



PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL – EDICIÓN ESPECIAL NO. 160
DE FECHA MARTES 17 DE DICIEMBRE DE 2019.

**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE 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 REGISTRÁN PARA EL BIENIO 2020 - 2021**

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE CUENCA

CONSIDERANDO:

Que la Constitución de la República del Ecuador en su artículo. 264, numeral 9 establece 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 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 2020 - 2021; 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 2020 - 2021**

Artículo.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, tarifas impositivas e impuesto predial, de todos los predios del cantón Cuenca, determinadas de conformidad con la ley.

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

Artículo 2.- Principios.- Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el bienio 2020 - 2021, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad



administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Artículo 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 establece 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, tomando en consideración las categorías urbanísticas, conforme consta en los Cuadros de Factores de Corrección, anexos de la presente Ordenanza.

Anexo Plano 1

- **Plano de Valor del Suelo Urbano Cabecera Cantonal.**

Anexo Planos 2

- **21 Planos de Valor del Suelo Urbano Parroquiales (21 Parroquias Rurales)**

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 m²
Río Tomebamba	A partir del límite urbano Oeste aprobado en el PDOT, hasta la confluencia con el Río Yanuncay.	32
Río Yanuncay	A partir del límite urbano Oeste aprobado en el PDOT, hasta la confluencia con el Río Tarqui.	34
Río Tarqui	A partir del límite urbano Oeste aprobado en el PDOT, hasta la confluencia con el Río Yanuncay.	32
Río Yanuncay	A partir de la confluencia con el Río Tarqui hasta la confluencia con el Río Tomebamba.	34
Río Tomebamba	A partir de la confluencia con el Río Yanuncay hasta el límite Urbano Este aprobado en el PDOT.	34
Río Machángara	A partir del límite urbano Norte aprobado	22



	en el PDOT, hasta la confluencia con el Río Tomebamba.	
Quebrada de Milchichig	A partir del límite urbano Norte aprobado en el PDOT hasta la confluencia con el Río Tomebamba	27
Quebrada de la Compañía	A partir del límite urbano Norte aprobado en el PDOT hasta la confluencia con el Río Machángara	22
Quebrada del Salado	Y sus afluentes a partir del límite urbano Oeste aprobado en el PDOT hasta la Ave. De las Américas.	22
Afluentes	Corresponde a quebradas, ductos y acueductos de menor rango.	22

Artículo 4.- Criterios de corrección del valor unitario base del terreno, de los predios del área urbana de la cabecera cantonal y urbana de las cabeceras parroquiales.- 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 de cada predio, de acuerdo a los datos disponibles en la base del sistema catastral.

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

Artículo 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:

$$Vt = Vb \cdot A \cdot Fc$$

En donde:

Vt = Avalúo final del terreno en el área urbana y urbano parroquial;

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.

Artículo 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**.

Artículo 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:

$$Vc = Ac * Vu * Fc$$

En donde:

Vc = Avalúo de la construcción en el área urbana y urbano parroquial;

Ac = Área de la construcción;

Vu = Valor por metro cuadrado de la construcción según tipología.

Fc = Factor total de corrección.

Artículo 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 3

***P3. - Mapa de Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra Rural .
- Tabla de Coberturas Del Terreno Rural.***

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

$$Vi = \sum((A_1 * P_1) + (A_2 * P_2) + \dots + (A_n * P_n))$$

En dónde:

\sum = Sumatoria

Vi = Valor individual del suelo para las propiedades del área rural.

$A_{1...n}$ = Área del subpredio intersecada con las ZAH,

$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH,

Artículo 10.- Criterios de corrección del valor individual del terreno, de los predios del área rural.- Para el avalúo individual de los predios ubicados en el área rural 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 las 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.**

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

$$Vt = Vi * Fc$$

En dónde:

Vt = Avalúo final del terreno en el área rural

Vi = Valor individual del terreno,

Fc = Factor total de Corrección del predio.

Artículo 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**

Artículo 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:

$$Vc = Ac * Vu * Fc$$

En donde:

Vc = Avalúo de la construcción en el área rural;

Ac = Área de la construcción;

Vu = Valor por metro cuadrado de la construcción según tipología.

Fc = Factor total de corrección.

Artículo 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 General de Avalúos, Catastros se 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.

En el caso que no cumplan con las condiciones del sector homogéneo en lo concerniente a la relación a la forma del lote, relación frente fondo se aplicará específicamente lo expuesto en la tabla **No. 1.9** del **Anexo No. 1**.

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

Artículo 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.

$$ATP = Vt + Vc$$

En dónde:

ATP = Avalúo total del predio

Vt = Avalúo final del terreno en el área rural

Vc = Avalúo de la construcción en el área rural

Artículo 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 2020 - 2021 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.

La tarifa que regirá para cada predio será la que se determina en base al levantamiento catastral.

Las tarifas calculadas para el bienio 2020 - 2021, no podrán ser menores que la tarifa determinada para el bienio anterior.

1. Tarifa del Impuesto Predial Urbano y Rural

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.

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

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

En donde:

Td = Tarifa del Impuesto Predial Urbano y Rural 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 base el 1,50 por mil del avalúo total de la propiedad.

DISPOSICIÓN GENERAL

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.



DISPOSICIÓN TRANSITORIA

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón municipal del Cuenca notificará a la Ciudadanía por la prensa conforme a lo previsto en el artículo 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

La presente, deroga la Ordenanza que regía para el bienio 2018-2019 aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal en Segundo debate 24 de noviembre de 2017.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y regirá partir del 1 de enero de 2020.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca, a los 30 días del mes de noviembre de 2019.

Ing. Pedro Palacios Ullauri
ALCALDE DE CUENCA

Dr. Fernando Ordóñez Carpio
**SECRETARIO DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTONAL**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal, en Primero y Segundo Debates, en las sesiones extraordinarias de los días 28 de noviembre y 30 de noviembre de 2019, respectivamente.- Cuenca, 02 de diciembre de 2019.



Dr. Fernando Ordóñez Carpio
**SECRETARIO DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTONAL**

ALCALDIA DE CUENCA.- Ejecútese y envíese al Registro Oficial para su publicación.- Cuenca, 02 de diciembre de 2019.

Ing. Pedro Palacios Ullauri
ALCALDE DE CUENCA

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ing. Pedro Palacios Ullauri, Alcalde de Cuenca, el dos de diciembre del dos mil diecinueve.-
CERTIFICO.-

Dr. Fernando Ordóñez Carpio
**SECRETARIO DEL ILUSTRE
CONCEJO CANTONAL**



ANEXO 1:

**FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DEL TERRENO, DE LOS PREDIOS DEL ÁREA URBANA
TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 1.1**

Coefficientes de corrección por Tipo de Suelo			
CÓDIGO	TIPO DE SUELO	PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN	FACTOR
1	Sin Restricciones Secos	0.00%	1.00
	(Áreas con aptitud para receptor asentamientos humanos)		
2	Suelos no urbanizables:	40.00%	0.60
	(Por limitaciones geológicas, limitaciones topográficas, por interés para la producción agrícola, zonas de protección natural y uso forestales).		
3	Zonas de amenaza de inundaciones y protección de márgenes de ríos y quebradas	50.00%	0.50
4	Terrenos inestables:	60.00%	0.40
	Zonas de arranque de ruptura activa, latente y sub-estables, Caída de rocas, derrumbes).		

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 1.2

Coefficientes de Corrección por Topografía según el Acceso Principal		
CÓDIGO	TIPO DE SUELO SEGÚN ACCESO	FACTOR
1	A nivel	1.00
2	Bajo nivel	0.95
3	Sobre nivel	0.90
4	Escarpado hacia arriba	0.85
5	Escarpado hacia abajo	0.80
6	Sin Información	1.00



TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 1.3

Coefficiente de corrección por Relieve			
CÓDIGO	Porcentaje (%)	TIPO DE RELIEVE	FACTOR
1	0- 10 %	PLANO	1.00
2	MAYOR a 10 – 20 %	ONDULADO	0.90
3	MAYOR 20 –30 %	QUEBRADO	0.70
4	MAYOR A 30 –45 %	ACCIDENTADO	0.50
5	MAYOR O IGUAL A 45 %	MUY ACCIDENTADO	0.25

TABLA DE FACTORES DE CORRECCION No. 1.4

Coefficiente de corrección por Uso de Suelo		
CODIGO	USO DEL SUELO	FACTOR
1	Gestión y Administración	1.03
2	Vivienda	1.00
3	Comercio servicios generales y vivienda	1.07
4	Comercio servicios generales y vivienda otros	1.08
5	Comercio y vivienda	1.04
6	Equipamiento mayor de abastecimiento, comercio y vivienda	1.11
7	Servicios industriales e industrias de mediano impacto	1.12
8	Industria de alto impacto tipo B	1.15
9	Usos agrícolas y vivienda	0.80



TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 1.5

Coefficientes de Corrección por Localización y Fachadas del Lote			
CÓDIGO	LOCALIZACIÓN DEL LOTE EN LA MANZANA	NÚMERO DE FACHADAS HACIA CALLES PERIFÉRICAS	FACTOR
1	Lote manzanero	4 FACHADAS	1.20
2	Lote en cabecera	3 FACHADAS	1.15
3	Lote bifrontal	2 FACHADAS	1.12
4	Lote esquinero	2 FACHADAS	1.10
5	Lote intermedio	1 FACHADA (Lote Tipo)	1.00
6	Lote en callejón	0 FACHADAS	0.65
7	Lote interiores	0 FACHADAS	0.40

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 1.6

Coefficientes de Corrección por Accesibilidad Vial		
CODIGO	TIPO DE ACCESO	FACTOR
1	Paso Peatonal	0.80
2	Pasaje	0.90
3	Calle	1.00
4	Avenida	1.10

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 1.7

Coefficientes de Corrección por Capa de Calzada de la Vía de Acceso al Lote		
CÓDIGO	TIPO DE CALZADA	FACTOR
1	Tierra	0.80
2	Lastre	0.90
3	Adoquín de hormigón	0.95
4	Piedra	0.95
5	Adoquín de piedra	1.00
6	Pavimento flexible	1.10
7	Pavimento rígido	1.15



TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN NO. 1.8

Factor de Corrección por Tamaño del Lote			
RELACIÓN DE TAMAÑO			
CÓDIGO	ÁREA DE LOTE OPTIMO/ÁREA LOTE		FACTOR
	Desde	Hasta	
1	0.01	0.10	0.70
2	0.11	0.12	0.74
3	0.13	0.25	0.80
4	0.26	0.37	0.86
5	0.38	0.50	0.92
6	0.51	0.62	0.97
7	0.63	0.75	1.00
8	0.76	0.80	1.04
9	0.81	0.90	1.05
10	0.91	1.00	1.06
11	1.01	1.10	1.07
12	1.11	1.20	1.08
13	1.21	1.30	1.10
14	1.31	1.40	1.05
15	1.41	1.60	1.00
16	1.61	1.70	0.95
17	1.71	1.80	0.92
18	1.81	1.90	0.88
19	1.91	2.00	0.82
20	2.01	>2.01	0.80



TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 1.9

Factor de Corrección por Forma del Lote, según relación frente – fondo			
CÓDIGO	RANGO DE RELACIÓN FRENTE/FONDO		FACTOR
	DESDE	HASTA	
1	Menor a 0,40	0,40	0,60
2	Mayor a 0,40	0,45	0,62
3	Mayor a 0,45	0,55	0,75
4	Mayor a 0,55	0,65	0,95
5	Mayor a 0,65	0,75	1,15
6	Mayor a 0,75	0,85	1,25
7	Mayor a 0,85	0,95	1,00
8	Mayor a 0,95	1,05	0,95
9	Mayor a 1,05	1,15	0,93
10	Mayor a 1,15	1,25	0,92
11	Mayor a 1,25	1,35	0,90
12	Mayor a 1,35	1,45	0,88
13	Mayor a 1,45	1,55	0,86
14	Mayor a 1,55	1,65	0,85
15	Mayor a 1,65	1,75	0,84
16	Mayor a 1,75	1,85	0,83
17	Mayor a 1,85	1,95	0,82
18	Mayor a 1,95	2,00	0,81
19	Mayor a 2,00	EN ADELANTE	0,80

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 1.10

CÓDIGO	TIPO DE EJE	NOMBRE	REFERENCIA Ref., Act., Comple y Codif. Ordenanza POT	FACTOR
1	T-01	Comercio y Vivienda	(ANEXO 5)	1.05
2	T-02	Comercio Servicios Generales y Vivienda	(ANEXO 4)	1.10
3	T-03	Comercio, Servicios Generales y Vivienda	(ANEXO 7)	1.15
4	T-04	Comercio, Servicios Generales y Vivienda	(ANEXO 3)	1.20
5	El resto del territorio urbano	Vivienda	(ANEXO 2)	1.00



TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN N° 1.11

Coefficientes de corrección por tamaño, retiros y número de pisos según sectores de planeamiento establecidos por la normativa urbanística

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



43	43-44-45-46-64-69	270 - 449	270 - 449	300	Aislada con retiro frontal	3	4	0.92
44	44-64-66	0 - 269	0 - 269	120	Continua con retiro frontal	1	2	0.95
45	44-66	270 - 449	270 - 449	300	Pareada con retiro frontal	3	4	0.97
46	44	+	450	500	Pareada con retiro frontal	5	6	1.04
47	45-46-69	0 - 269	0 - 269	150	Pareada con retiro frontal	1	2	0.90
48	45-46-64	450-809	450 - 809	500	Aislada con retiro frontal	5	6	0.99
49	45-46-56-110	+	810	900	Aislada con retiro frontal	7	9	1.06
50	47-102			300	Aislada con retiro frontal	1	2	0.90
51	49-55	1	269	200	Aislada con retiro frontal	1	2	0.85
52	53-88-117			1000	Aislada con retiro frontal	1	2	1.00
53	54			2000	Aislada con retiro frontal	1	2	1.10
54	55-121			300	Aislada con retiro frontal	3	4	0.92
55	55	270	449	500	Aislada con retiro frontal	5	6	0.99
56	55	450	809	900	Aislada con retiro frontal	7	9	1.06
57	55	810	1079	1200	Aislada con retiro frontal	10	12	1.15
58	55	+	1080	1500	Aislada con retiro frontal	13	15	1.22
59	58	1	269	130	Continua con retiro frontal	1	2	0.95
60	59	270	449	300	Continua sin retiro frontal	3	4	1.05
61	60			0	Aislada con retiro frontal	1		1.00
62	62			150	Continua sin retiro frontal	1	2	1.00
63	63	270 - 449	270 - 449	300	Continua sin retiro frontal	3	4	1.05
64	67	0 - 269	0 - 269	100	Continua con retiro frontal	1	2	0.95
65	68	0 - 269	0 - 269	75	Continua sin retiro frontal	1	2	1.00
66	70	0 - 269	0 - 269	140	Continua con retiro frontal	1	2	0.95
67	72	1	269	90	Continua con retiro frontal	1	2	0.95
68	72	+	270	300	Aislada con retiro frontal	3		0.92
69	74			400	Aislada con retiro frontal	5	6	0.96
70	78-87-95-96			350	Aislada con retiro frontal	1	2	0.90
71	78	1	344	350	Aislada con retiro frontal	3	4	0.92
72	78-95-96-110-121	345	809	500	Aislada con retiro frontal	5	6	0.99
73	78-97	810	1079	900	Aislada con retiro frontal	7	9	1.06
74	78	1080	1349	1200	Aislada con retiro frontal	10	12	1.15
75	78	+	1350	1500	Aislada con retiro frontal	13	15	1.22
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
77	83-84-85-86			500	Aislada con retiro frontal	3	4	0.97
78	87-95-96			350	Aislada con retiro frontal	3	4	0.92
79	88			1000	Aislada con retiro frontal	3	4	1.02
80	89			750	Aislada con retiro frontal	1	2	0.95
81	95-96	1079	1079	900	Aislada con retiro frontal	7	9	1.06
82	95-96-97	+	1080	1200	Aislada con retiro frontal	10	12	1.15
83	97	350	809	500	Aislada con retiro frontal	5	6	0.99
84	98	1	269	180	Pareada con retiro frontal	1	2	0.90
85	103			1000	Aislada con retiro frontal	1		1.00
86	110-121			300	Aislada con retiro frontal	1	2	0.90
87	110	1	344	300	Aislada con retiro frontal	3	4	0.92
88	113-115			200	Pareada con retiro frontal	1	3	0.90
89	116			250	Pareada con retiro frontal	1	3	0.90
90	122			300	Continua sin retiro frontal	3	4	1.05
91	136			10000	Aislada con retiro frontal	1	2	1.00



TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 1.12

Coefficientes de corrección por Riesgos

CÓDIGO	RIESGO	FACTOR
1	Muy alto	0.60
2	Alto	0.70
3	El resto del territorio urbano	1

ANEXO 2:

TABLAS PARA VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL AREA URBANA:

TABLA PARA VALORACION DE CONSTRUCCION N° 2.1

Valor unitario base según Tipología de Edificación

VALOR UNITARIO BASE DE LAS EDIFICACIONES								
TIPO VALOR SEGUN ELEM.C ONST.	1	2	3	4	5	6	7	8
	Madera/Madera/Madera/Asbesto-Zing	Madera/Madera/Madera/Teja	Madera/Madera/Adobe - Bareque-Tapial / Asbesto-Zing	Madera/Madera/Adobe/Bareque - Tapial / Teja	Madera/Madera/Ladrillo / Bloque / Asbesto-Zing	N.T-Ha./Madera/Ladrillo/Bloque / Teja	H.NMadera/Ladrillo/Bloque / Asbesto-Zing	Hormigón armado /Madera/Ladrillo / Bloque / Teja
VALORES UNITARIOS (\$ m ²)	72	89	95	115	130	144	183	215

TIPO VALOR SEGUN ELEM.C ONST.	9	10	11	12	13	14	15	16
	Hierro /Madera/Ladrillo - Bloque /Asbesto o Teja	Hierro /Madera/Ladrillo-Bloque / Asbesto - Teja	Hormigón armado /Madera/Ladrillo-Bloque / Hormigón armado	H.NH.A/Ladrillo-Bloque / Asbesto	Hormigón armado /H.N/Ladrillo - Blq/Hormigón armado	Hormigón armado /H.N/Ladrillo / Hormigón armado	Nave Industrial Tipo 1	Nave Industrial Tipo 2
VALORES UNITARIOS (\$ m ²)	238	244	270	306	350	384	181	227

TIPO VALOR SEGUN ELEM. CONST.	17	18	19	20	21	22	23
	Nave Industrial Tipo 3	En construcción	Construcción Clase A	Construcción Clase B	Construcción Clase C	Construcción Clase D	Construcción Clase E
VALORES UNITARIOS (\$ m ²)	304	62	408	494	598	750	1000



TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN PARA CONSTRUCCION No. 2.2

Factores según Tipo de Acabados e Instalaciones

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

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN PARA CONSTRUCCION No. 2.3

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 CORRECCIÓN PARA CONSTRUCCION No. 2.4

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
			Hº Aº	Hº Aº-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	más	0.30	0.30	0.25	0.20



ANEXO 3.

FACTORES DE CORRECCIÓN PARA VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL SUELO PARA LAS PROPIEDADES DEL ÁREA RURAL.

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 3.1

Factor de aplicación para subpredios según la disponibilidad de riego

DISPONIBILIDAD DE RIEGO – FR	
DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
Permanente	1,30
Ocasional	1,20
No Tiene	1,00

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 3.2

Factor de aplicación para subpredios según la pendiente

PENDIENTE – FP				
CLAS_PEND	PORC_PEND	CLAS_P_TXT	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	A	PLANA	1,00
2	5 - 10	B	SUAVE	1,00
3	10 - 20	C	MEDIA	0,95
4	20 - 35	D	FUERTE	0,90
5	35 - 45	E	MUY FUERTE	0,85
6	45 - 70	F	ESCARPADA	0,85
7	> 70	G	ABRUPTA	0,80

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 3.3

Factor de aplicación para subpredios según la edad de la plantación

EDAD DE LA PLANTACIÓN – FE	
CALIFICACIÓN	CANTÓN
Plena Producción	1
En Desarrollo	0,99
Fin De Producción	0,99
No Aplica	1



ANEXO 4.

FACTORES DE CORRECCION O AJUSTE DEL SUELO PARA LAS PROPIEDADES DEL ÁREA RURAL.

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 4.1

Factor de aplicación para predios según la accesibilidad a vías de primero, segundo orden y centros poblados

ACCESIBILIDAD VIAL – FACC	
CALIFICACIÓN	CANTÓN
Muy Alta	1,20
Alta	1,15
Moderada	1,05
Regular	1,00
Baja	0,90
Muy Baja	0,85

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 4.2

Factor de aplicación para predios según la titularidad

TITULARIDAD – FT		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Con Título	1,00	El factor se aplica a todos los predios
Sin título	0,99	
Sin información	1,00	

TABLA DE FACTORES DE APLICACIÓN No. 4.3

Factor de aplicación para predios según la diversificación

DIVERSIFICACIÓN - FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,00	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1,00	
Demérito	1,00	



**ANEXO 5:
TABLAS PARA VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL
AREA RURAL**

TABLA PARA VALORACION DE CONSTRUCCION No. 5.1

Valor unitario base según tipología de edificación

VALOR UNITARIO BASE DE LAS EDIFICACIONES								
TIPO VALOR SEGUN ELEM.C ONST.	1	2	3	4	5	6	7	8
	Madera/ Madera/ Madera/ Asbesto -Zing	Madera/ Madera/ Madera/ Teja	Madera/Ma dera/ Adobe - Bareque- Tapial / Asbesto- Zing	Madera/ Madera/ Adobe/B areque - Tapial / Teja	Madera/ Madera/ Ladrillo / Bloque / Asbesto- Zing	N.T- Ha./Mader a/Ladrillo/ Bloque / Teja	H.NMad era/ Ladrillo- Bloque / Asbesto- Zing	Hormigó n armado /Madera/ Ladrillo / Bloque / Teja
VALORES UNITARIOS (\$ m ²)	72	89	95	115	130	144	183	215

TIPO VALOR SEGUN ELEM.C ONST.	9	10	11	12	13	14	15	16
	Hierro / Madera/ Ladrillo - Bloque /Asbesto o Teja	Hierro /Madera/ Ladrillo- Bloque / Asbesto - Teja	Hormigón armado /Madera/ Ladrillo- Bloque / Hormigón armado	H.NH.A/ Ladrillo- Bloque / Asbesto	Hormigó n armado / H.N/ Ladrillo - Blq/ Hormigó n armado	Hormigón armado / H.N/ Ladrillo / Hormigón armado	Nave Industrial 1 Tipo 1	Nave Industrial Tipo 2
VALORES UNITARIOS (\$ m ²)	238	244	270	306	350	384	181	227

TIPO VALOR SEGUN ELEM. CONST.	17	18	19	20	21	22	23
	Nave Industrial Tipo 3	En cons- trucción	Construc- ción Clase A	Construc- ción Clase B	Construc- ción Clase C	Construc- ción Clase D	Construc- ción Clase E
VALORES UNITARIOS (\$ m ²)	304	62	408	494	598	750	1000



TABLA PARA VALORACION DE CONSTRUCCION No. 5.2

Valores de mejoras adheridas al predio por el tipo de material que conforma la estructura que soporta la mejora o construcción

VALORES EN US \$ POR m ² DE MEJORAS											
MATERIAL MEJORAS	HORMIGON	LADRILLO O BLOQUE	PIEDRA	MADERA	METAL	ADOBE O TAPIA	BAHAREQUE CAÑA REVESTIDA	CAÑA	ALUNINIO Y VIDRIO	PLASTICO O LONA	OTRO
ESTABLO GANADO MAYOR	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
ESTABLO GANADO MENOR	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
SALA DE ORDEÑO	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
GALPON AVICOLA	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-
PISCINAS PISCICOLAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,08	-
ESTANQUE O RESERVORIO	20,11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INVERNADEROS				38,33	54,89	-	-	-	54,89	38,33	-
TENDALES	29,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PLANTA DE POSCOSECHA	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN PARA CONSTRUCCION No. 5.3

Factores de estado de conservación

CODIGO	Estructura	Cantonal
1	Hormigón Armado	50
2	Acero	40
3	Aluminio	40
4	Madera Opción 2 (Que No Reciba Tratamiento Periódico)	20
5	Paredes Soportantes	30
6	Madera Opción 1 (Que Reciba Tratamiento Periódico)	35
9	Otro	30



TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN PARA CONSTRUCCION No. 5.4

Factores de Uso

CODIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,90
4	Salas de postcosecha	0,90
5	Administración	0,975
6	Industria	0,90
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,90
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95

ANEXO 6. TABLAS PARA ACTUALIZAR LOS AVALUOS

TABLA PARA ACTUALIZACION DE AVALUOS N° 6.1

Valores referenciales de la tierra según nivel y obras de urbanización

TIPO URBANIZACIÓN	DESCRIPCIÓN	VALOR POR TIPO URBANIZACIÓN \$ m ²	ZONIFICACIÓN N° GRAFICA	APORTE EN VIAS Y AREAS COMUNALES				VALOR BASE DE LA TIERRA		
				%	\$/m ²			8	15	20
1	Completa con pavimento rígido	93,22	Tipo 1	25%	2,00	3,75	5,00	103,22	111,97	118,22
2	Completa con pavimento flexible	78,88		25%	2,00	3,75	5,00	88,88	97,63	103,88
3	Sin pavimento (vía conformada) ni obras hidrosanitarias, con veredas bordillos, domiciliaria de agua y alcantarillado, redes eléctricas y telefónicas.	63,92		20%	1,60	3,00	4,00	73,52	81,92	87,92
4	Sin pavimento (lastre) y obras hidrosanitarias.	29,02	Tipo 2	20%	1,60	3,00	4,00	38,62	47,02	53,02
5	Sin pavimento (lastre) ni veredas ni obras hidrosanitarias con domiciliaria. Agua potable y alcantarillado. Redes telefónicas y eléctricas.	18,62		15%	1,20	2,25	3,00	27,82	35,87	41,62
6	Sin pavimento (lastre), ni veredas bordillos ni obras hidrosanitarias Con domiciliarias. Agua entubada y alcantarillado redes alcantarillado y eléctrica.	15,91	Tipo 3	15%	1,20	2,25	3,00	25,11	33,16	38,91
7	Sin pavimento, veredas bordillos, obras hidrosanitaria, redes telefónicas, no domiciliarias agua potable. Con agua entubada, domiciliarias alcantarillado y con redes eléctricas.	11,04		0%	0,00	0,00	0,00	19,04	26,04	31,04
8	Sin pavimento, veredas bordillos, redes telef., domiciliarias alcantarillado ,ni domicilio agua potable. Con agua entubada, obras eléctricas	5,37	Tipo 4	0%	0,00	0,00	0,00	13,37	20,37	25,37
9	Solo con obras eléctricas	3,24	Tipo5	0%	0,00	0,00	0,00	11,24	18,24	23,24
10	Valor neto de la tierra sin obras.	0	Tipo 6	0%	0,00	0,00	0,00	8,00	15,00	20,00



TABLA PARA ACTUALIZACION DE AVALUOS N° 6.2
Valores referenciales de la tierra rural, según tipo de asentamiento y acceso vial

VALORES REFERENCIALES DE LA TIERRA RURAL, SEGÚN TIPO DE ASENTAMIENTO Y ACCESO VIAL								
REGION	TIPO	CATEGORIAS			COD	PRECIO m2		
		TIPO DE ASENTAMIENTO	TIPO DE VIA DE ACCESO			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
		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. Semidisperso	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 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
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

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 6.3
Factores de ajuste por la distancia a la vía de acceso y su jerarquía rural

TIPO DE ZONA	VÍA DE 1° ORDEN		
	ADYACENTE	INTEGRADO	SEMI- INTEGRADO
CÓDIGO	1.1	1.2	1.3
CARACTERÍSTICAS	0.00 m – 50 m.	51 -200 m	200 - 2.000 m
FACTOR	4.20	3.60	2.80



TIPO DE ZONA	VÍA DE 2° ORDEN		
	ADYACENTE	INTEGRADO	SEMI- INTEGRADO
CÓDIGO	2.1	2.2	2.3
CARACTERÍSTICAS	0.0 m – 50 m	51 -200 m	200-2.000 m
FACTOR	3.80	3.20	2.20

TIPO DE ZONA	VÍA DE 3° ORDEN			
	ADYACENTE	INTEGRADO	SEMI- INTEGRADO	NO INTEGRADO
CÓDIGO	3.1	3.2	3.3	3.4
CARACTERÍSTICAS	0.00 – 50 m	51 -200 m	200-2.000 m	Más de 2.00 0m
FACTOR	2.80	2.00	1.40	1.00

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 6.4

Coefficientes de corrección por relieve del terreno de la parcela rústica

CÓDIGO	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 CORRECCIÓN No. 6.5

Coefficientes de corrección por disponibilidad de riego al interior de la parcela rústica

CÓDIGO	17.1	17.2	17.3
TIPO DE RIEGO	PERMANENTE	TEMPORAL	SIN RIEGO
FACTOR	1.50	1.30	0.70



TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 6.6

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 CORRECCIÓN No. 6.7

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 CORRECCIÓN No. 6.8



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 CORRECCIÓN No. 6.9
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 CORRECCIÓN N° 6.10

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 CORRECCIÓN No. 6.11
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 CORRECCIÓN No. 6.12
Destino económico habitacional Región Costa

N°.	RANGO DE SUPERFICIE m2		FACTOR
	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 CORRECCIÓN N° 6.13

Destino económico agrícola minifundio Región Costa

CÓDIGO	RANGO DE SUPERFICIE m ²		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 CORRECCIÓN N° 6.14

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 CORRECCIÓN No. 6.15

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 CORRECCIÓN No. 6.16

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 CORRECCIÓN No. 6.17

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	5,001	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

ANEXO 7.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Avalúo.- Valor o precio que se fija a un bien inmueble.

Unidad de Valoración.- Es el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Avalúo de la Propiedad.- Corresponde al valor real municipal del predio establecido mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo, en función de las especificaciones técnicas establecidas para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Valor Unitario Base.- Es el valor resultante de la investigación del valor del suelo o construcción, utilizando procedimientos y métodos valorativos, que simula un ideal con la ponderación aprobada.



Avalúo del Terreno.- Es el valor resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación.- Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Factores de Ajuste.- Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado del suelo o construcción, en atención a características intrínsecas de la propiedad.

Tipologías de la Edificación:

Nave Industrial tipo 1.- que su uso es de bodegaje.

Nave Industrial tipo 2.- que su uso contempla pequeños procesos de producción

Nave Industrial tipo 3.- que su uso contempla todos los procesos de una industria en producción.

Predio.- Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o georeferenciada, medida en unidades decimales.

Predio Rural- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra; delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Subpredio- Unidad geográfica de cobertura o sistema productivo identificado al interior de un predio rural.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).- Predio o conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Consideraciones Legales

Objeto del Impuesto.- El avalúo de los predios ubicados dentro de la jurisdicción del Municipio del cantón Cuenca.

Hecho Generador.- El hecho generador del impuesto predial urbano y rural constituyen los predios ubicados en el cantón Cuenca y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

Sujeto Activo.- El sujeto activo del impuesto a los predios urbanos y rurales, es el Gobierno autónomo descentralizado del Municipio de Cuenca, de conformidad con lo establecido en el Art. 501 y 514 del COOTAD.

Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.



Son sujetos pasivos del impuesto a los predios los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Cuenca.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.



9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL

BIENIO 2020 – 2021

ANEXO 1



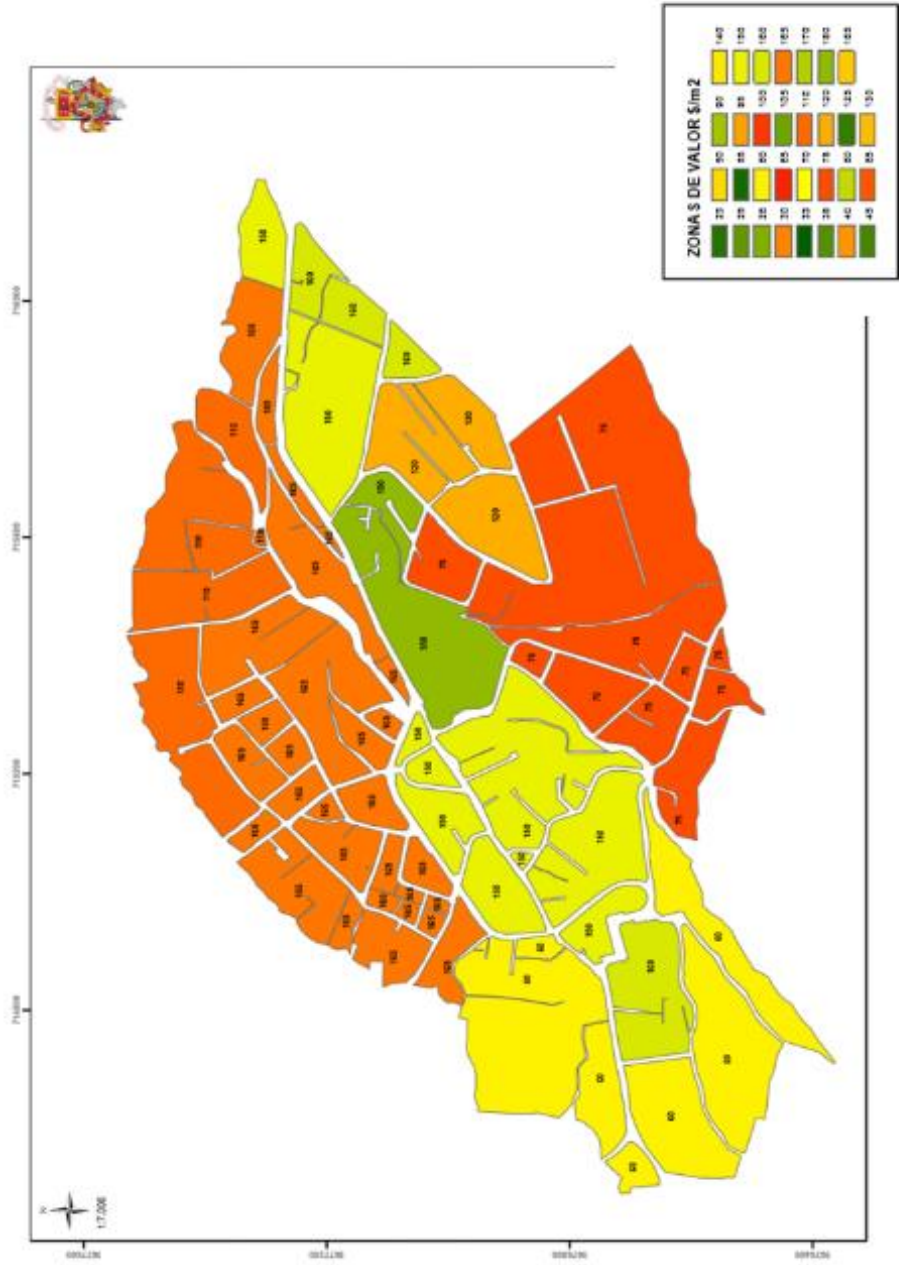
ZONAS DE VALOR \$/m²

44	156	270	432
56	166	377	460
66	186	354	459
76	198	311	478
86	203	319	499
96	210	338	512
105	218	338	534
106	223	340	562
108	228	350	592
112	234	360	636
122	240	370	662
137	246	380	700
142	253	392	745
144	260	406	795



**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL
DE BAÑOS BIENIO 2020 – 2021**

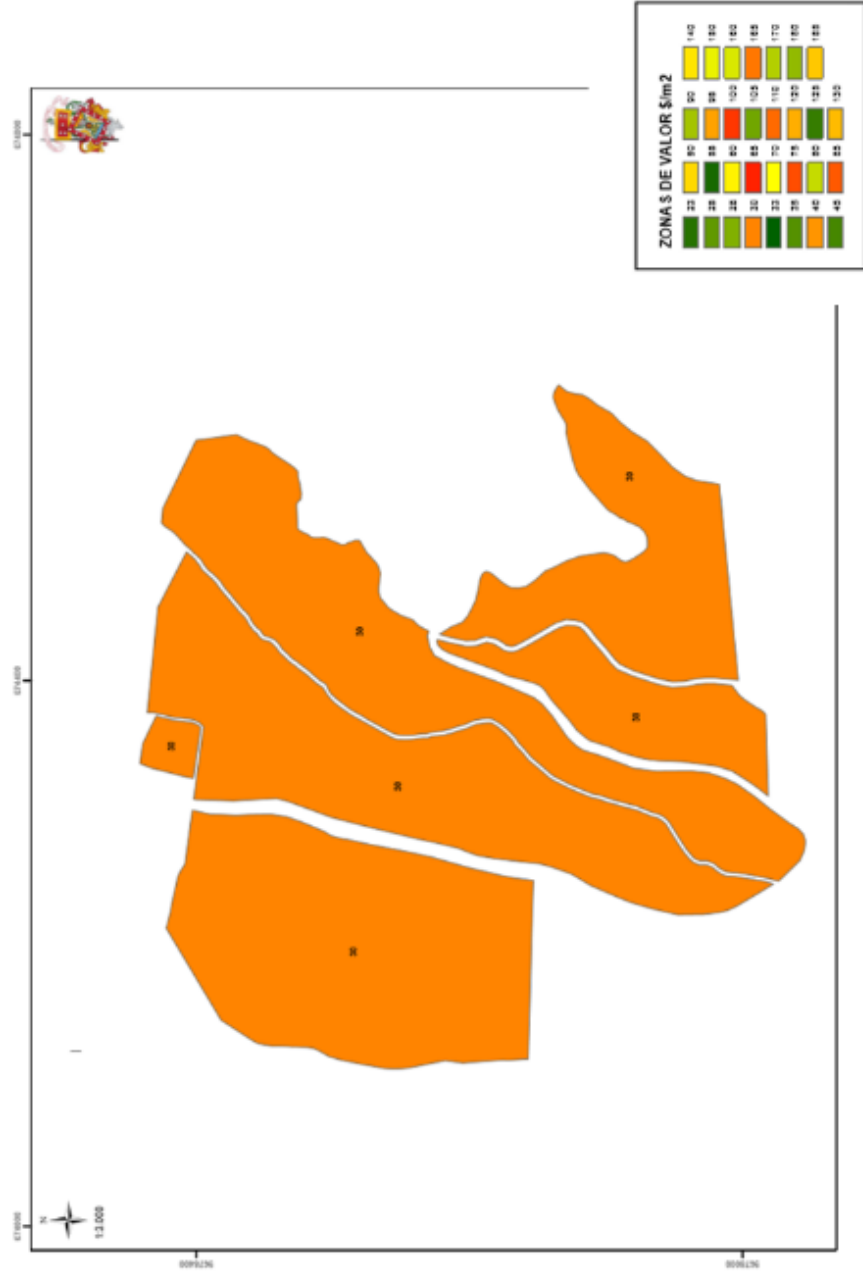
ANEXO 2



PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL

DE CHAUCHA BIENIO 2020 – 2021

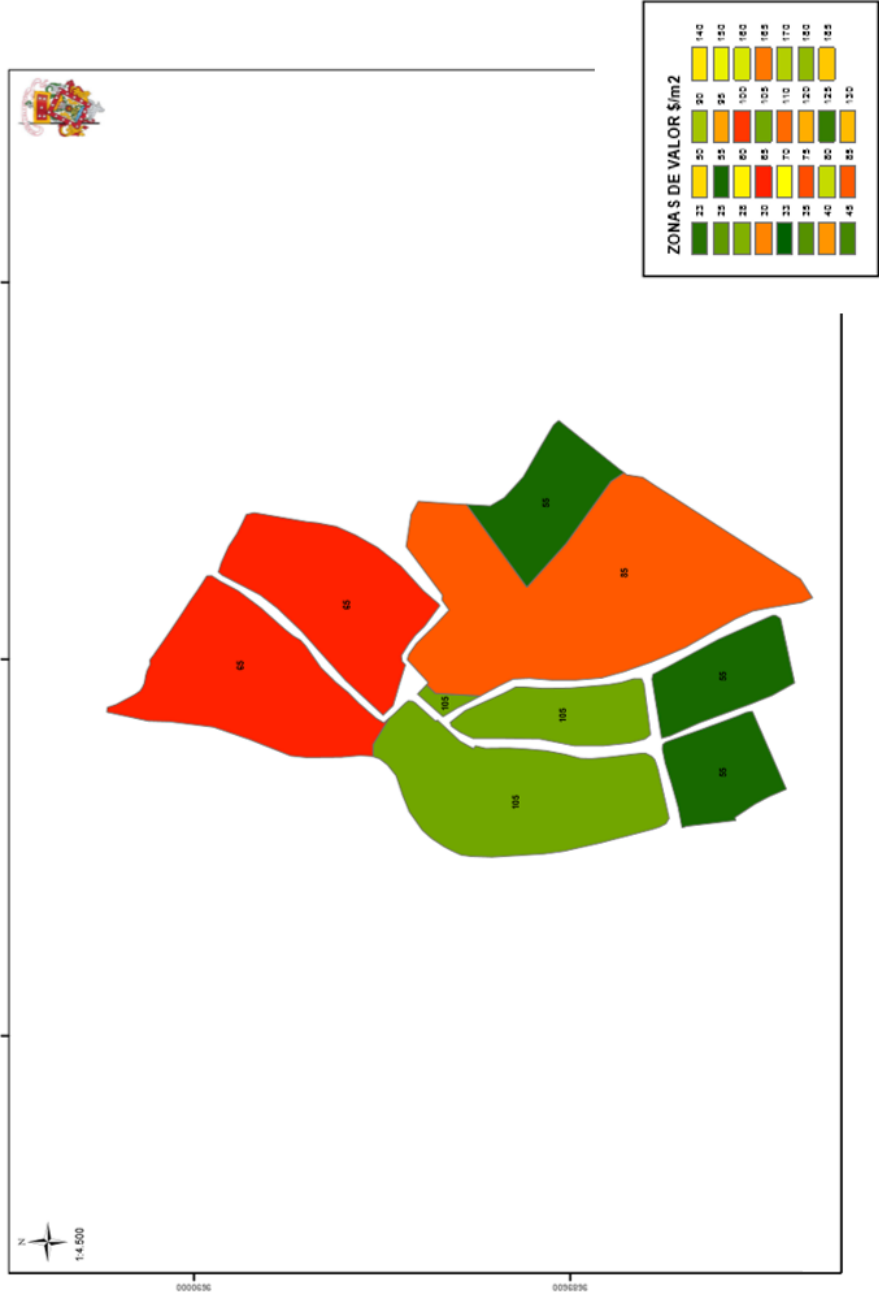
ANEXO 2



PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL

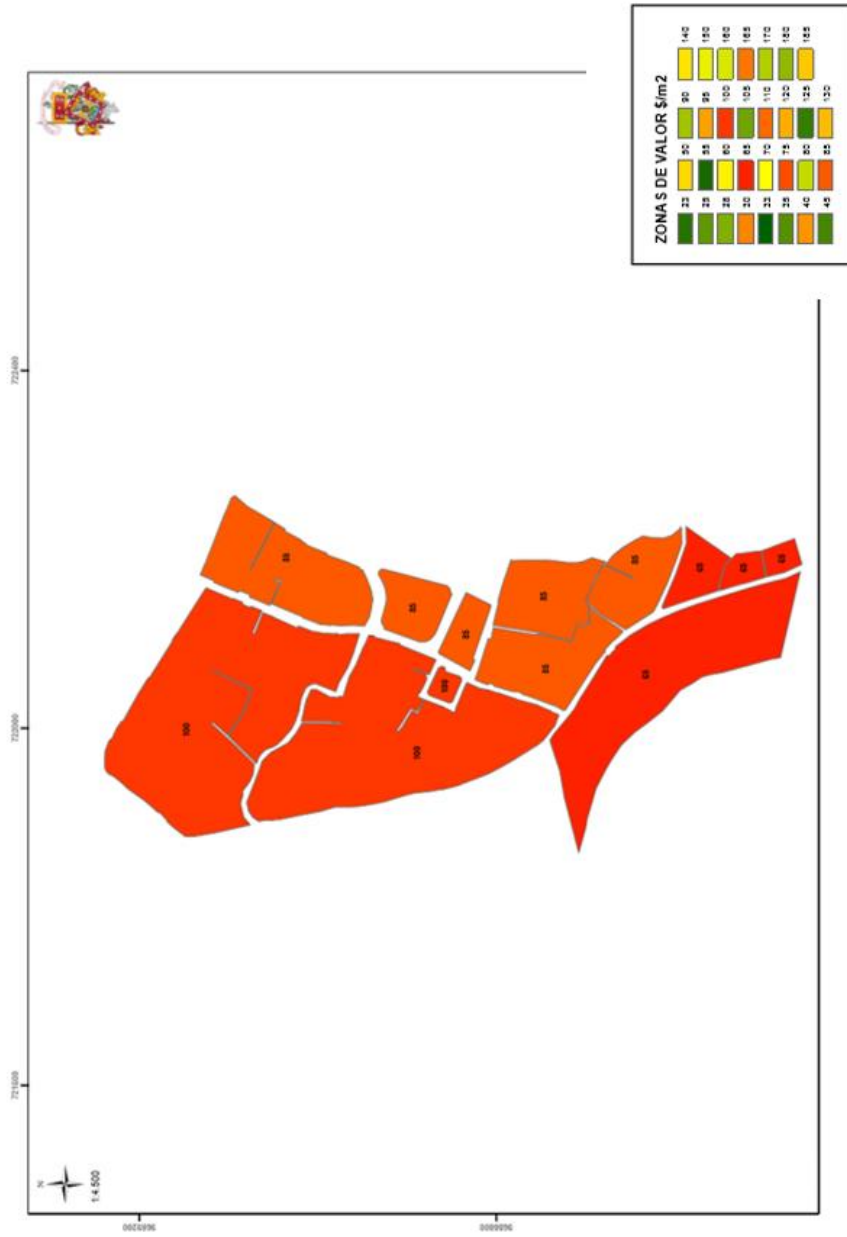
DE CHECA BIENIO 2020 – 2021

ANEXO 2



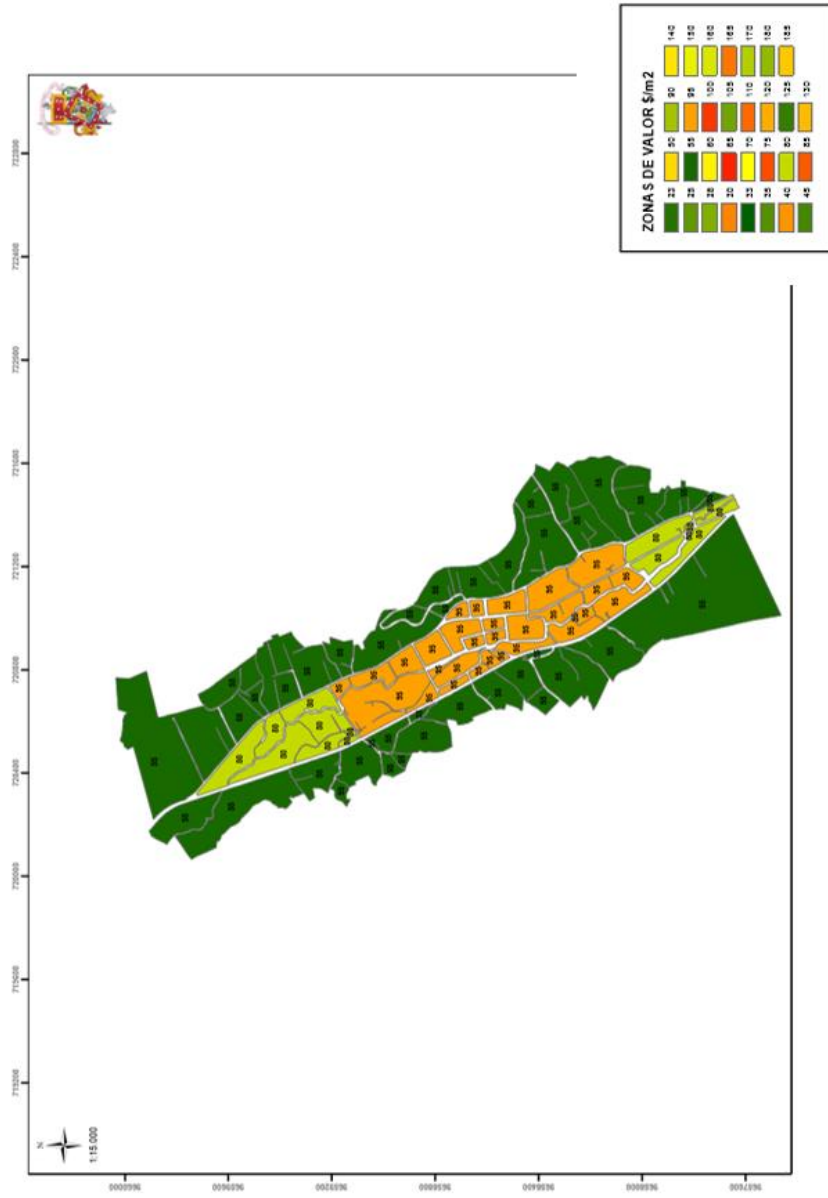
**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL
DE CHIQUINTAD BIENIO 2020 – 2021**

ANEXO 2



**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL
DE CUMBE BIENIO 2020 – 2021**

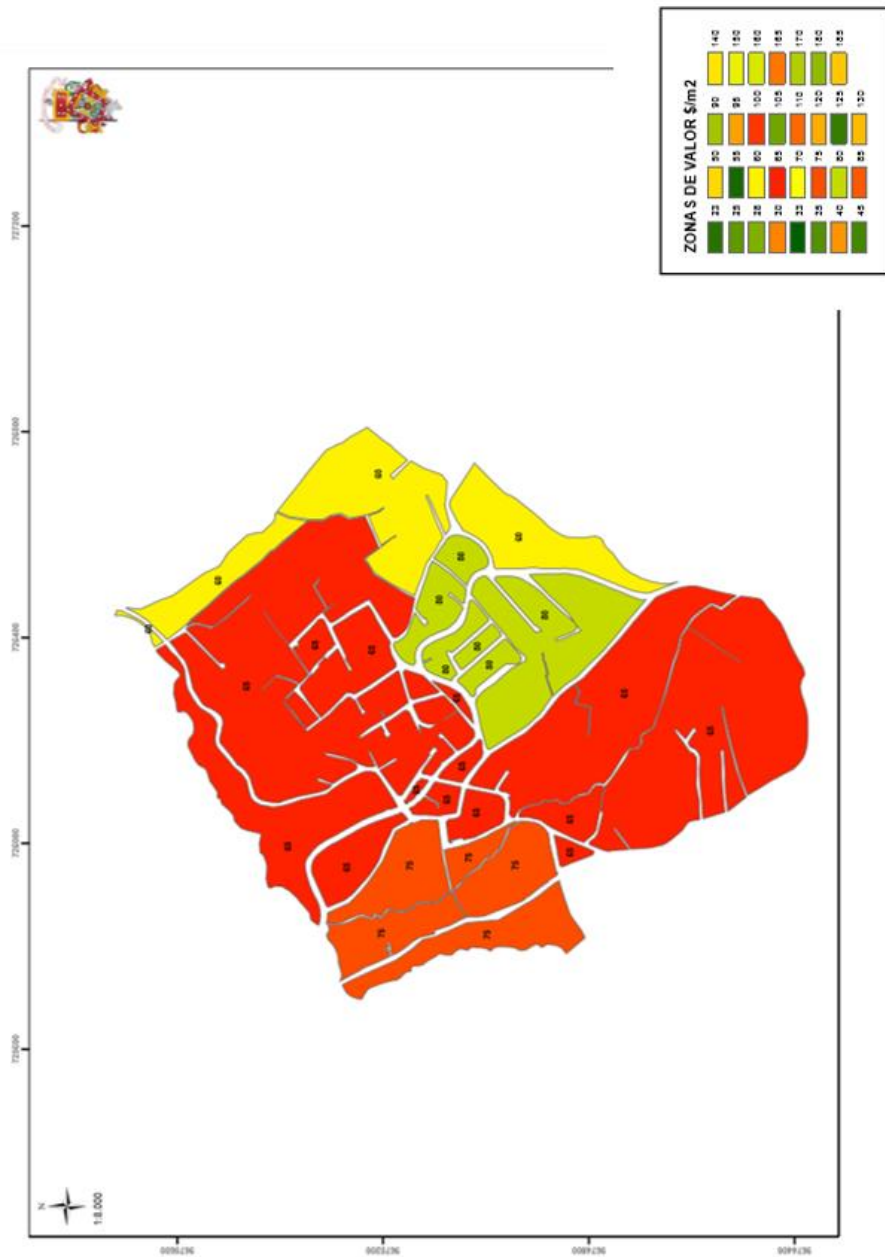
ANEXO 2



PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL

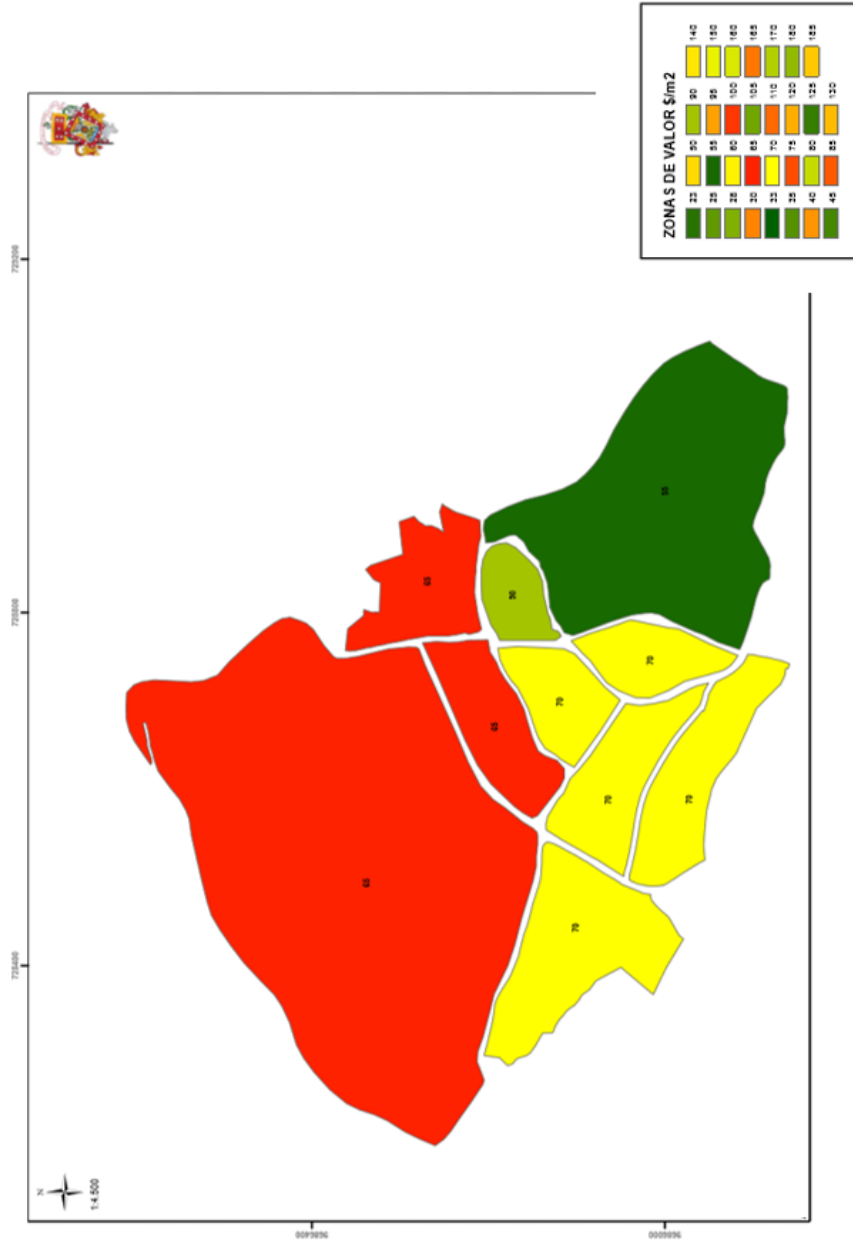
DE EL VALLE BIENIO 2020 – 2021

ANEXO 2



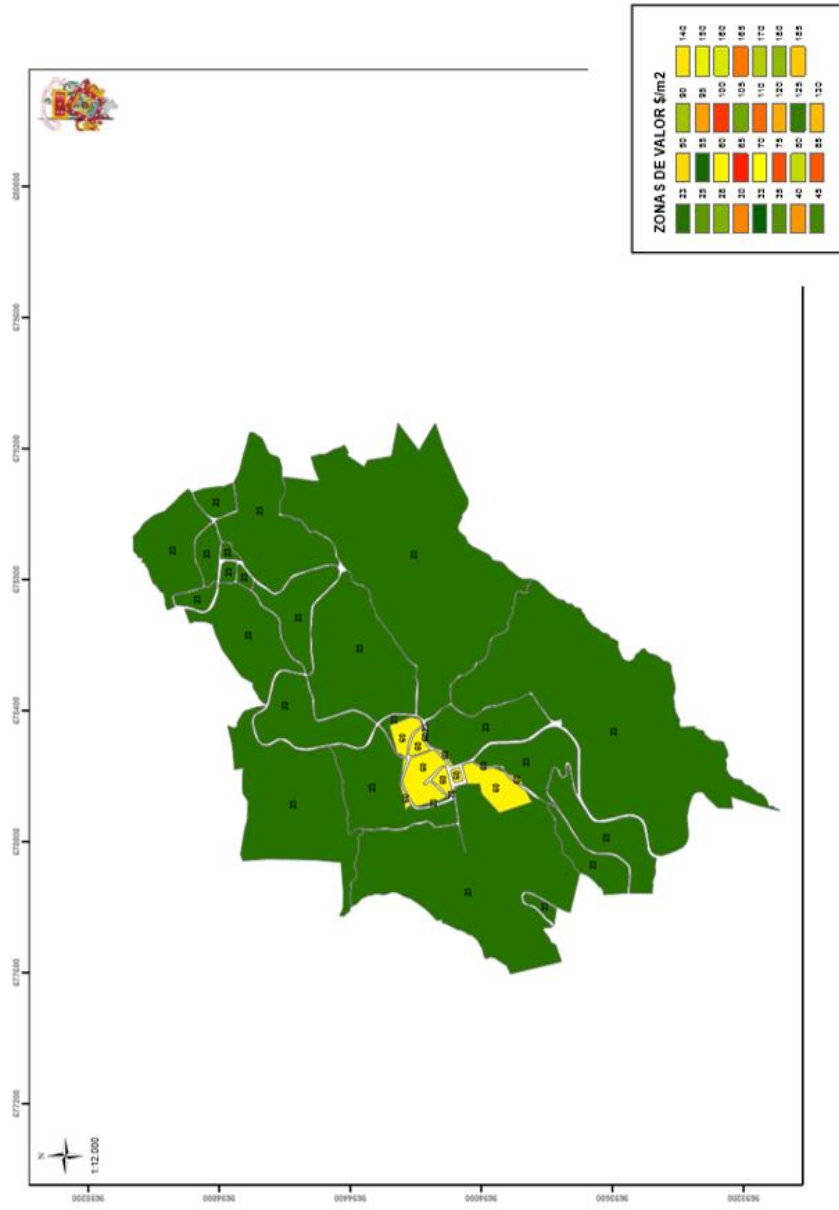
**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL
DE LLACAO BIENIO 2020 – 2021**

ANEXO 2



**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL
DE MOLLETURO BIENIO 2020 – 2021**

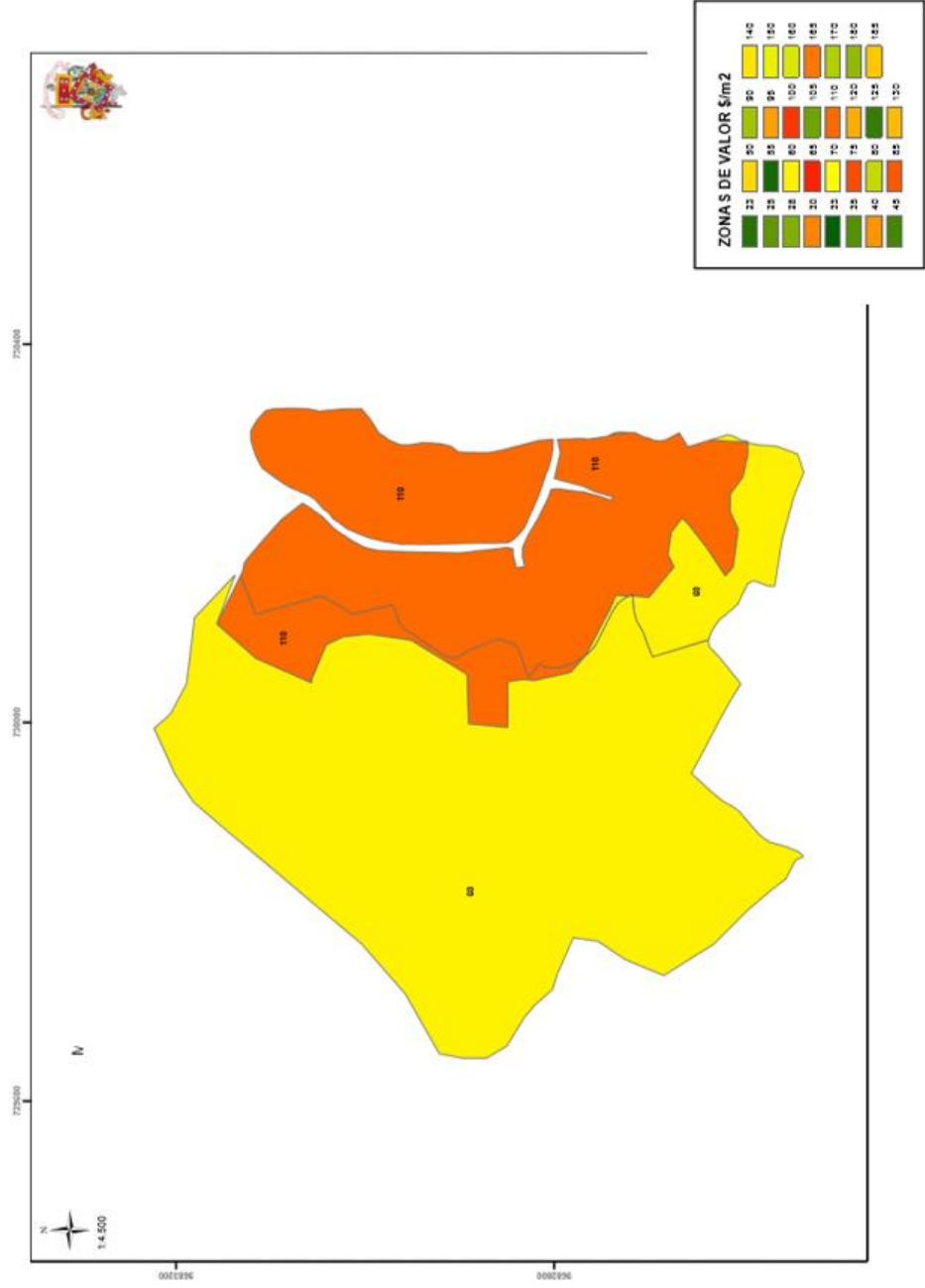
ANEXO 2



PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL

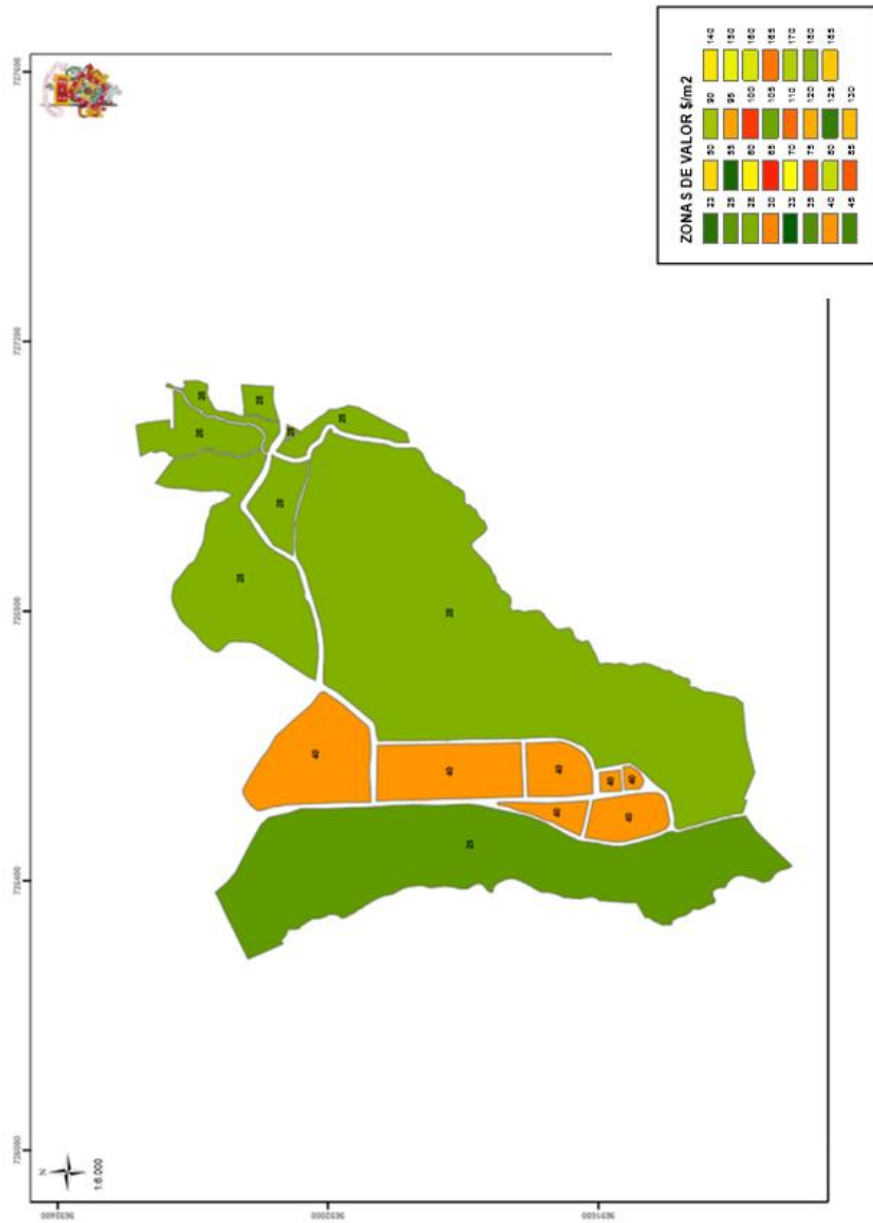
DE NULTI BIENIO 2020 – 2021

ANEXO 2



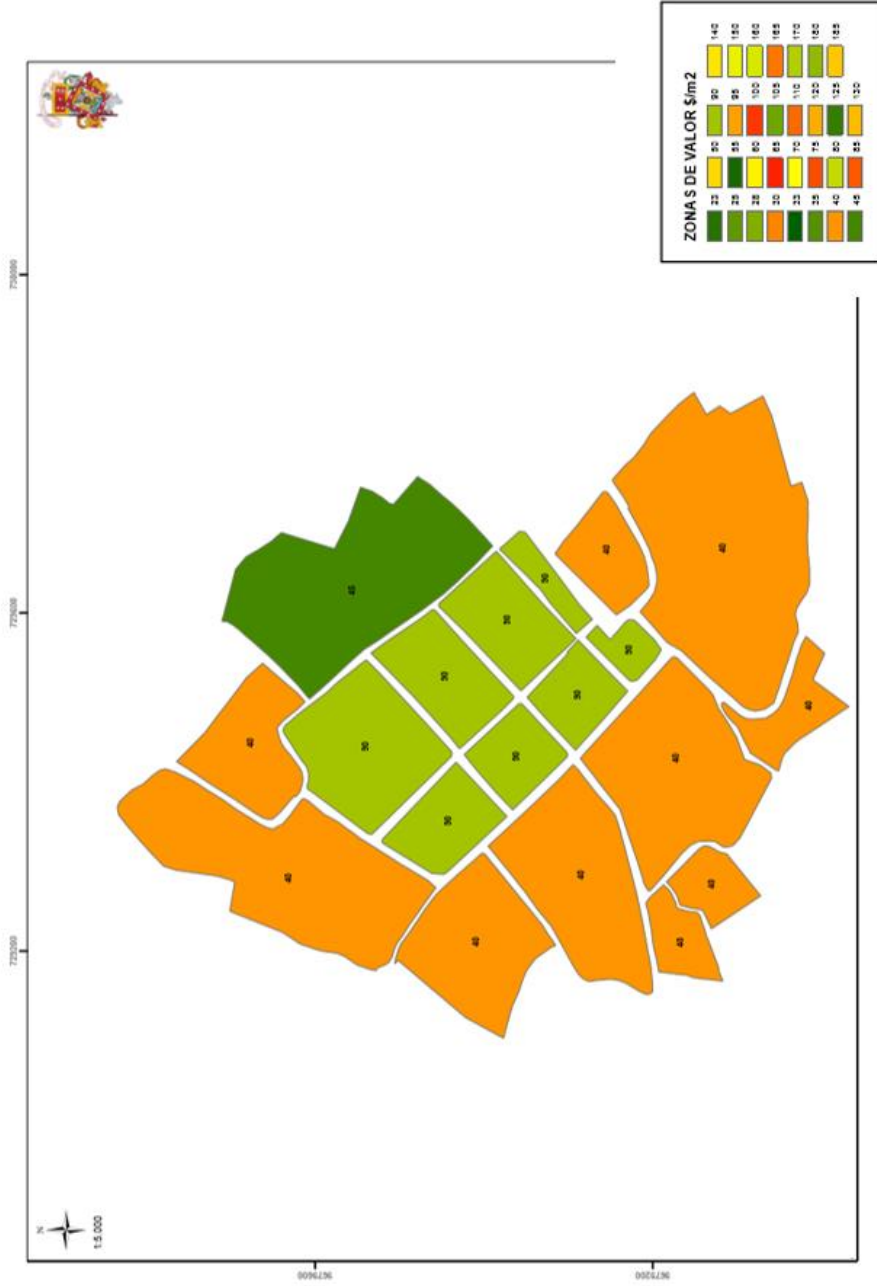
**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL
DE OCTAVIO CORDERO PALACIOS BIENIO 2020 – 2021**

ANEXO 2



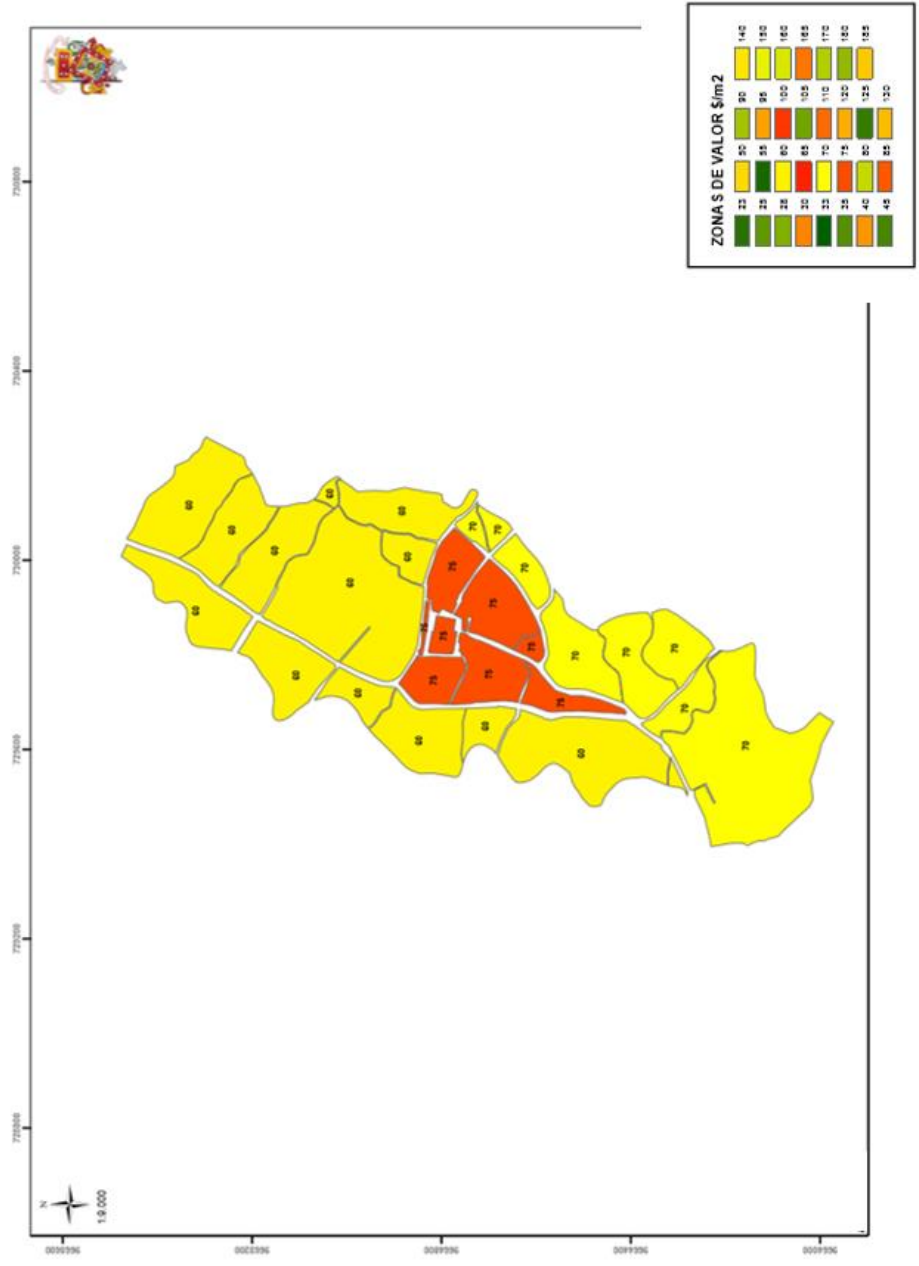
**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL
DE PACCHA BIENIO 2020 – 2021**

ANEXO 2



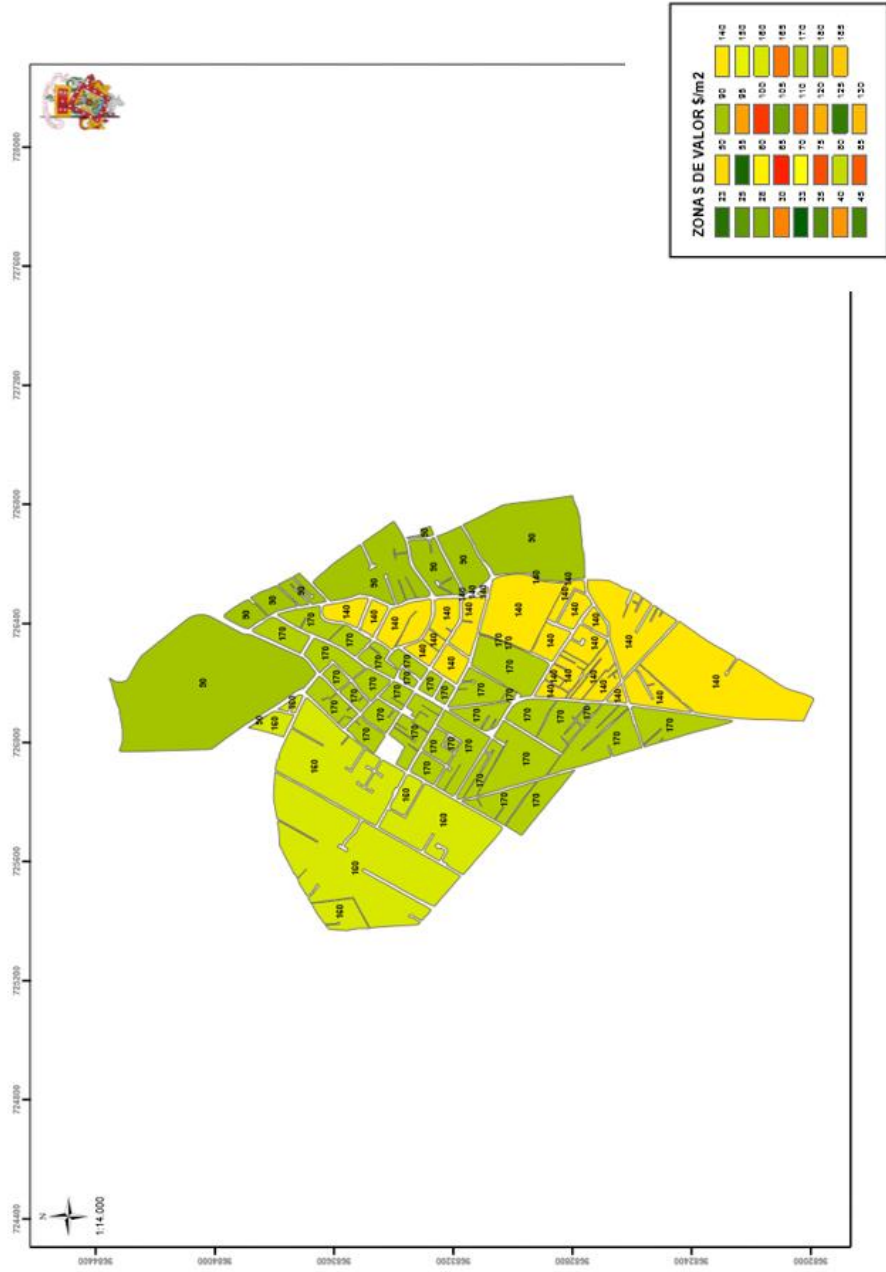
**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL
DE QUINGEO BIENIO 2020 – 2021**

ANEXO 2



**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL
DE RICAURTE BIENIO 2020 – 2021**

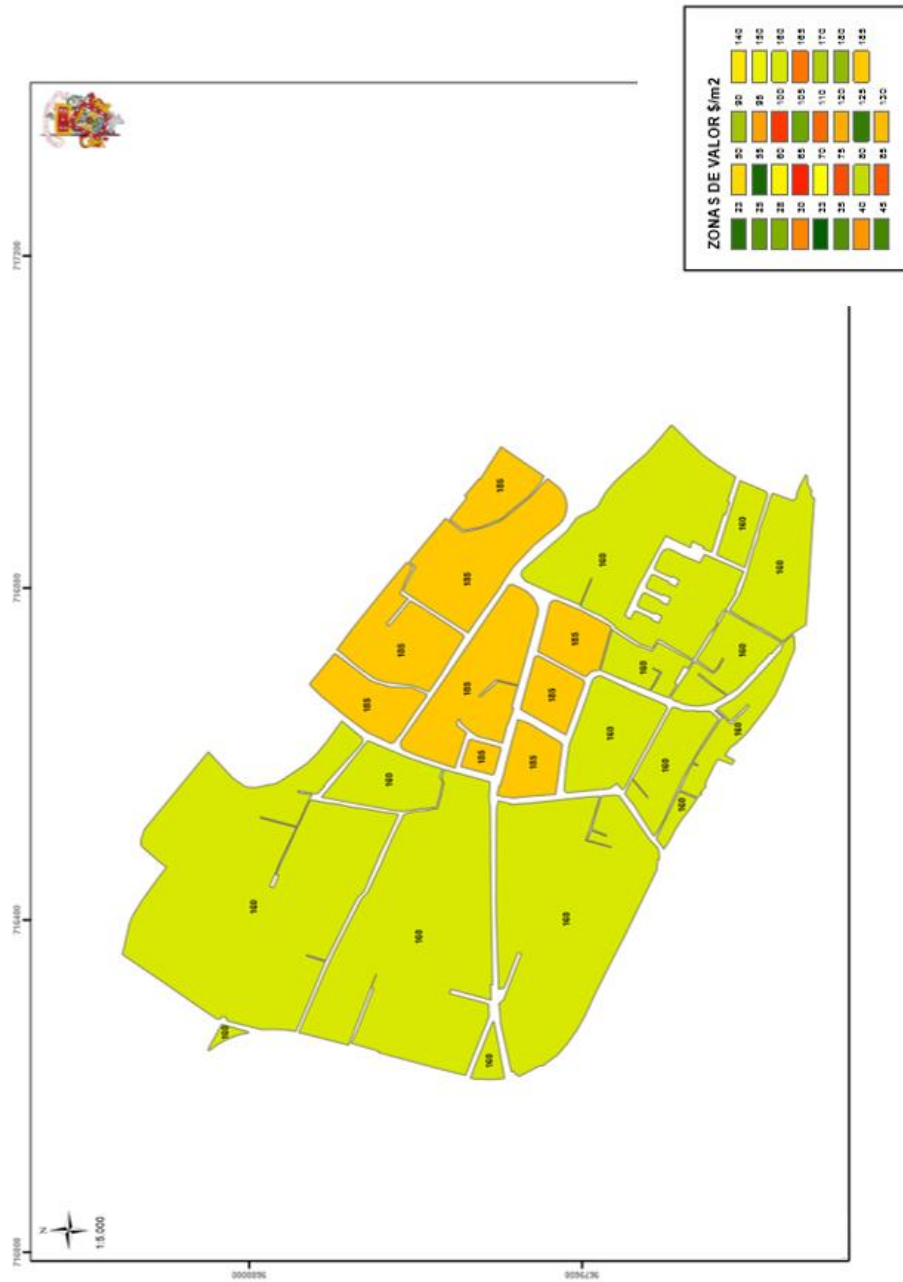
ANEXO 2



PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL

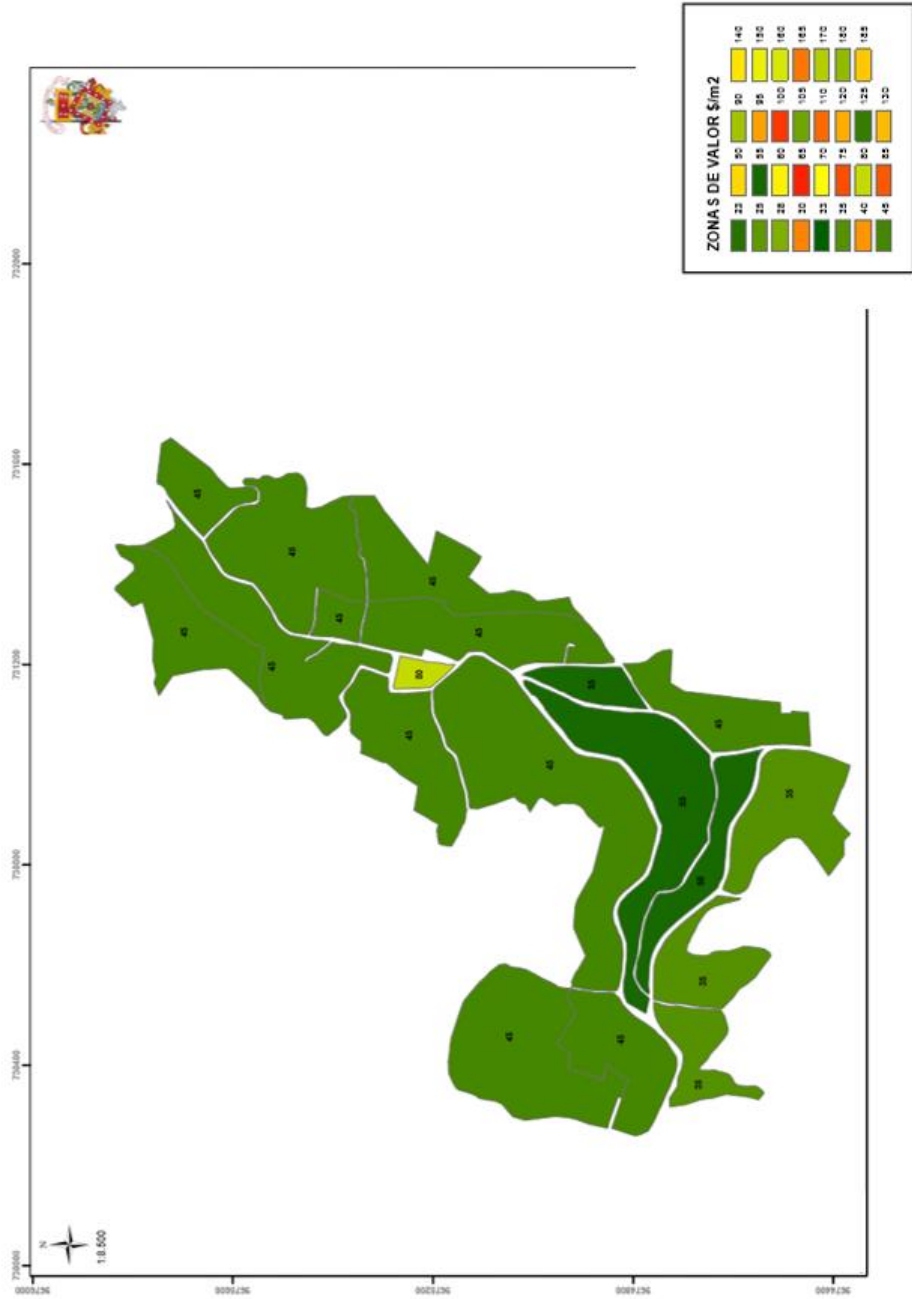
DE SAN JOAQUIN BIENIO 2020 – 2021

ANEXO 2



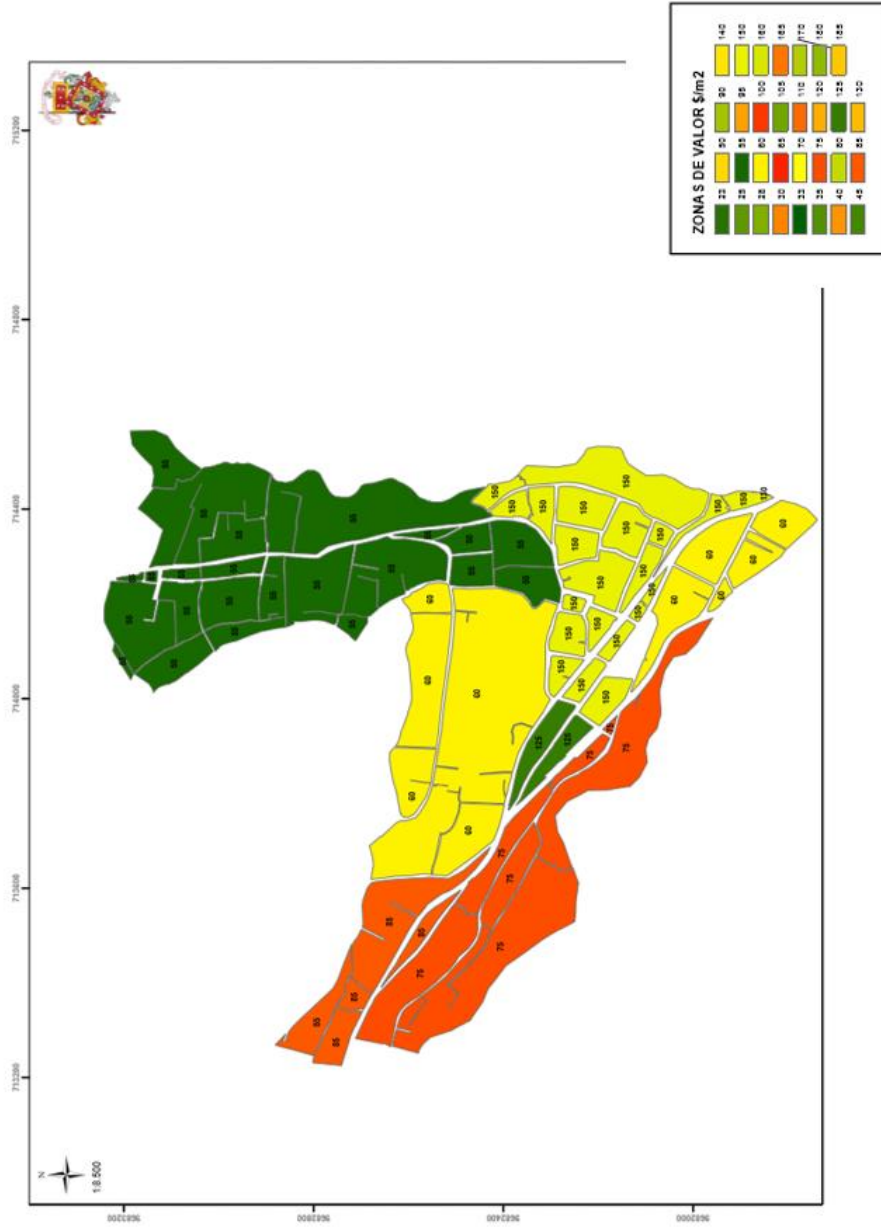
**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL
DE SANTA ANA BIENIO 2020 – 2021**

ANEXO 2



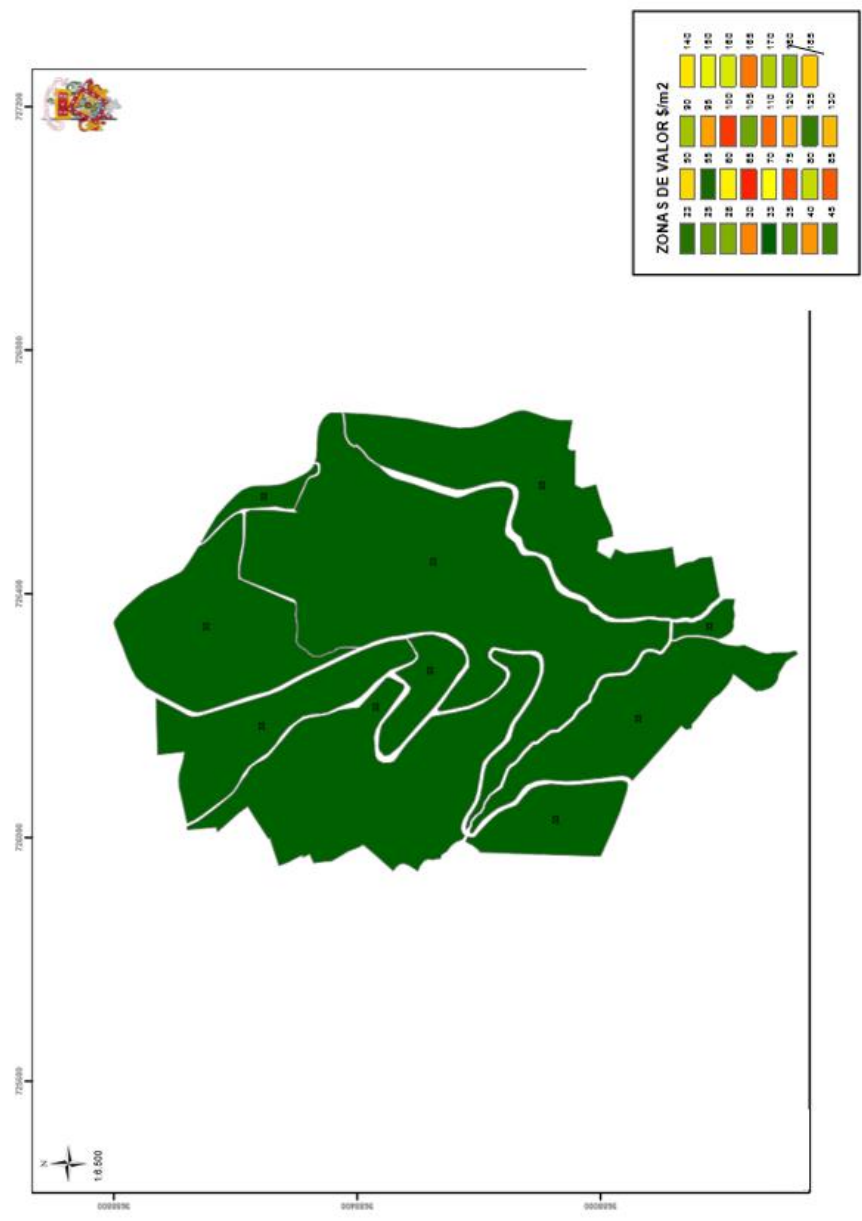
**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL
DE SAYAUSI BIENIO 2020 – 2021**

ANEXO 2



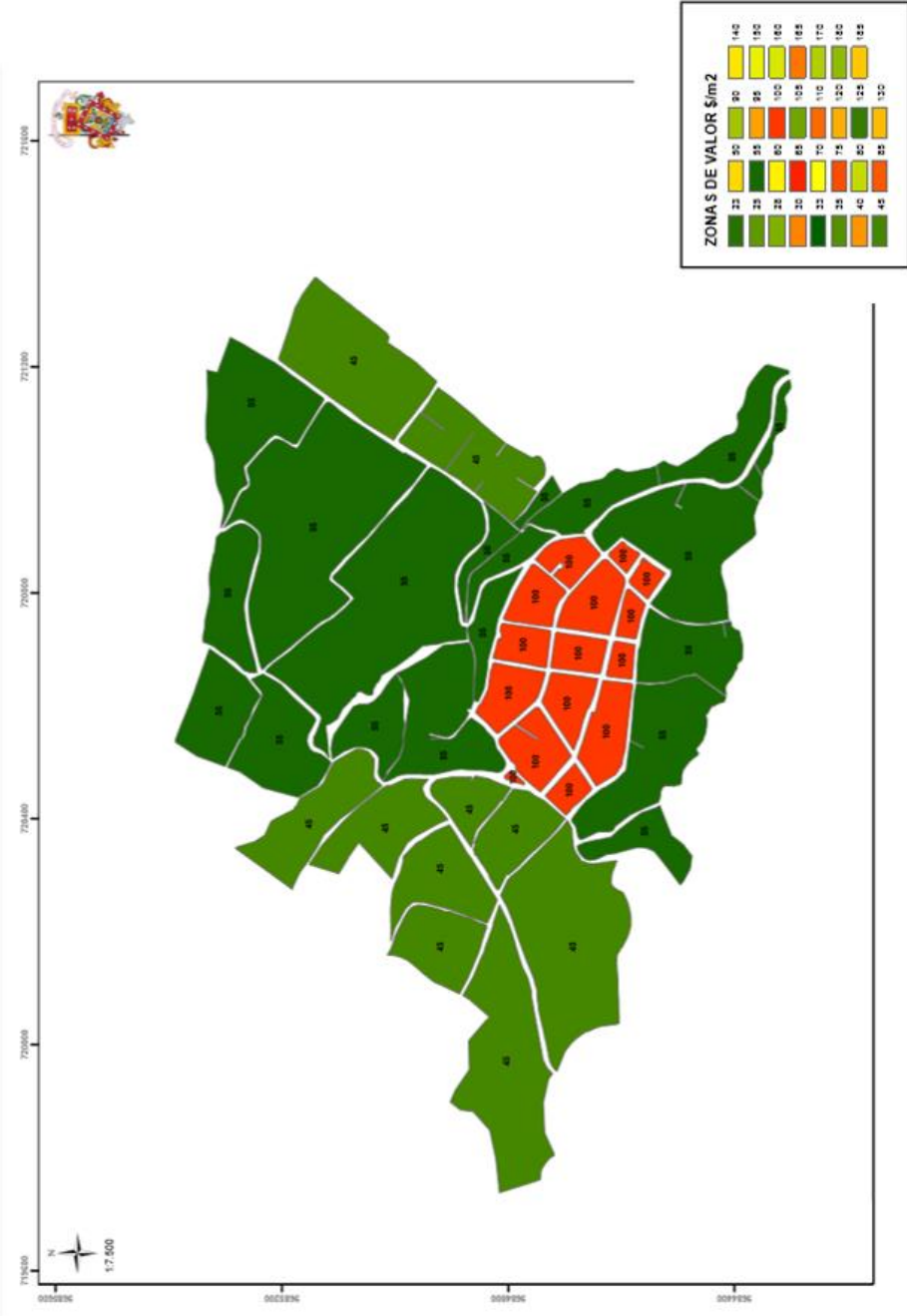
**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL
DE SIDCAY BIENIO 2020 – 2021**

ANEXO 2



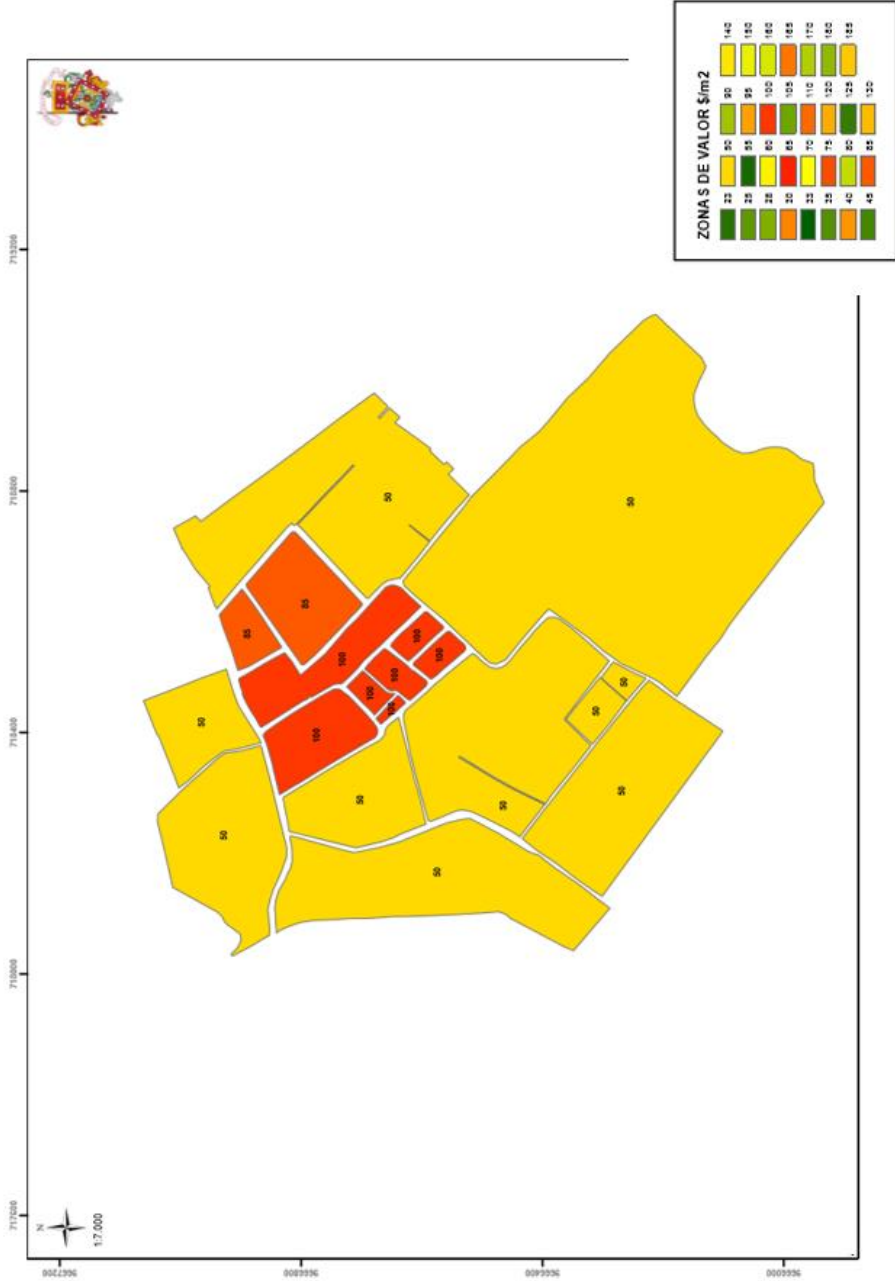
**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL
DE SININCAY BIENIO 2020 – 2021**

ANEXO 2



**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL
DE TARQUI BIENIO 2020 – 2021**

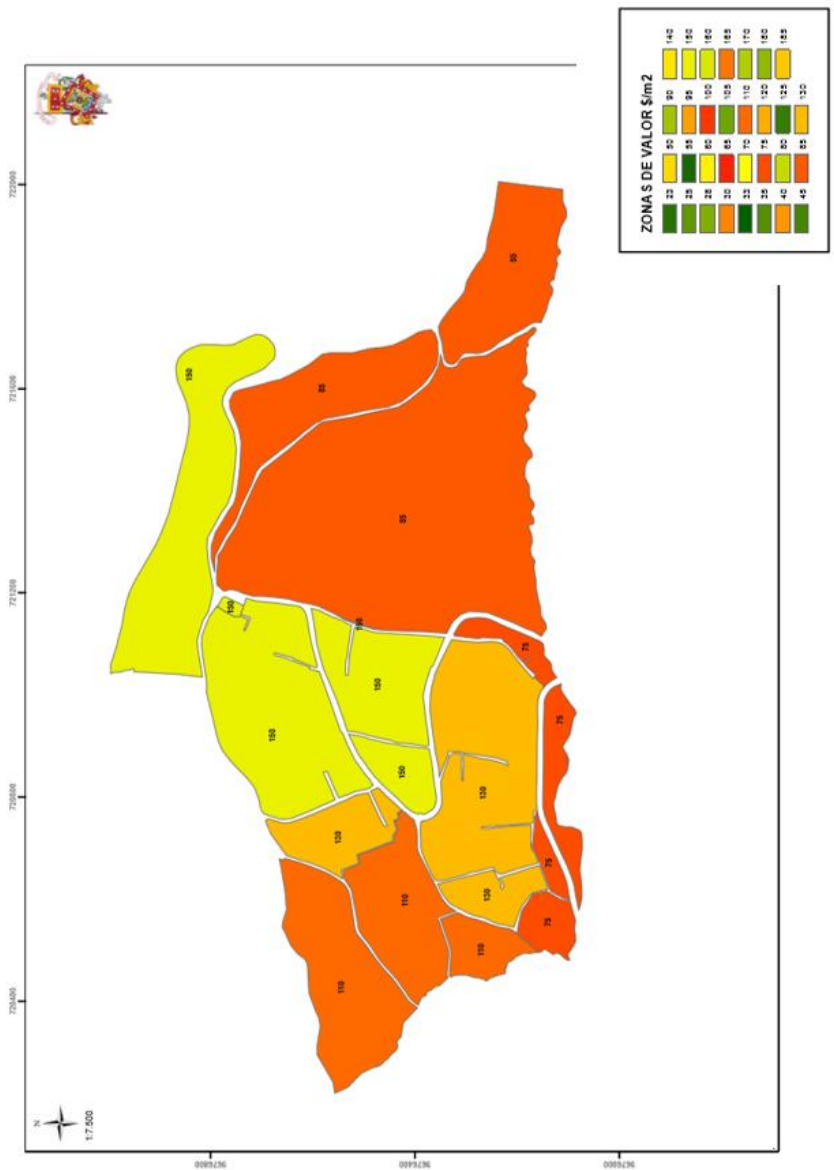
ANEXO 2



PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL

DE TURI BIENIO 2020 – 2021

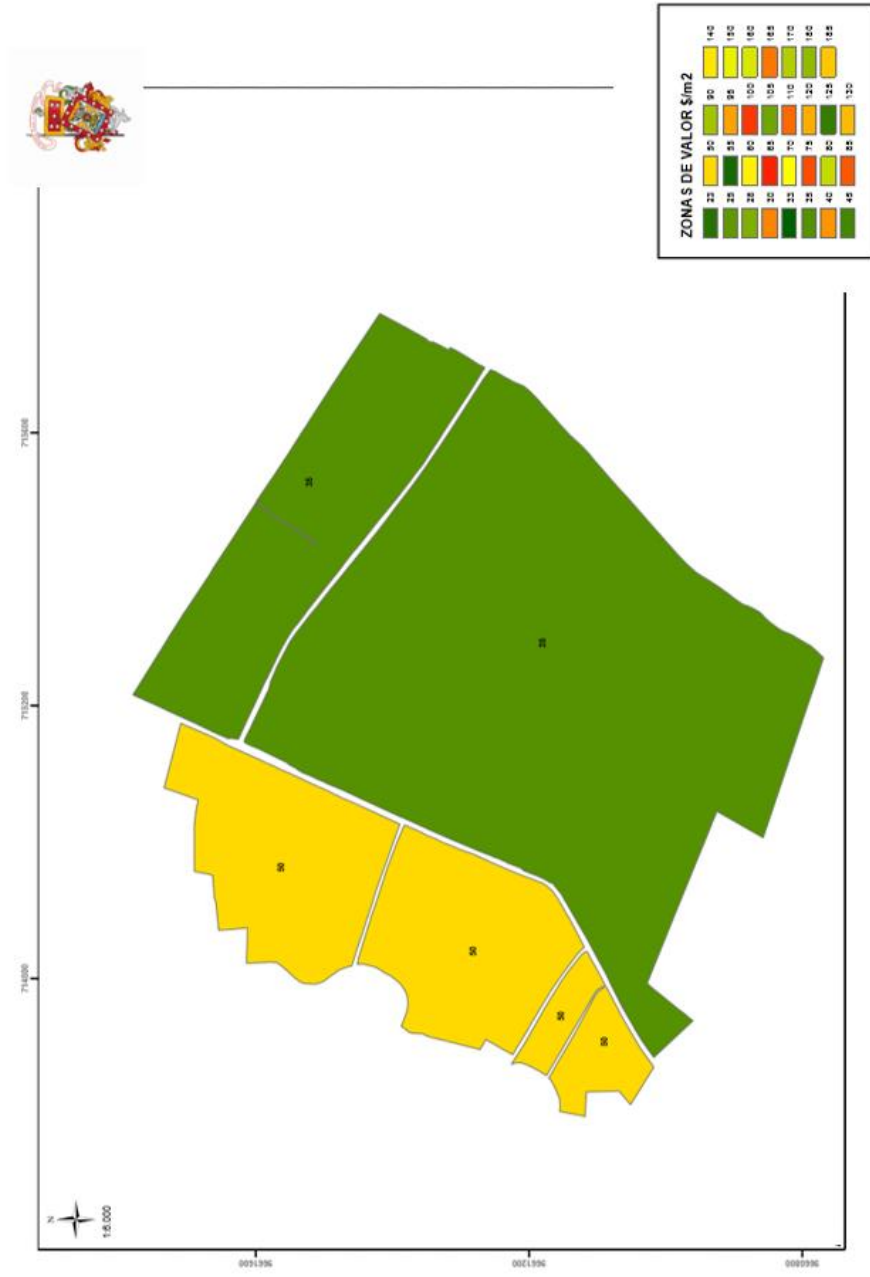
ANEXO 2



PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA PARROQUIAL

DE VICTORIA DEL PORTETE BIENIO 2020 – 2021

ANEXO 2



MAPA DE ZONAS AGROECONÓMICAS HOMOGÉNEAS DE LA TIERRA RURAL

ANEXO 3

