137.93 439.00 m2	\$ 68,602.38 528.00 m2	\$ 157,740.31	234.00	\$ 102,726.00	\$ 132,000.00	\$ 234,726.00	76,985.69	32.80

60	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	1001042039001	AV. PAUCARBAMBA DEL ARUPO	\$ 59,561.48 401.13 m2	\$ 38,515.20 402.00 m2	\$ 98,076.68	310.00	\$ 124,350.30	\$ 100,500.00	\$ 224,850.30	126,773.62	56.38
61	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	651909	SURUCUCHO 039-2001	\$ 49.00 70.00 m2	\$ 0.00 0.00 m2	\$ 49.00	1.91	\$ 133.70	\$ -	\$ 133.70	84.70	63.35
62	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	101001001000	HEROES DE VERDELOMA	\$ 28,498.46 258.00 m2	\$ 41,184.75 267.00 m2	\$ 69,683.21	170.83	\$ 44,074.14	\$ 80,100.00	\$ 124,174.14	54,490.93	43.88
63	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	902043010000	LOJA 7-90	\$ 515,628.79 4,990.60 m2	\$ 11,314.35 261.00 m2	\$ 526,943.14	281.50	\$ 1,404,853.90	\$ 52,200.00	\$ 1,457,053.90	930,110.76	63.84
64	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	902043010000	GONZALO CORDERO DAVILA Y AV. SOLANO	13458.57 106.67m2	30268.44 163.8m2	\$ 43,727.01	224.88	\$ 23,987.95	\$ 57,330.00	\$ 81,317.95	37,590.94	46.23
65	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	904034035000	FELIPE II 3-04 Y AV. DON BOSCO	25757.8 205.3m2	25928.4 204m2	\$ 51,686.20	268.00	\$ 55,020.40	\$ 71,400.00	\$ 126,420.40	74,734.20	59.12
66	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	0904032008101	TERESA DE AVILA	18177.82 230.53m2	13711.94 253.2 m2	\$ 31,889.76	145.00	\$ 33,426.85	\$ 50,640.00	\$ 84,066.85	52,177.09	62.07
67	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	1001010003103	AV. FRAY VICENTE SOLANO	2736.57 11.06m2	15594.34 66.50m2	\$ 18,330.91	\$ 284.18	\$ 3,143.03	\$ 23,275.00	\$ 26,418.03	8,087.12	30.61

68	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 09040240H3000	<b>DIRECCION</b> ISABELA CATOLICA	<b>TERRENO</b> 43593.24 409.50 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 0.00 0.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 43,593.24	<b>VALOR mt 2</b> \$ 224.80	<b>V. TERRENO</b> \$ 92,055.60	<b>V. CONST</b> \$ -	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 92,055.60	<b>DIFERENCIA</b> 48,462.36	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 52.64
69	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 302043016000	<b>DIRECCION</b> CDLA. ELOY ALFARO	<b>TERRENO</b> 20487.94 115.40 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> 39113.3 251.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 59,601.24	<b>VALOR mt 2</b> \$ 295.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 34,043.00	<b>V. CONST</b> \$ 75,300.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 109,343.00	<b>DIFERENCIA</b> 49,741.76	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 45.49
70	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 62015192	<b>DIRECCION</b> CORAZON DE JESUS	<b>TERRENO</b> 12589.02 699.39 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 0.00 0.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 12,589.02	<b>VALOR mt 2</b> \$ 332.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 232,197.48	<b>V. CONST</b> \$ -	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 232,197.48	<b>DIFERENCIA</b> 219,608.46	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 94.58
71	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 1001033006201	<b>DIRECCION</b> LOS FRESNOS Y PAUCARBAMBA	<b>TERRENO</b> 8830.68 47.41 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> 11981.90 139.90 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 20,812.58	<b>VALOR mt 2</b> \$ 315.35	<b>V. TERRENO</b> \$ 14,950.74	<b>V. CONST</b> \$ 41,970.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 56,920.74	<b>DIFERENCIA</b> 36,108.16	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 63.44
72	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 1001033006201	<b>DIRECCION</b> AV. 10 DE AGOSTO Y FRANCISCO MOSCOSO	<b>TERRENO</b> 115890.90 662.00 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> 38782.80 280.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 154,673.70	<b>VALOR mt 2</b> \$ 286.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 189,332.00	<b>V. CONST</b> \$ 70,000.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 259,332.00	<b>DIFERENCIA</b> 104,658.30	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 40.36
73	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 0803019041000	<b>DIRECCION</b> PICHINCHA L-87	<b>TERRENO</b> \$ 16,707.49 163.60 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 56,620.11 273.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 73,327.60	<b>VALOR mt 2</b> \$ 276.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 45,153.60	<b>V. CONST</b> \$ 95,550.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 140,703.60	<b>DIFERENCIA</b> 67,376.00	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 47.89
74	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 0803073008000	<b>DIRECCION</b> LOJA L-8	<b>TERRENO</b> \$ 36,337.40 291.00 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 100,413.05 520.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 136,750.45	<b>VALOR mt 2</b> \$ 278.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 80,898.00	<b>V. CONST</b> \$ 166,400.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 247,298.00	<b>DIFERENCIA</b> 110,547.55	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 44.70
75	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 0901097085000	<b>DIRECCION</b> LOJA 2-137	<b>TERRENO</b> \$ 99,908.30	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 27,955.20	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 127,863.50	<b>VALOR mt 2</b> \$ 282.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 163,560.00	<b>V. CONST</b> \$ 72,000.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 235,560.00	<b>DIFERENCIA</b> 107,696.50	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 45.72

		580.00 m2	240.00 m2							
--	--	-----------	-----------	--	--	--	--	--	--	--

76	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	0102026024000	TARQUI 9-46	\$ 75,568.52 228.20 m2	\$ 7,155.01 422.00 m2	\$ 82,723.53	\$ 386.00	\$ 88,085.20	\$ 126,600.00	\$ 214,685.20	131,961.67	61.47

77	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	0803012002000	REMIGIO ROMERO	\$ 34,679.62 237.00 m2	\$ 37,633.40 265.70 m2	\$ 72,313.02	\$ 224.88	\$ 53,296.56	\$ 92,995.00	\$ 146,291.56	73,978.54	50.57

78	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	0803012002000	GIRON L3	\$ 48,383.87 458.60 m2	\$ 40,639.08 326.00 m2	\$ 89,022.95	\$ 230.00	\$ 105,478.00	\$ 81,500.00	\$ 186,978.00	97,955.05	52.39

79	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	0904010016000	GARCILASO DE LA VEGA 1-96	\$ 76,137.20 680.80 m2	\$ 79,046.28 558.00 m2	\$ 155,183.48	\$ 230.00	\$ 156,584.00	\$ 139,500.00	\$ 296,084.00	140,900.52	47.59

80	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	1003009048000	DIEZ DE AGOSTO LA2	\$ 25,427.38 177.00 m2	\$ 13,246.80 140.00 m2	\$ 38,674.18	\$ 312.00	\$ 55,224.00	\$ 49,000.00	\$ 104,224.00	65,549.82	62.89

81	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	0903065011000	DE LOS CAMPEONES L4	\$ 14,062.34 133.70 m2	\$ 36,949.61 285.00 m2	\$ 51,011.95	\$ 230.00	\$ 30,751.00	\$ 71,250.00	\$ 102,001.00	50,989.05	49.99

82	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
	0902065006000	AVENIDA LOJA L7	\$ 19,151.70 172.60 m2	\$ 35,438.01 288.00 m2	\$ 54,589.71	\$ 230.00	\$ 39,698.00	\$ 72,000.00	\$ 111,698.00	57,108.29	51.13

83	<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>DIRECCION</b>	<b>TERRENO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>A. MUNICIPAL</b>	<b>VALOR mt 2</b>	<b>V. TERRENO</b>	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b>	<b>DIFERENCIA</b>	<b>% DESVIACION AVALUO</b>
----	------------------------	------------------	----------------	---------------------	---------------------	-------------------	-------------------	-----------------	---------------------	-------------------	----------------------------

0902065007000	AVENIDA LOJA L6	\$ 36,522.62 299.30 m2	\$ 89,315.42 601.00 m2	\$ 125,838.04	\$ 230.00	\$ 68,839.00	\$ 150,250.00	\$ 219,089.00	93,250.96	42.56
---------------	-----------------	------------------------------	------------------------------	------------------	--------------	-----------------	------------------	------------------	-----------	-------

84	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	0102055006031	PADRE AGUIRRE 5-31	\$ 13,207.07 38.10 m2	\$ 29,642.29 155.60 m2	\$ 42,849.36	\$ 360.00	\$ 13,716.00	\$ 38,900.00	\$ 52,616.00	9,766.64	18.56

85	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	0804048007000	MEXICO 05-79	\$ 91,951.56 541.60 m2	\$ 35,853.90 279.00 m2	\$ 127,805.46	\$ 230.00	\$ 124,568.00	\$ 69,750.00	\$ 194,318.00	66,512.54	34.23

86	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	0903038051000	FRANCISCO DE ORELLANA	\$ 14,993.19 153.90 m2	\$ 19,318.94 138.50 m2	\$ 34,312.13	\$ 202.00	\$ 31,087.80	\$ 34,625.00	\$ 65,712.80	31,400.67	47.78

87	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	0303048008021	GUAYANAY L2	\$ 7,579.37 57.77 m2	\$ 28,658.00 140.00 m2	\$ 36,237.37	\$ 138.00	\$ 7,972.26	\$ 42,000.00	\$ 49,972.26	13,734.89	27.49

88	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	0701050026000	DE LA ARAUCA	\$ 9,603.26 139.20 m2	\$ 15,562.56 116.00 m2	\$ 25,165.82	\$ 152.07	\$ 21,168.14	\$ 29,000.00	\$ 50,168.14	25,002.32	49.84

89	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	1502024008000	SIN NOMBRE L8	\$ 21,055.78 238.00 m2	\$ 38,662.08 248.00 m2	\$ 59,717.86	\$ 70.00	\$ 16,660.00	\$ 74,400.00	\$ 91,060.00	31,342.14	34.42

90	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	0804048002000	MEXICO L3	\$ 92,511.83 554.90 m2	\$ 86,152.22 649.00 m2	\$ 178,664.05	\$ 252.42	\$ 140,067.86	\$ 162,250.00	\$ 302,317.86	123,653.81	40.90

91	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 0101031028000	<b>DIRECCION</b> ANTONIO VEGA MUÑOZ 11-62	<b>TERRENO</b> \$ 36,703.55 213.10 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 9,777.30 390.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 46,480.85	<b>VALOR mt 2</b> \$ 326.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 69,470.60	<b>V. CONST</b> \$ 78,000.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 147,470.60	<b>DIFERENCIA</b> 100,989.75	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 68.48
92	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 901105005000	<b>DIRECCION</b> MISICATA	<b>TERRENO</b> \$ 11,360.74 316.80 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 20,696.00 400.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 32,056.74	<b>VALOR mt 2</b> 70.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 22,176.00	<b>V. CONST</b> \$ 80,000.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 102,176.00	<b>DIFERENCIA</b> 70,119.26	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 68.63
93	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 904039006000	<b>DIRECCION</b> FELIPE II	<b>TERRENO</b> \$ 249,989.17 1,877.10 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 0.00 0.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 249,989.17	<b>VALOR mt 2</b> 192.4	<b>V. TERRENO</b> \$ 361,154.04	<b>V. CONST</b>	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 361,154.04	<b>DIFERENCIA</b> 111,164.87	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 30.78
94	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 202028003502	<b>DIRECCION</b> COLOMBIA GRAN	<b>TERRENO</b> \$ 2,134.17 4.93 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 11,963.84 49.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 14,098.01	<b>VALOR mt 2</b> 460.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 2,267.80	<b>V. CONST</b> \$ 14,700.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 16,967.80	<b>DIFERENCIA</b> 2,869.79	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 16.91
95	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 0602018013000	<b>DIRECCION</b> AV DE LAS AMERICAS	<b>TERRENO</b> 149,394.22 1223.60 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> 66,998.24 392.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 216,392.46	<b>VALOR mt 2</b> 252.42	<b>V. TERRENO</b> \$ 308,861.11	<b>V. CONST</b> \$ 137,200.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 446,061.11	<b>DIFERENCIA</b> 229,668.65	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 51.49
96	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 0202015032000	<b>DIRECCION</b> LUIS CORDERO 10-49	<b>TERRENO</b> \$ 300,361.96 825.00 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 16,088.96 368.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 316,450.92	<b>VALOR mt 2</b> \$ 460.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 379,500.00	<b>V. CONST</b> \$ 110,400.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 489,900.00	<b>DIFERENCIA</b> 173,449.08	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 35.40
97	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 0803018042000	<b>DIRECCION</b> PICHINCHA L7	<b>TERRENO</b> \$ 22,982.28 172.00 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 12,059.60 140.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 35,041.88	<b>VALOR mt 2</b> \$ 264.00	<b>V. TERRENO</b> \$ 45,408.00	<b>V. CONST</b> \$ 28,000.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 73,408.00	<b>DIFERENCIA</b> 38,366.12	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 52.26
98	<b>CLAVE CATASTRAL</b> 1003022014000	<b>DIRECCION</b> FRANCISCO MOSCOSO L8	<b>TERRENO</b> \$ 20,830.27 178.00 m2	<b>CONSTRUCCIÓN</b> \$ 21,670.55 155.00 m2	<b>A. MUNICIPAL</b> \$ 42,500.82	<b>VALOR mt 2</b> \$ 298.60	<b>V. TERRENO</b> \$ 53,150.80	<b>V. CONST</b> \$ 38,750.00	<b>A. COMERCIAL</b> \$ 91,900.80	<b>DIFERENCIA</b> 49,399.98	<b>% DESVIACION AVALUO</b> 53.75

99	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONTRUCCION	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	0803035015000	AVENIDA LOJA 3-182	\$ 135,347.58 1122.30 m2	\$ 181,200.00 1301.00 m2	\$ 316,547.58	\$ 282.00	\$ 316,488.60	\$ 390,300.00	\$ 706,788.60	390,241.02	55.21

100	CLAVE CATASTRAL	DIRECCION	TERRENO	CONTRUCCION	A. MUNICIPAL	VALOR mt 2	V. TERRENO	V. CONST	A. COMERCIAL	DIFERENCIA	% DESVIACION AVALUO
	0903042068000	CALLE DEL RETORNO L3	\$ 146,883.94 1328.00 m2	\$ 7,184.36 428.00 m2	\$ 154,068.30	\$ 195.00	\$ 258,960.00	\$ 85,600.00	\$ 344,560.00	190,491.70	55.29

<b>PROMEDIO</b>	<b>51.79%</b>
-----------------	---------------

# BIBLIOGRAFÍA

- Ecuador. Registro Oficial N 303. (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización*. Quito.
- Alcaldía de Cuenca, Ordenanza de aprobación del plano del valor del suelo urbano, urbano parroquial y rural, de los valores de las tipologías de edificaciones, los factores de corrección del valor de la tierra y edificaciones, y las tarifas que regirán para el bienio 2008-2009. Consultado el 09 de septiembre de 2010, <http://www.cuenca.gov.ec/?q=node/8926> .
- Departamento Técnico Cámara de la Construcción.