



GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUENCA

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO 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 2018-2019

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE CUENCA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264, numeral 9; y, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 55 literal i), establecen como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal; y, en su literal b) dispone: Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos, previstos en la Ley a su favor;

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, los artículos 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinan que 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 el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios; y, que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que, los artículos 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización disponen que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional; y, que con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento



GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUENCA

los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, los artículos 502, 504, 505, 516, 517 Y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para la determinación del valor de los predios, dispone que es indispensable que el concejo apruebe 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; que regirá para el bienio 2018-2019; y,

En uso de las facultades legales que le concede la Ley,

EXPIDE:

La siguiente: **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO 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 2018-2019**

Art.1.- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, mediante la presente Ordenanza, establece los procedimientos de valoración, valor del suelo, valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios del cantón Cuenca, determinadas de conformidad con la ley.

Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos detallados en anexo: Ver Anexo 7

Art. 2.- Principios.- Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el bienio 2018-2019, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 3.- Valor base del suelo urbano y urbano parroquial.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 495, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establecen los planos de valor base del suelo para propiedades urbanas y urbano parroquiales y se define el valor unitario base para cada una de las manzanas o unidades de valoración respectivamente, y las correspondientes tablas que contienen los criterios de ajuste del valor del suelo por metro cuadrado de superficie para cada predio, conforme consta en los anexos de la presente Ordenanza.

Anexo Plano 1

P1.- Plano de Valor del Suelo Urbano y



GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

- Plano de Valor del Suelo Urbano Parroquiales

Para la delimitación de las márgenes de protección de ríos y quebradas, serán considerados los aprobados por el Ilustre Concejo Cantonal en los Planes Parciales vigentes y en el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca.

RÍO O QUEBRADA	DETALLE	VALOR
Río Tomebamba	A partir del límite urbano Oeste aprobado en el PDOT, hasta la confluencia con el Río Yanuncay.	30
Río Yanuncay	A partir del límite urbano Oeste aprobado en el PDOT, hasta la confluencia con el Río Tarqui.	32
Río Tarqui	A partir del límite urbano Oeste aprobado en el PDOT, hasta la confluencia con el Río Yanuncay.	30
Río Yanuncay	A partir de la confluencia con el Río Tarqui hasta la confluencia con el Río Tomebamba.	32
Río Tomebamba	A partir de la confluencia con el Río Yanuncay hasta el límite Urbano Este aprobado en el PDOT.	32
Río Machángara	A partir del límite urbano Norte aprobado en el PDOT, hasta la confluencia con el Río Tomebamba.	20
Quebrada de Milchichig	A partir del límite urbano Norte aprobado en el PDOT hasta la confluencia con el Río Tomebamba	25
Quebrada de la Compañía	A partir del límite urbano Norte aprobado en el PDOT hasta la confluencia con el Río Machángara	20
Quebrada del Salado	Y sus afluentes a partir del límite urbano Oeste aprobado en el PDOT hasta la Ave. De las Américas.	20
Afluentes	Corresponde a quebradas, ductos y acueductos de menor rango.	20

Art. 4.- Criterios de corrección del valor unitario base del terreno, de los predios del área urbana y urbano parroquial.- Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la ciudad de Cuenca y en las veintiún áreas urbano parroquiales, se tomará el valor unitario base asignado al manzano o unidad de valoración, área en la cual se ubica cada lote, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste. Para el cálculo del avalúo individual final de las propiedades, se considerarán los factores en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio, de acuerdo a los datos disponibles en la base del sistema catastral.



GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUENCA

Los factores de corrección o ajuste al valor base del terreno, se detallan en las tablas que constan en el **Anexo No. 1**.

Art. 5.- Cálculo del avalúo final del terreno en el área urbana y urbano parroquial.- Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula:

$$Vt = Vb \times A \times Fc$$

En 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; y,

Fc = Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen.

Art. 6.- Valoración de las construcciones en el área urbana y urbano parroquial.- La valoración de las edificaciones en el área urbana y urbana parroquial del cantón será realizada a partir de las tipologías y factores de corrección o ajuste que constan en las tablas del **Anexo No. 2**.

Art. 7.- Cálculo del avalúo de la construcción en el área urbana y urbano parroquial.- El cálculo del avalúo de las construcciones será realizado con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Vc = Ac \times Vu \times Fc$$

En donde:

Vc = Valor de la construcción;

Ac = Área de la construcción;

Vu = Valor por metro cuadrado según tipología.

Fc = Factor total de corrección.

Art. 8.- Valor base del suelo rural.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece el Plano de Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH) y la valoración de las coberturas determinadas en el área rural del cantón, conforme consta en los anexos de la presente Ordenanza.

Anexo Plano 2

P2.- Mapa de Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra Rural - Tabla de Coberturas Del Terreno Rural

Art. 9.- Valoración individual del suelo para las propiedades del área rural.- Para realizar el avalúo individual de los predios rurales del cantón se determina el modelo de geoprocésamiento que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra y las



GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUENCA

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), se utiliza la siguiente fórmula:

$$Vi = \sum((A1 \times P1) + (A2 \times P2) + \dots + (An \times Pn))$$

En dónde:

\sum = Sumatoria

Vi = Valor individual del terreno,

$A1...n$ = Área del subpredio intersecada con las ZAH,

$P1...n$ = Precio o valor de la ZAH,

Art. 10.- Criterios de corrección del valor individual del terreno, de los predios del área rural.- Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de ajuste del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicables a subpredio son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicables a los predios son: Accesibilidad a vías de primer y segundo orden, y a centros poblados; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Los factores de corrección constan detallados en el **Anexo No. 3 y 4**.

Art. 11.- Cálculo del avalúo final del terreno en el área rural.- Para determinar el valor final del terreno se utiliza la siguiente fórmula:

$$Vt = Vi \times Fc$$

En dónde:

Vt = Valor Total del Terreno

Vi = Valor individual del terreno,

Fc = Factor total de Corrección del predio,

Art. 12.- Valoración de las construcciones en el área rural.- La valoración de las edificaciones en el área rural del cantón será realizada a partir de las tipologías y factores de corrección o ajuste que constan en las tablas del **Anexo No. 5**

Art. 13.- Cálculo del avalúo de la construcción en el área rural.- El cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación determina el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$Vc = Ac \times Vu \times Fc$$

En donde:

Vc = Valor de la construcción;



GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

A_c = Área de la construcción;
 V_u = Valor por metro cuadrado según tipología.
 F_c = Factor total de corrección.

Art. 14.- 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 y en caso de la tierra rural según el tipo de asentamiento y de acceso vial con que cuente la parcela en cuestión, valores que constan en las tablas del **Anexo No. 6**

Para la valoración puntual de las propiedades, en caso de avalúos especiales, para adjudicaciones o ventas de remanentes, fajas o lotes municipales, indemnizaciones, expropiaciones o impugnaciones realizadas por los propietarios, la Dirección de Avalúos, Catastros y Estadísticas realizará obligatoriamente la actualización de los datos del predio y determinará el avalúo de acuerdo a la verificación de los valores reales del terreno y edificación, con la aplicación de los factores de ajuste correspondientes en el marco de valoración mínima y máxima establecida para cada valor unitario base constantes en los planos de valor de la tierra, anexos en esta Ordenanza.

Anexo Plano 3

P3.- Rangos de valoración mínimo y máximo para valoraciones puntuales

Una vez actualizado el avalúo, de diferir con el valor inicial que constaba en la base catastral, deberá efectuarse una re liquidación de impuestos por los últimos cinco años.

Art. 15.- Avalúo total del predio.- El valor total del predio, se lo establecerá a partir de la suma del avalúo total de la tierra y del avalúo total de las edificaciones que pudieren existir al interior del mismo.

Art. 16.- Tarifas del impuesto predial urbano y rural.- Las tarifas a aplicarse para el cálculo del impuesto predial urbano y la del impuesto predial rural para el bienio 2018-2019 correspondiente a cada predio se establecerán según el siguiente procedimiento:

Para el caso de propietarios que tengan registradas varias propiedades, se consideran las disposiciones de los artículos 504, 505, 517 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estableciendo un avalúo acumulado de todas las propiedades registradas por contribuyente independientemente en el área urbana y en el área rural

Las tarifas calculadas para el bienio 2018-2019, no podrán ser menores que la tarifa determinada para el bienio anterior.

1. Tarifa del Impuesto Predial Urbano y Rural



GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUENCA

Para la liquidación del valor del impuesto predial se considera las siguientes tarifas diferenciadas:

a) Al valor de la propiedad urbana y rural (para avalúos individuales o acumulados), inferior a 500 SBU, se aplicará como tarifa base el porcentaje de 0,25 por mil del avalúo total de la propiedad.

b) Al valor de la propiedad urbana y rural (para avalúos individuales o acumulados), iguales o mayores a 500 SBU y menores a 10.000 SBU, se aplicará el porcentaje correspondiente al resultado de la siguiente expresión, que se toma como tarifa base.

$$Td = 0,25 + K \times (Vp - 500SBU)$$

$$K = (1,25 / (10.000SBU - 500SBU))$$

En donde:

Td = tarifa diferenciada;

Vp = Valor de la propiedad;

K = $(1,25 / (10.000SBU - 500SBU))$;

SBU = Salario Básico Unificado.

c) Al valor de la propiedad urbana y rural (para avalúos individuales o acumulados), mayores a 10.000 SBU, se aplicará como porcentaje máximo base el 1,50 por mil del avalúo total de la propiedad.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los porcentajes determinados están enmarcados en el rango establecido en el artículo 504, 505, 517 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

A partir de la aprobación de la presente Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca notificará a la Ciudadanía por la prensa durante 3 días consecutivos para que los interesados, en un plazo máximo de treinta días, puedan acercarse a la entidad o acceder por el medio digital www.cuenca.gob.ec al conocimiento de la nueva valorización y, de así estimarlo, presentar el reclamo administrativo respectivo. A partir de la fecha de publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, se mantendrán las cartas de pago emitidas a nombre de las personas naturales o jurídicas que consten en la base de datos del Gobierno Autónomo Descentralizado de la Municipalidad del cantón Cuenca.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, derogándose la Ordenanza que regía en el bienio 2016-2017 aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal en Segundo debate 27 de noviembre de 2015.



GAD MUNICIPAL DEL CANTON CUENCA

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca, a los 24 días del mes de noviembre de 2017.

Ing. Hugo Marcelo Cabrera Palacios
ALCALDE DE CUENCA

Dr. Juan Fernando Arteaga Tamariz.
**SECRETARIO DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTONAL**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal en Primero y Segundo Debate, en sesiones extraordinarias: del 17 y 24 de noviembre de 2017, respectivamente. Cuenca, 27 de noviembre de 2017.

Dr. Juan Fernando Arteaga Tamariz.
**SECRETARIO DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTONAL**

ALCALDIA DE CUENCA.- Ejecútese y envíese al Registro Oficial para su publicación.- Cuenca, 27 de noviembre de 2017.

Ing. Marcelo Cabrera Palacios
ALCALDE DE CUENCA

Proveyó y firmó el decreto que antecede, el Ing. Marcelo Cabrera Palacios, Alcalde de Cuenca, en su despacho el día 27 de noviembre de 2017.- Cuenca, 27 de noviembre de 2017. CERTIFICO.-

Dr. Juan Fernando Arteaga Tamariz.
**SECRETARIO DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTONAL**