



**ORDENANZA DE APROBACION 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 REGIRÁ PARA EL AÑO 2010**

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE CUENCA

CONSIDERANDO:

Que los artículos 304 y 308 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, establecen las normas para la valoración de la propiedad urbana y rural y, en los artículos 313, 315 y 333 se determina la forma de aplicación para la emisión de cobro de los impuestos prediales;

Que los mencionados artículos ordenan que las Municipalidades aprobarán, mediante Ordenanza, los fundamentos para establecer los planos de avalúo del suelo, así como los correspondientes criterios y parámetros de avalúo de las propiedades urbanas y rurales;

Que es indispensable establecer el plano del valor de la tierra, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se efectuarán el avalúo de los predios urbanos y rurales del cantón Cuenca que regirá para el año 2010; y,

En uso de las facultades legales que le concede la Ley

EXPIDE:

La siguiente **ORDENANZA DE APROBACION DEL PLANO DEL 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 REGIRAN PARA EL AÑO 2010.**

Art. 1.- VALOR BASE DEL SUELO URBANO Y RURAL.- Apruébese los Planos del Valor Base del Suelo para propiedades urbanas y propiedades rurales en función de los valores de las manzanas y localidades previamente definidas, y las correspondientes tablas que contienen los criterios de ajuste del valor del suelo por metro cuadrado de superficie para cada uno de dichos manzanos y localidades, conforme consta en los anexos de la presente Ordenanza.



Art. 2.- CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DE LOS LOTES DEL AREA URBANA.- Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la ciudad de Cuenca y en las 21 áreas urbano parroquiales, se tomará el Valor Unitario Base asignado al manzano o localidad área en la cual se ubica cada lote, al cual se aplicarán los siguientes coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste. Para el cálculo del avalúo individual o final de las propiedades, se consideraran los siguientes factores en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio.

Para el avalúo general masivo de las propiedades urbanas y rurales del cantón, al valor base del terreno se aplicaran los factores de ajuste, de acuerdo a los datos disponibles en la base de datos catastrales.

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

TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 2.1
Coeficientes de Corrección por Tipo de Suelo

| CÓDIGO. | TIPO DE SUELO | PORCENTAJE DE DEPRECIACION | COEFICIENTES CORRECTIVOS A APLICAR |
|----------------|--|-----------------------------------|---|
| 1,1 | Sin Restricciones - Secos (Áreas con aptitud para receptor asentamientos humanos) | 0,00% | 1,00 |
| 1,2 | Suelos no urbanizables: (Por limitaciones geológicas, limitaciones topográficas, por interés para la producción agrícola, zonas de protección natural y uso forestales). | 40,00% | 0,60 |
| 1,3 | Terrenos inestables: Zonas de arranque de ruptura activa, latente y sub-estables, Caída de rocas, derrumbes). | 60,00% | 0,40 |
| 1,4 | Zonas de amenaza de inundaciones y protección de márgenes de ríos y quebradas | 50,00% | 0,50 |

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



TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 2.2
Coefficientes de Corrección por topografía según el acceso principal

| CODIGO | TIPO DE SUELO SEGÚN ACCESO | FACTOR |
|---------------|-----------------------------------|---------------|
| 2,1 | A nivel | 1.00 |
| 2,2 | Bajo nivel | 0.95 |
| 2,3 | Sobre nivel | 0.90 |
| 2,4 | Escarpado hacia arriba | 0.85 |
| 2,5 | Escarpado hacia abajo | 0.80 |
| 2,6 | Sin Información | 1,00 |

TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 2.3
Coefficientes de Corrección por relieve del suelo

| CÓDIGO | RANGOS DE PENDIENTES | | TIPO DE RELIEVE | FACTOR |
|---------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------|---------------|
| | Grados (º) | Porcentaje (%) | | |
| 3.1 | 0-8,5° | 0-15 % | PLANO | 1.00 |
| 3.2 | 8,7°-16° | 10-20 % | ONDULADO | 0.90 |
| 3.3 | 16,1°-24° | 15-30 % | QUEBRADO | 0.70 |
| 3.4 | 24,1°-37° | 30-45 % | ACCIDENTADO | 0.50 |
| 3.5 | MAYOR A 37° | MAYOR A 45 % | MUY ACCIDENTADO | 0.25 |

TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No.2.4
Coefficiente de Corrección por uso de suelo urbano

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

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



TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 2.5
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 | FACTOR |
|---------------|---|--|---------------|
| 5,1 | Lote esquinero | 2 FACHADAS | 1,10 |
| 5,2 | Lote intermedio | 1 FACHADA (Lote Tipo) | 1,00 |
| 5,3 | Lote bifrontal | 2 FACHADAS | 1,12 |
| 5,4 | Lote en cabecera | 3 FACHADAS | 1,15 |
| 5,5 | Lote interiores | 0 FACHADAS | 0,40 |
| 5,6 | Lote en callejón | 0 FACHADAS | 0,65 |
| 5,7 | Lote manzanero | 4 FACHADAS | 1,20 |

TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 2.6
Coefficientes de Corrección por accesibilidad vial

| CODIGO | TIPO DE CALZADA | FACTOR |
|---------------|------------------------|---------------|
| 6,1 | Paso Peatonal | 0,80 |
| 6,2 | Pasaje | 0,90 |
| 6,3 | Calle | 1,00 |
| 6,4 | Avenida | 1,10 |

TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 2.7
Coefficientes de Corrección por capa de calzada de la vía de acceso al lote

| CODIGO | TIPO DE CALZADA | FACTOR |
|---------------|------------------------|---------------|
| 7,1 | Tierra | 0,80 |
| 7,2 | Lastre | 0,90 |
| 7,3 | Adoquín de piedra | 1,00 |
| 7,4 | Adoquín de hormigón | 0,95 |
| 7,5 | Hormigón asfáltico | 1,10 |
| 7,6 | Hormigón hidráulico | 1,15 |
| 7,7 | Piedra | 0,95 |



TABLA DE FACTORES DE CORRECCION NO. 2.8
Factor de Corrección por tamaño del lote

| RELACION DE TAMAÑO | | | |
|---------------------------|------------------------------------|--------------|---------------|
| CODIGO | AREA DE LOTE TIPO/AREA LOTE | | FACTOR |
| | Desde | Hasta | |
| 8.1 | 0,01 | 0,10 | 0,70 |
| 8.2 | 0,11 | 0,12 | 0,74 |
| 8.3 | 0,13 | 0,25 | 0,80 |
| 8.4 | 0,26 | 0,37 | 0,86 |
| 8.5 | 0,38 | 0,50 | 0,92 |
| 8.6 | 0,51 | 0,62 | 0,97 |
| 8.7 | 0,63 | 0,75 | 1,00 |
| 8.8 | 0,76 | 0,80 | 1,04 |
| 8.9 | 0,81 | 0,90 | 1,05 |
| 8.10 | 0,91 | 1,00 | 1,06 |
| 8.11 | 1,01 | 1,10 | 1,07 |
| 8.12 | 1,11 | 1,20 | 1,08 |
| 8.13 | 1,21 | 1,30 | 1,10 |
| 8.14 | 1,31 | 1,40 | 1,05 |
| 8.15 | 1,41 | 1,60 | 1,00 |
| 8.16 | 1,61 | 1,70 | 0,95 |
| 8.17 | 1,71 | 1,80 | 0,92 |
| 8.18 | 1,81 | 1,90 | 0,88 |
| 8,19 | 1,91 | 2,00 | 0,82 |
| 8,20 | 2,01 | + | 0,80 |



TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 2.9
Factor de Corrección por forma del lote,
según relación frente - fondo

| CODIGO | RANGO DE RELACIÓN FRENTE / FONDO | | FACTOR |
|--------|----------------------------------|--------|-------------|
| | DESDE | HASTA | |
| 9,1 | Menos de | 0,40 | 0,60 |
| 9,2 | 0,41 | 0,45 | 0,62 |
| 9,3 | 0,46 | 0,55 | 0,75 |
| 9,4 | 0,56 | 0,65 | 0,95 |
| 9,5 | 0,66 | 0,75 | 1,15 |
| 9,6 | 0,76 | 0,85 | 1,25 |
| 9,7 | 0,86 | 0,95 | 1,00 |
| 9,8 | 0,96 | 1,05 | 0,95 |
| 9,9 | 1,06 | 1,15 | 0,93 |
| 9,10 | 1,16 | 1,25 | 0,92 |
| 9,11 | 1,26 | 1,35 | 0,90 |
| 9,12 | 1,36 | 1,45 | 0,88 |
| 9,13 | 1,46 | 1,55 | 0,86 |
| 9,14 | 1,56 | 1,65 | 0,85 |
| 9,15 | 1,66 | 1,75 | 0,84 |
| 9,16 | 1,76 | 1,85 | 0,83 |
| 9,17 | 1,86 | 1,95 | 0,82 |
| 9,18 | 1,96 | 2,00 | 0,81 |
| 9,19 | 2,01 | Mas de | 0,80 |

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

TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 2.10
Coefficientes de Corrección por grado de desarrollo urbanístico

| CODIGO | CATEGORÍA URBANÍSTICA | FACTOR |
|--------|--|-------------|
| 10.1 | Centro Histórico | 1.10 |
| 10.2 | Área Urbana Consolidada | 1.00 |
| 10.3 | Área de Influencia Inmediata | 0.90 |
| 10.4 | En Proceso Urbanización y Consolidación. | 0.80 |
| 10.5 | Uso Agrícola Predominante y no Urbanos. | 0.75 |
| 10.6 | Usos Especiales | 0.75 |

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



TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 2.11
Coefficientes de Ajuste según Ejes Viales Urbanos

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

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

TABLA DE FACTORES DE CORRECCION N° 2.12
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 m ²) | | LOTE MINIMO NORMADO COND. OPTIMA) | TIPO DE IMPLANTACIÓN | ALTURA PERMITIDA | | FACTOR |
|--------|--|--------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------|--------|-------------|
| | | MINI | MAXI | | | MINIMA | MAXIMA | |
| 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 | | | 10000 | Aislada con retiro frontal | 1 | 2 | 1.00 |

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

Cálculo del Avalúo Final del terreno: Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente formula:

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

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

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



Art. 3.- VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL AREA URBANA Y RURAL: La valoración de las edificaciones en el área urbana y rural del cantón será realizada a partir de las tipologías y factores de ajuste que constan en las siguientes tablas:

TABLA DE AVALÚO No. 3.1
Valor unitario base según tipología de edificaciones

| TIPOS ELEM. CONST. | TABLA DE AVALÚO GENERAL DE LAS EDIFICACIONES (A.G.E) SUGERIDA A LA MUNICIPALIDAD - NO INCLUYEN COSTOS INDIRECTOS | | | | | | | | |
|--------------------------|--|----------------------|----------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| TIPO VALOR SEGÚN CALIDAD | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| | Mad/Mad/Mad/Asb-Zn | Mad/Mad/Mad/Tej | Mad/Mad/Ado-Bar-Tap/Asb-Zn | Mad/Mad/Ado-Bar-Tap/Tej | Mad/Mad/Lad-Blq/Asb-Zn | N.T-HA./Mad/Lad-Blq/Tej. | H.A-N.T/Mad/Lad-Blq/Tej. | H.A/Mad/Lad-Blq/Tej | Hier/Mad/Lad-Blq/Asb-Tej |
| VALORES UNITARIOS / m2 | 64 | 79 | 83 | 100 | 112 | 123 | 155 | 181 | 198 |
| TIPO VALOR SEGÚN CALIDAD | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| | Hier/H.A/Lad-Blq/H.A. | H.A/Mad/Lad-Blq/H.A. | H.A/H.A/Lad-Blq/Asb-Tej | H.A./H.A/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 / m2 | 203 | 221 | 247 | 278 | 295 | 148 | 189 | 258 | 0 |

TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 3.2
Tabla de Factores de tipo de acabados e instalaciones

| CODIGO | TIPO | No. DE ACABADOS | No. DE INSTALACIONES | FACTOR |
|--------|---------|-----------------|----------------------|--------|
| 1 | Bueno | 5 - Todos | 4 - Todos | 1,00 |
| 2 | Regular | 3 - 4 | 3 | 0,66 |
| 3 | Bajo | 1- 2 | 1- 2 | 0,33 |

TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 3.3
Factores de Depreciación por estado de conservación

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN | FACTOR |
|--------|-------------|--------|
| 1 | BUENO | 1,00 |
| 2 | REGULAR | 0,85 |
| 3 | MALO | 0,75 |
| 4 | OBSOLETO | 0,45 |



TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 3.4
Coefficiente de Corrección por antigüedad de las edificaciones

| 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-Lad. | Mad.-Blq.-Lad. | 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.

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

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

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.



Art. 4. VALORACION INDIVIDUAL DE LOS LOTES DEL AREA RURAL- Para realizar el avalúo de cada uno de las parcelas rurales del cantón se procederá a aplicar las tablas de los Valores Unitarios Base de acuerdo a la clase de tierra (tabla N° 4.1); el valor de los elementos y mejoras que pudieran existir en la parcela (tabla N° 4.2 a 4.8). De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 331 de la ley Orgánica de Régimen Municipal.

TABLA DE AVALÚO No. 4.1

Avalúo de la tierra rural por clase de tierra, según capitalización de la renta

| CLASE DE SUELO | VALOR UNITARIO POR BASE | |
|----------------|-------------------------|--------------------|
| | Por Ha | Por m ² |
| CLASE II | 3.816,22 | 0,382 |
| CLASE III | 3.176,63 | 0,318 |
| CLASE IV | 2.601,00 | 0,26 |
| CLASE V | 2.025,37 | 0,23 |
| CLASE VI | 1.449,74 | 0,145 |
| CLASE VII | 788,83 | 0,079 |
| CLASE VIII | 213,2 | 0,021 |

TABLA DE AVALÚO No. 4.2

Valoración de las plantaciones forestales según edad

| CODIGO | EDAD / ESPECIE | A | B | C | D | E |
|--------|----------------|--------------|--------|---------|---------|---------|
| | | CÓDIGO DINAC | 8 AÑOS | 12 AÑOS | 20 AÑOS | 25 AÑOS |
| | | | USD HA | USD HA | USD HA | USD HA |
| 1 | Ciprés | 571 | 5.710 | 7.423 | 8.565 | 9.707 |
| 2 | Pino | 571 | 6.852 | 10.278 | 12.562 | 14.846 |
| 3 | Eucalipto | 571 | 6.281 | 9.136 | 10.278 | 11.420 |
| 4 | Aliso | 489 | 2.445 | 5.868 | 6.846 | 7.824 |
| 5 | Guabisay | 489 | | | | 25.000 |
| 6 | Cedro | 489 | | | 16.000 | |
| 7 | Zarar | 489 | | | | 18.000 |

TABLA DE AVALÚO No. 4.3

Valor de los cultivos de ciclo corto

| NOMBRE CULTIVO | VALOR COMERCIAL DE LOS CULTIVOS (\$Ha.) | | |
|----------------|---|----------|-----------|
| | TRADICIONAL | MEJORADO | INTENSIVO |
| Arveja | 1.200 | 1.680 | 2.640 |
| Naranjilla | 2.300 | 3.220 | 5.060 |
| Hortalizas | 3.800 | 5.320 | 8.360 |
| Caña de azúcar | 920 | 1.288 | 2.024 |
| Maíz duro | 1.073 | 1.502 | 2.361 |



| | | | |
|--------------|-------|-------|-------|
| Frutales | 3.450 | 4.830 | 7.590 |
| Cebolla | 2.800 | 3.920 | 6.160 |
| Maíz –fréjol | 590 | 826 | 1.298 |
| Papas | 1.400 | 1.960 | 3.080 |
| Pastos | 700 | 980 | 1.540 |
| Cebada | 680 | 952 | 1.496 |
| Trigo | 760 | 1.064 | 1.672 |
| Tomate riñón | 2.400 | 3.360 | 5.280 |

TABLA DE AVALÚO No. 4.4
Valoración de plantaciones perennes del Cantón Cuenca

| CODIGO DINAC | EDAD CULTIVO | A | B | C | D | E |
|-----------------|-----------------|-------------------------|------------|-------------|--------------|-------------------|
| | | ESTABLECIMIENTO USD Ha. | 1 - 5 AÑOS | 5 - 10 AÑOS | 10 - 15 AÑOS | MAS DE 15 AÑOS |
| | | | USD Ha | USD Ha | USD Ha | USD |
| 03BA01 | Cacao | 1.100 | 4.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| 03BA02 | Café | 1.000 | 4.000 | 6.000 | 6.500 | 7.000 |
| 03FR01 | Aguacate | 800 | 6.000 | 8.000 | 10.000 | 8.000 |
| 03FR05 | Banano | 1.000 | 4.500 | 5.000 | 4.000 | 3.500 |
| 03FR15 | Manzana | 800 | 5.000 | 6.000 | 6.000 | 5.000 |
| 03FR18 | Limón | 750 | 4.000 | 6.000 | 400 | 4.500 |

TABLA DE AVALÚO No. 4.5
Tabla de valoración de ganado porcino en el Cantón Cuenca

| CÓDIGO DINAC | RAZAS | CLASIFICACION POR EDAD | SANGRE | VALOR COMERCIAL \$ USD |
|-----------------|------------------------|---------------------------|---------|------------------------------|
| 09P104 | Cerdo reproductor | 2 años a mas | puro | 300.00 |
| 09P108 | Hembra reproductora | 2 años | pura | 280.00 |
| 09P101 | Cria macho | 2 meses | puro | 60.00 |
| 09P106 | Cria hembra | 2 meses | puro | 50.00 |
| 19P106 | Lechona | 8 meses | pura | 140.00 |
| 29P303 | Cerdo macho | 2 años | mestizo | 140.00 |
| 29P307 | Hembra reproductora | 2 años | criolla | 120.00 |
| 09P302 | Lechón | 6 meses | criollo | 60.00 |
| 09P306 | Lechona | 6 meses | criolla | 50.00 |



TABLA DE AVALÚO No. 4.6
Tabla de valoración de ganado bovino en el Cantón Cuenca

| CODIGO DINAC | RAZAS | CLASIFICACION POR EDAD | SANGRE | VALOR COMERCIAL \$USD |
|--------------|-------------|------------------------|-------------|-----------------------|
| 1 | Holstein | Toro reproductor | Puro | 1,300.00 |
| 2 | " | Toro reproductor | ¾ | 900.00 |
| 3 | " | Toro | mestizo | 600.00 |
| 4 | " | Cría macho 3 días | mestizo | 80.00 |
| 5 | " | Cría hembra 3 días | mestizo | 150.00 |
| 6 | " | Vaquillas fierro | puras | 800.00 |
| 7 | " | Vacona | mestiza | 600.00 |
| 8 | " | Vaca | criolla | 120.00 |
| 9 | Jersey | Toro reproductor | Puro | 1,800.00 |
| 10 | " | Vaca | Pura | 1,600.00 |
| 11 | " | Cría macho | Puro 3 días | 120.00 |
| 12 | " | Cría hembra | Pura 3 días | 300.00 |
| 13 | " | Vacona fierro | pura | 600.00 |
| 14 | " | Torillo | puro | 900.00 |
| 15 | Pardo suizo | Toro reproductor | puro | 1,400.00 |
| 16 | " | Vaca | pura | 1,600.00 |
| 17 | " | Torillo | puro | 200.00 |
| 18 | " | Vacona fierro | pura | 500.00 |
| 19 | Criollo | Toro de trabajo | criollo | 200.00 |
| 20 | " | Vaca 1 galón | criollo | 180.00 |
| 21 | " | Cría macho | criollo | 15.00 |
| 22 | " | Cría hembra | criollo | 40.00 |

TABLA DE AVALÚO No. 4.7
Tabla de valoración de ganado equino en el Cantón Cuenca

| CODIGO DINAC | DENOMINACION | CLASIFICACION POR EDAD | SANGRE | VALOR COMERCIAL \$ USD |
|--------------|--------------------|------------------------|---------|------------------------|
| 9.00E+201 | Potrillo | 1 año | cruzado | 70.00 |
| 9.00E+102 | Potro | 2 años | cruzado | 80.00 |
| 9.00E+204 | Caballo | 3 a más años | cruzado | 180.00 |
| 9.00E+205 | Potrilla | 1 año | cruzado | 80.00 |
| 9.00E+206 | Potranca | 2 años | cruzado | 90.00 |
| 9.00E+207 | Potranca vientre | 3 años | cruzado | 200.00 |
| 9.00E+208 | Yegua | 3 a mas años | cruzado | 300.00 |
| 1.90E+305 | Caballo para carne | 5 años | cruzado | 140.00 |
| 9.00E+101 | Potrillo | 1 año | puro | 240.00 |
| 9.00E+102 | Potro | Mas de 2 años | puro | 300.00 |
| 1.90E+105 | Caballo | Mas de 3 años | puro | 650.00 |
| 9.00E+106 | Potranca vientre | 2 años | pura | 520.00 |
| 1.90E+109 | Yegua | Mas de 3 años | pura | 700.00 |
| 19E316 | Mula | Mas de 4 años | criolla | 300.00 |
| 19E315 | Mula joven | 2 años | criolla | 260.00 |
| 09E311 | Mula cría macho | 6 meses | criolla | 70.00 |
| 9.00E+12 | Mula cría macho | 6 meses | criolla | 150.00 |



TABLA DE AVALÚO No. 4.8

Tabla de valoración de ganado ovino y caprino de carne en el Cantón Cuenca

| CÓDIGO DINAC | RAZAS | CLASIFICACION POR EDAD | SANGRE | VALOR COMERCIAL \$ USD |
|--------------|---------|------------------------|--------|------------------------|
| 09C104 | Criollo | Macho adulto | Puro | 100.00 |
| 29C108 | " | Madre | Pura | 110.00 |
| 09C101 | " | Cría macho 1 mes | Puro | 30.00 |
| 09C105 | " | Cría hembra 1 mes | Pura | 40.00 |

TABLA DE AVALÚO No. 4.9

Tabla de valoración de aves de corral en el Cantón Cuenca

| CÓDIGO DINAC | RAZAS | CLASIFICACION POR EDAD | SANGRE | VALOR COMERCIAL \$ USD |
|--------------|------------------|------------------------|---------|------------------------|
| 09P103 | Gallinas postura | Mas 8 meses | pura | 16.00 |
| 29A102 | Gallinas postura | 5 meses | pura | 15.00 |
| 29A103 | Pollas | 3 meses | pura | 10.00 |
| 29A103 | Pollas | 1 mes | pura | 6.00 |
| 09A101 | Pollos | 8 semanas | Broyler | 5.00 |
| 09A101 | Pollos | 2 semanas | " | 2.00 |
| 19A104 | Pavo | 8 meses | criollo | 18.00 |
| 09A104 | Pava cría | 1 mes | criollo | 8.00 |
| 09A104 | Pava | 6 meses | criolla | 15.00 |
| 09A104 | Pato | Reproductor | chino | 12.00 |
| 09A104 | Pata | Reproductor | criolla | 10.00 |
| 0AA104 | Pato cría | Cría | Cría | 4.00 |



Art. 5.- CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DE LA TIERRA DEL AREA RURAL DEL CANTÓN CUENCA.- Para la valoración individual de los predios ubicados en el área rural de la ciudad de Cuenca se tomará el Valor Unitario Base asignado a la localidad área en la cual se ubica cada lote, al cual se aplicarán los siguientes coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste de acuerdo a las características específicas e intrínsecas del predio.

TABLA DE FACTORES No. 5.1
Factores de ajuste por la distancia a la vía de acceso y su jerarquía

| TIPO DE ZONA | VIA DE 1º ORDEN | | | VIA DE 2º ORDEN | | | VIA DE 3º ORDEN | | | |
|------------------------|-----------------|-------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|----------------|
| | ADYACENTE | INTEGRADO | SEMI-INTEGRADO | ADYACENTE | INTEGRADO | SEMI-INTEGRADO | ADYACENTE | INTEGRADO | SEMI-INTEGRADO | NO INTEGRADO |
| CODIGO | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 |
| CARACTERISTICAS | 0.00 m – 50 m. | 51 -200 m | 200 - 2.000 m | 0.0 m – 50 m | 51 -200 m | 200-2.000 m | 0.00 – 50 m | 51 -200 m | 200-2.000 m | Más de 2.00 0m |
| FACTOR | 4.20 | 3.60 | 2.80 | 3.80 | 3.20 | 2.20 | 2.80 | 2.00 | 1.40 | 1.00 |

TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 5.2
Coefficientes de Corrección por relieve del terreno de la parcela rústica

| CODIGO | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|----------------|---------|----------|----------|-------------|-----------------|
| Grados (°) | 0 - 8,5 | 8,5 - 16 | 16 - 24 | 24 - 37 | Más de 37 |
| Porcentaje (%) | 0 - 15 | 15 - 30 | 30 - 45 | 45 - 75 | Más de 75 |
| TIPO | PLANO | ONDULADO | QUEBRADO | ACCIDENTADO | MUY ACCIDENTADO |
| FACTOR | 1,00 | 0,90 | 0,70 | 0,50 | 0,25 |

TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 5.3
Coefficientes de Corrección por disponibilidad de riego al interior de la parcela rústica

| CODIGO | 17.1 | 17.2 | 17.3 |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|
| TIPO DE RIEGO | PERMANENTE | TEMPORAL | SIN RIEGO |
| FACTOR | 1.50 | 1.30 | 0.70 |



TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 5.4

| Destino Económico Habitacional Corredores y Zonas Periféricas | | | |
|--|-------------------------------|--------------|---------------|
| N°. | RANGO DE SUPERFICIE m2 | | FACTOR |
| | DESDE | HASTA | |
| 1 | 1 | 50 | 50.00 |
| 2 | 51 | 100 | 48.00 |
| 3 | 101 | 200 | 45.00 |
| 4 | 201 | 300 | 36.00 |
| 5 | 301 | 400 | 30.00 |
| 6 | 401 | 500 | 25.00 |
| 7 | 501 | 600 | 21.00 |
| 8 | 601 | 700 | 18.00 |

TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 5.5

| Destino Económico Agrícola Minifundio Corredores y Zonas Periféricas | | | |
|---|-------------------------------|--------------|---------------|
| CÓDIGO | RANGO DE SUPERFICIE m2 | | FACTOR |
| | DESDE | HASTA | |
| 1 | 1 | 50 | 40,00 |
| 2 | 51 | 100 | 38,00 |
| 3 | 101 | 200 | 36,00 |
| 4 | 201 | 300 | 30,00 |
| 5 | 301 | 400 | 26,00 |
| 6 | 401 | 500 | 23,00 |
| 7 | 501 | 600 | 20,00 |
| 8 | 601 | 700 | 18,00 |
| 9 | 701 | 1.000 | 15,00 |
| 10 | 1.001 | 1.500 | 14,00 |
| 11 | 1.501 | 2.000 | 12,00 |
| 12 | 2.001 | 3.000 | 10,00 |
| 13 | 3.001 | 4.000 | 9,00 |
| 14 | 4.001 | 5.000 | 8,00 |



TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 5.6

| Destino Económico Agrícola Corredores y Zonas Periféricas | | | |
|--|----------------------------|--------------|---------------|
| CÓDIGO | RANGOS DE TAMAÑO m2 | | FACTOR |
| | DESDE | HASTA | |
| 1 | 5,001 | 6,000 | 4.00 |
| 2 | 6,001 | 7,000 | 3.50 |
| 3 | 7,001 | 8,000 | 3.40 |
| 4 | 8,001 | 9,000 | 3.00 |
| 5 | 9,001 | 10,000 | 2.70 |
| 6 | 10,001 | 15,000 | 2.50 |
| 7 | 15,001 | 20,000 | 2.30 |
| 8 | 20,000 | 25,000 | 2.20 |
| 9 | 25,001 | 30,000 | 2.10 |
| 10 | 30,001 | 35,000 | 2.00 |
| 11 | 35,001 | 40,000 | 1.95 |
| 12 | 40,001 | 45,000 | 1.90 |
| 13 | 45,001 | 50,000 | 1.85 |
| 14 | 50,001 | 9,999,999 | 1.80 |

TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 5.7

| Destino Económico Habitacional Región Sierra | | | |
|---|-------------------------------|--------------|---------------|
| N°. | RANGO DE SUPERFICIE m2 | | FACTOR |
| | DESDE | HASTA | |
| 1 | 1 | 50 | 30.00 |
| 2 | 51 | 100 | 29.00 |
| 3 | 101 | 150 | 28.00 |
| 4 | 151 | 200 | 25.00 |
| 5 | 251 | 300 | 23.00 |
| 6 | 301 | 400 | 21.00 |
| 7 | 401 | 500 | 19.00 |
| 8 | 501 | 600 | 16.00 |
| 9 | 601 | 700 | 14.00 |
| 10 | 701 | 800 | 13.00 |
| 11 | 801 | 900 | 12.50 |
| 12 | 901 | 1,000 | 12.00 |



TABLA DE FACTORES DE CORRECCION N° 5.8

| Destino Económico Agrícola Minifundio | | | |
|--|-------------------------------|--------------|---------------|
| Región Sierra | | | |
| CÓDIGO | RANGO DE SUPERFICIE m2 | | FACTOR |
| | DESDE | HASTA | |
| 1 | 1 | 50 | 25.00 |
| 2 | 51 | 100 | 24.50 |
| 3 | 101 | 200 | 24.00 |
| 4 | 201 | 300 | 22.00 |
| 5 | 301 | 400 | 20.00 |
| 6 | 401 | 500 | 18.00 |
| 7 | 501 | 600 | 16.00 |
| 8 | 601 | 700 | 14.00 |
| 9 | 701 | 800 | 12.00 |
| 10 | 801 | 900 | 11.00 |
| 11 | 901 | 1,000 | 10.00 |
| 12 | 1,001 | 1,250 | 9.00 |
| 13 | 1,251 | 1,500 | 8.00 |
| 14 | 1,501 | 2,000 | 7.00 |
| 15 | 2,001 | 3,000 | 6.00 |
| 16 | 3,001 | 4,000 | 5.00 |
| 17 | 4,001 | 5,000 | 4.00 |
| 18 | 5,001 | 6,000 | 3.50 |
| 19 | 6,001 | 7,000 | 3.00 |
| 20 | 7,001 | 8,000 | 2.50 |
| 21 | 8,001 | 9,000 | 2.20 |
| 22 | 9,001 | 10,000 | 2.00 |

TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 5.9

| Destino Económico Agrícola | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------|---------------|
| Región Sierra | | | |
| CÓDIGO | RANGOS DE SUPERFICIE m2 | | FACTOR |
| | DESDE | HASTA | |
| 1 | 10,000 | 12,500 | 1.20 |
| 2 | 12,501 | 15,000 | 1.10 |
| 3 | 15,001 | 17,500 | 1.00 |
| 4 | 17,501 | 20,000 | 0.92 |
| 5 | 20,001 | 22,500 | 0.80 |
| 6 | 22,501 | 25,000 | 0.75 |
| 7 | 25,001 | 30,000 | 0.73 |
| 8 | 30,001 | 35,000 | 0.70 |
| 9 | 35,001 | 40,000 | 0.68 |
| 10 | 40,001 | 45,000 | 0.66 |
| 11 | 45,001 | 50,000 | 0.64 |
| 12 | 50,001 | 60,000 | 0.62 |
| 13 | 60,001 | 70,000 | 0.60 |



| | | | |
|----|---------|-----------|-------------|
| 14 | 70,001 | 80,000 | 0.59 |
| 15 | 80,001 | 90,000 | 0.58 |
| 16 | 90,001 | 100,000 | 0.57 |
| 17 | 100,001 | 150,000 | 0.56 |
| 18 | 150,001 | 200,000 | 0.55 |
| 19 | 200,001 | 300,000 | 0.54 |
| 20 | 300,001 | 400,000 | 0.53 |
| 21 | 400,001 | 450,000 | 0.52 |
| 22 | 450,001 | 500,000 | 0.51 |
| 23 | 500,001 | 9,999,999 | 0.50 |

TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 5.10

| Destino Económico Habitacional | | | |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------|---------------|
| Región Costa | | | |
| N°. | RANGO DE SUPERFICIE | | FACTOR |
| | m2 | | |
| | DESDE | HASTA | |
| 1 | 1 | 50 | 25.00 |
| 2 | 51 | 100 | 22.00 |
| 3 | 101 | 150 | 20.00 |
| 4 | 151 | 200 | 18.00 |
| 5 | 201 | 250 | 16.00 |
| 6 | 251 | 300 | 14.00 |
| 7 | 301 | 400 | 13.00 |
| 8 | 401 | 500 | 12.00 |
| 9 | 501 | 600 | 11.00 |
| 10 | 601 | 700 | 10.50 |
| 11 | 701 | 800 | 10.00 |
| 12 | 801 | 900 | 9.70 |
| 13 | 901 | 1,000 | 9.30 |
| 14 | 1,001 | 1,200 | 9.10 |
| 15 | 1,201 | 1,400 | 8.80 |
| 16 | 1,401 | 1,600 | 8.50 |
| 17 | 1,601 | 1,800 | 8.20 |
| 18 | 1,801 | 2,000 | 8.00 |

TABLA DE FACTORES DE CORRECCION N° 5.11

| Destino Económico Agrícola Minifundio | | | |
|--|-------------------------------|--------------|---------------|
| Región Costa | | | |
| CÓDIGO | RANGO DE SUPERFICIE m2 | | FACTOR |
| | DESDE | HASTA | |
| 1 | 1 | 50 | 18.00 |
| 2 | 51 | 100 | 16.00 |
| 3 | 101 | 200 | 15.00 |
| 4 | 201 | 300 | 14.00 |
| 5 | 301 | 400 | 13.00 |



| | | | |
|----|--------|--------|--------------|
| 6 | 401 | 500 | 11.00 |
| 7 | 501 | 600 | 10.00 |
| 8 | 601 | 700 | 8.00 |
| 9 | 701 | 800 | 6.00 |
| 10 | 801 | 900 | 5.00 |
| 11 | 901 | 1,000 | 4.00 |
| 12 | 1,001 | 2,000 | 3.00 |
| 13 | 2,001 | 3,000 | 2.00 |
| 14 | 3,001 | 4,000 | 1.50 |
| 15 | 4,001 | 5,000 | 1.20 |
| 16 | 5,001 | 7,500 | 1.10 |
| 17 | 7,501 | 10,000 | 1.00 |
| 18 | 10,001 | 12,500 | 0.95 |
| 19 | 12,501 | 15,000 | 0.90 |
| 20 | 15,001 | 20,000 | 0.85 |
| 21 | 20,001 | 25,000 | 0.80 |
| 22 | 25,001 | 30,000 | 0.80 |
| 23 | 30,001 | 35,000 | 0.78 |
| 24 | 35,001 | 40,000 | 0.77 |
| 25 | 40,001 | 45,000 | 0.76 |
| 26 | 45,001 | 50,000 | 0.75 |

TABLA DE FACTORES DE CORRECCION N° 5.12

| Destino Económico Agrícola Región Costa | | | |
|--|--------------------------------|--------------|----------------|
| CÓDIGO | RANGOS DE SUPERFICIE m2 | | FACTORE |
| | DESDE | HASTA | |
| 1 | 50,001 | 60,000 | 1.20 |
| 2 | 60,001 | 70,000 | 1.15 |
| 3 | 70,001 | 80,000 | 1.10 |
| 4 | 80,001 | 90,000 | 1.00 |
| 5 | 90,001 | 100,000 | 0.95 |
| 6 | 100,001 | 110,000 | 0.86 |
| 7 | 110,001 | 120,000 | 0.74 |
| 8 | 120,001 | 130,000 | 0.65 |
| 9 | 130,001 | 140,000 | 0.58 |
| 10 | 140,001 | 150,000 | 0.55 |
| 11 | 150,001 | 175,000 | 0.48 |
| 12 | 175,001 | 200,000 | 0.40 |
| 13 | 200,001 | 300,000 | 0.30 |
| 14 | 300,001 | 400,000 | 0.25 |
| 15 | 400,001 | 500,000 | 0.20 |
| 16 | 500,001 | 750,000 | 0.17 |
| 17 | 750,001 | 1,000,000 | 0.15 |
| 18 | 1,000,001 | 1,500,000 | 0.13 |
| 19 | 1,500,001 | 2,000,000 | 0.12 |
| 20 | 2,000,001 | 2,500,000 | 0.11 |
| 21 | 2,500,001 | 9,999,999 | 0.10 |



TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 5.13

| Destino Económico Comercial e Industrial | | | |
|---|-------------------------------|--------------|---------------|
| CÓDIGO | RANGO DE SUPERFICIE m2 | | FACTOR |
| | DESDE | HASTA | |
| 1 | 1 | 100 | 55.00 |
| 2 | 101 | 200 | 50.00 |
| 3 | 201 | 300 | 48.00 |
| 4 | 301 | 400 | 45.00 |
| 5 | 401 | 500 | 43.00 |
| 6 | 501 | 1,000 | 40.00 |
| 7 | 1,001 | 1,500 | 38.00 |
| 8 | 1,501 | 2,000 | 36.00 |
| 9 | 2,001 | 3,000 | 34.00 |
| 10 | 3,001 | 4,000 | 32.00 |
| 11 | 4,001 | 5,000 | 30.00 |
| 12 | 5,001 | 6,000 | 28.00 |
| 13 | 6,001 | 7,000 | 26.00 |
| 14 | 7,001 | 8,000 | 24.00 |
| 15 | 8,001 | 9,000 | 22.00 |
| 16 | 9,001 | 10,000 | 20.00 |
| 17 | 10,001 | 11,000 | 19.00 |
| 18 | 11,001 | 12,000 | 18.00 |
| 19 | 12,001 | 13,000 | 17.00 |
| 20 | 13,001 | 14,000 | 16.00 |
| 21 | 14,001 | 15,000 | 15.00 |
| 22 | 15,001 | 17,500 | 14.00 |
| 23 | 17,501 | 20,000 | 13.50 |
| 24 | 20,001 | 25,000 | 13.00 |
| 25 | 25,001 | 30,000 | 12.50 |
| 26 | 30,001 | 35,000 | 12.00 |
| 27 | 35,001 | 40,000 | 11.50 |
| 28 | 40,001 | 45,000 | 11.00 |
| 29 | 45,001 | 50,000 | 10.50 |
| 30 | 50,001 | 9,999,999 | 10.00 |

TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 5.14

| Destino Económico Minero No Metálico | | | |
|---|-------------------------------|--------------|---------------|
| CÓDIGO | RANGO DE SUPERFICIE m2 | | FACTOR |
| | DESDE | HASTA | |
| 1 | 1 | 100 | 70.00 |
| 2 | 101 | 200 | 68.00 |
| 3 | 201 | 300 | 64.00 |
| 4 | 301 | 400 | 60.00 |
| 5 | 401 | 500 | 56.00 |



| | | | |
|----|--------|-----------|--------------|
| 6 | 501 | 1,000 | 52.00 |
| 7 | 1,001 | 1,500 | 49.00 |
| 8 | 1,501 | 2,000 | 44.00 |
| 9 | 2,001 | 3,000 | 40.00 |
| 10 | 3,001 | 4,000 | 37.00 |
| 11 | 4,001 | 5,000 | 35.00 |
| 12 | 5,001 | 6,000 | 32.00 |
| 13 | 6,001 | 7,000 | 30.00 |
| 14 | 7,001 | 8,000 | 28.80 |
| 15 | 8,001 | 9,000 | 26.40 |
| 16 | 9,001 | 10,000 | 24.00 |
| 17 | 10,001 | 11,000 | 22.80 |
| 18 | 11,001 | 12,000 | 21.60 |
| 19 | 12,001 | 13,000 | 20.50 |
| 20 | 13,001 | 14,000 | 19.00 |
| 21 | 14,001 | 15,000 | 18.00 |
| 22 | 15,001 | 17,500 | 16.80 |
| 23 | 17,501 | 20,000 | 16.20 |
| 24 | 20,001 | 25,000 | 15.60 |
| 25 | 25,001 | 30,000 | 15.00 |
| 26 | 30,001 | 35,000 | 14.40 |
| 27 | 35,001 | 40,000 | 13.80 |
| 28 | 40,001 | 45,000 | 13.20 |
| 29 | 45,001 | 50,000 | 12.60 |
| 30 | 50,001 | 9,999,999 | 12.00 |

TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 5.15

| Destino Económico Minero Metálico | | | |
|--|-------------------------------|--------------|---------------|
| CÓDIGO | RANGO DE SUPERFICIE m2 | | FACTOR |
| | DESDE | HASTA | |
| 1 | 1 | 100 | 85.00 |
| 2 | 101 | 200 | 80.00 |
| 3 | 201 | 300 | 72.00 |
| 4 | 301 | 400 | 68.00 |
| 5 | 401 | 500 | 64.00 |
| 6 | 501 | 1,000 | 60.00 |
| 7 | 1,001 | 1,500 | 57.00 |
| 8 | 1,501 | 2,000 | 54.00 |
| 9 | 2,001 | 3,000 | 51.00 |
| 10 | 3,001 | 4,000 | 48.00 |
| 11 | 4,001 | 5,000 | 45.00 |
| 12 | 5,501 | 6,000 | 42.00 |
| 13 | 6,001 | 7,000 | 39.00 |
| 14 | 7,001 | 8,000 | 36.00 |
| 15 | 8,001 | 9,000 | 33.00 |
| 16 | 9,001 | 10,000 | 30.00 |
| 17 | 10,001 | 11,000 | 28.50 |
| 18 | 11,001 | 12,000 | 27.00 |



| | | | |
|----|--------|-----------|--------------|
| 19 | 12,001 | 13,000 | 25.50 |
| 20 | 13,001 | 14,000 | 24.00 |
| 21 | 14,001 | 15,000 | 22.50 |
| 22 | 15,001 | 17,500 | 21.00 |
| 23 | 17,501 | 20,000 | 20.25 |
| 24 | 20,001 | 25,000 | 19.50 |
| 25 | 25,001 | 30,000 | 18.75 |
| 26 | 30,001 | 35,000 | 18.00 |
| 27 | 35,001 | 40,000 | 17.25 |
| 28 | 40,001 | 45,000 | 16.50 |
| 29 | 45,001 | 50,000 | 15.75 |
| 30 | 50,001 | 9,999,999 | 15.00 |

Art. 6.- 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. 7.- TARIFAS DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL:

Las tarifas a aplicarse para el cálculo del impuesto predial urbano y la del impuesto predial rural para el año 2010 correspondiente a cada predio se establecerán según el siguiente procedimiento:

7.1. Tarifa del Impuesto Predial Urbano Base: 0.25 0/00 (cero veinte y cinco por mil) del avalúo total.

$TbU. = \text{Impuesto municipal 2010} * 1000 / \text{Avalúo de la propiedad 2010}$

Donde

Tbu es la tarifa de impuesto urbano.

7.2. Tarifa del Impuesto Predial Rural Base: 0.25 0/00 (cero veinte y cinco por mil) del avalúo total.

$TbR. = \text{Impuesto municipal 2010} * 1000 / \text{Avalúo de la propiedad 2010.}$

Donde

Tbu es la tarifa de impuesto rural.

La tarifa básica en el caso de un propietario que tenga registradas varias propiedades se calculan con el avalúo acumulado de los mismos. Se aplicara las disposiciones del art. 316 de la L.O.R.M.



La tarifa mínima corresponde a la establecida en los Artículos 315 y 333 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, por el procedimiento que se establece en la presente ordenanza y su aplicación no podrá generar emisiones inferiores a las que se obtienen en años anteriores.

Art. 8.- 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 (tabla 8.1) y en caso de la tierra rural según el tipo de asentamiento y de acceso vial con que cuente la parcela en cuestión (tabla 8.2)

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 realizará 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, 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 urbana y rural anexos en esta Ordenanza.

TABLA DE AVALÚO N° 8.1
Valores Referenciales de la tierra según Nivel y Obras de Urbanización

| TIPO URBANIZACIÓN | DESCRIPCIÓN | VALOR POR TIPO URBANIZACIÓN /M2 | ZONIFICACIÓN GRÁFICA |
|-------------------|---|---------------------------------|----------------------|
| 1 | Completa, con Pavimento Rígido | 71,71 | TIPO 1 |
| 2 | Completa, con Pavimento Flexible | 60,68 | |
| 3 | Sin pavimento (vía conformada) ni obras hidrosanitarias, con veredas bordillos domicili agua y alcant, redes eléct y telef | 49,17 | |
| 4 | Sin pavimento (lastre) y obras hidrosanitarias | 22,32 | TIPO 2 |
| 5 | Sin pavimento (lastre), ni veredas bordillos ni obras hidrosanit con domicili. Agua potable y alcant, redes telefoni y elect | 14,32 | |
| 6 | Sin pavimento (lastre), ni veredas bordillos ni obras hidrosanit con domicili. Agua entubada y alcant, redes telefoni y elect | 12,24 | TIPO 3 |
| 7 | Sin pavimento, veredas bordillos, obras hidrosanit, redes telef, ni dom agua pot. Con agua entubada, dom alcant y con redes elect | 8,49 | |
| 8 | Sin pavimento, veredas bordillos, redes telef, domicili, alcant, ni dom agua pot. Con agua entubada, y obras elect | 4,13 | |
| 9 | Sólo con obras Eléctricas | 2,49 | TIPO 5 |
| 10 | Valor neto de la tierra sin obras | 0 | TIPO 6 |



TABLA DE AVALÚO N° 8.2

| VALORES REFERENCIALES E LA TIERRA RURAL, SEGÚN TIPO DE ASENTAMIENTO Y ACCESO VIAL | | | | | | | |
|---|-------------------|----------------------|-----------------------|----------------|--------------|-------|--------|
| REGION | TIPO | CATEGORIAS | | | PRECIO m2 | | |
| | | TIPO DE ASENTAMIENTO | TIPO DE VIA DE ACCESO | COD | 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. Semidiserso | 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 Diserso | 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 |
| | | 6. No habitado | Primer Orden | 13 | 0.80 | 0.60 | 0.40 |
| | | | 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. Semidiserso | Primer Orden | 17 | 5.00 |
| Segundo Orden | 18 | | | | 2.00 | 1.50 | 1.00 |
| Tercer Orden | 19 | | | | 2.00 | 1.00 | 0.20 |
| 5. Rural Diserso | 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 |
| 6. No habitado | Primer Orden | | | 24 | 0.40 | 0.30 | 0.20 |
| | Segundo Orden | | | 25 | 0.10 | 0.06 | 0.04 |
| | Tercer Orden | | | 26 | 0.10 | 0.07 | 0.05 |
| | Herradura-Ninguna | | | 27 | 0.04 | 0.03 | 0.02 |

Art. 9.- Vigencia.- La presente Ordenanza entrara en vigencia a partir del 1 de enero de 2010, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA: Los excedentes que respecto del monto presupuestado por concepto de la recaudación del Impuesto Predial del año 2010, con respecto a la recaudación del año 2009, serán destinarán de manera exclusiva para la implementación de la Registraduría de la Propiedad del Cantón Cuenca.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Cantonal del I. Municipio de Cuenca, el día 29 de diciembre de 2009. Lo certifico,

Pablo Ruiz Martínez,
**SECRETARIO DEL ILUSTRE
 CONCEJO CANTONAL ENC.**

CERTIFICADO DE DISCUSION: Certificamos que la presente Reforma fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal, en la Sala de Sesiones del I. Municipio de Cuenca, en Primer y Segundo Debates, en las sesiones ordinarias celebradas el miércoles 23 y martes 29 de diciembre del 2009.- Cuenca, 29 de diciembre de 2009.



Ruth Caldas Arias,
**PRESIDENTA OCASIONAL DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTONAL**

Pablo Ruiz Martínez,
**SECRETARIO DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTONAL ENC.**

ALCALDIA DE CUENCA.- Ejecútese y publíquese.- Cuenca, 30 de diciembre de 2009.

Fernando Moreno Serrano
ALCALDE DE CUENCA ENC.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ing. Fernando Moreno Serrano, Alcalde de Cuenca Encargado, a los 30 días del mes de diciembre de 2009.- CERTIFICO.

Pablo Ruiz Martínez
**SECRETARIO DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTONAL ENC.**