

ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS PLANOS DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CUENCA, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE LAS EDIFICACIONES, SUS FACTORES Y COEFICIENTES DE CORRECCIÓN, Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO PREDIAL QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2024-2025.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN DE CUENCA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, numeral 9 establece que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”;*

Que, el artículo 330 de la Constitución de la República del Ecuador ordena que: *“El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia, y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.*

La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.”;

Que, el Artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador *“... prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.”;*

Que, el Artículo 55, “literal I” del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, determina que: *“Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;*

Que, el artículo 57 literal “b” del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, determina: *“Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: b) 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 “COOTAD”, 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.*

Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.”;

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: *“Reglamentación.- Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.*

La creación de tributos así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos.”;

Que, el artículo 494 del COOTAD, dispone que: *“Actualización del catastro.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.”;*

Que, el artículo 495 del COOTAD, establece que: *“Avalúo de los predios.- 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.

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

a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;

b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo.”;

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, determina que: *“Actualización del avalúo y de los catastros.- 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. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.*

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.”;

Que, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, prescribe que: *“Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.”;*

Que, el artículo 498 del COOTAD en su primer y segundo inciso, señala 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 presente Código.”;*

Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza.”;

Que, el artículo 502 del COOTAD, determina: *“Normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”;*

Que, el artículo 504 del COOTAD, establece que: *“Banda impositiva.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.”;*

Que, el artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: *“Valor catastral de propietarios de varios predios.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.”;*

Que, el artículo 507 del COOTAD, establece que: *“Impuesto a los inmuebles no edificados.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2 %) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:*

a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;

b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificios ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;

c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado.

Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola y/o ganadera, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.”;

Que, el artículo 508 del COOTAD, determina que: “Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata -cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas-, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El uno por mil (1‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,

b) El dos por mil (2‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto, se aplicará, transcurrido un año desde la respectiva notificación.”;

Que, el artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, prescribe: “Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de

las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

Que, el artículo 517 del COOTAD, ordena que: *“Banda impositiva.- Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.”;*

Que, el artículo 518 del COOTAD, establece que: *“Valor Imponible.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.”;*

Que, el artículo 526 del COOTAD, en su primer inciso dispone que: *“Responsabilidad de los notarios y registradores.- Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la emitirá a través de medios electrónicos.”;*

Que, conforme el Boletín Técnico No 09-2023-IPC del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos “INEC”, el índice de inflación económica acumulado del Ecuador, que ha sido determinado para el año 2022 fue del 3.74%, y, del año 2023 con corte a septiembre es del 1.96%, determinando un acumulado total del 5.70% para ese bienio; y,

En ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas a través del artículo 57 literal “a” del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS PLANOS DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CUENCA, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE LAS EDIFICACIONES, SUS FACTORES Y COEFICIENTES DE CORRECCIÓN, Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO PREDIAL QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2024-2025.

CAPITULO I GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto establecer el valor del suelo, el valor de las edificaciones, y, el respectivo procedimiento de valoración, para la determinación del valor de la propiedad, tarifas impositivas, e impuesto predial, de todos los predios que se encuentran dentro de la circunscripción territorial del cantón Cuenca, de conformidad con la Ley.

Artículo 2.- Principios.- Los principios de orden tributario y administrativo que rigen y con los que se aplicará la presente ordenanza son: de eficiencia, de Juridicidad, de responsabilidad, de proporcionalidad, de generalidad, progresividad, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia, y suficiencia recaudatoria en el Régimen Tributario.

Artículo 3.- Glosario de términos.- Para la aplicación de la presente ordenanza, entiéndase los términos que se encuentran detallados en el **Anexo los documentos 7 - Glosario de Términos** y que forma parte de esta Ordenanza.

CAPITULO II VALORACIÓN EN EL SUELO URBANO

Sección I Plano del valor de la tierra urbana

Artículo 4.- El suelo urbano.- Para fines de valoración y cálculo del impuesto predial, integran el suelo urbano las áreas que se encuentran detalladas en el anexo 4 de la Ordenanza que regula el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Cuenca, actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo”, esto es:

- a) La cabecera cantonal de Cuenca.
- b) Las cabeceras urbanas de las 21 parroquias rurales del cantón Cuenca,
- c) El suelo urbano planificado de las parroquias rurales
- d) El suelo calificado como uso industrial y de producción artesanal localizado fuera del límite urbano de la cabecera cantonal.
- e) Las actuaciones urbanísticas y condominios sujetos al régimen de propiedad horizontal, debidamente aprobados, de conformidad a la legislación vigente.

El área urbana así conformada, consta detallada en el Plano que forma parte de esta Ordenanza.

Artículo 5.- Del plano del valor de la tierra urbana.- Se aprueban los Planos del valor del suelo urbano que registrarán en el bienio 2024-2025, mismos que se adjuntan a la presente Ordenanza, y constan denominados como: **Anexo Plano 1 – PUB urbano**, y **Anexo Plano 2 - Planos de Valor de las cabeceras urbanas de las parroquias rurales**.

En este plano, consta el Precio Unitario Base por manzana (PUB), que de conformidad con el método de valuación aplicado, es el resultado de la consideración de los factores exógenos que valorizan económicamente al suelo, por una parte el capital fijo incorporado en cada manzana por infraestructuras y equipamientos de servicios públicos que dispone la misma, y por otra, la capitalización de las rentas del suelo que soporta.

Se han contemplado las infraestructuras de agua potable, alcantarillado, vialidad, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones, y los equipamientos de prestación de los servicios públicos de salud, educación, cultura, recreación y deportes, asistencia social, seguridad pública, exequias e inhumaciones y abastecimiento; cuyas inversiones se han valorado en términos de costos medios por metro cuadrado de manzana.

Las rentas de suelo consideradas son las siguientes:

- a) La renta absoluta urbana, que por su carácter de general afecta a todas las manzanas de la ciudad, y;
- b) Las rentas diferencial de comercio, diferencial de vivienda, de monopolio de segregación y diferencial o de monopolio industrial, mismas que tienen el carácter de particulares, pues la generación y capitalización de una de ellas en cada manzana o en sus frentes, depende de la ubicación de ésta, en la estructura espacial de usos de suelo de la ciudad, y por tanto, de la organización espacial de las inversiones de capital destinadas a la producción y comercialización de bienes y servicios, y de las inversiones de consumo final destinadas a la vivienda.

Artículo 6.- Del valor del suelo referente para las actividades económicas públicas y privadas.- A fin de dar cumplimiento a los preceptos constitucionales referidos al derecho a la propiedad, a su función social y ambiental, al derecho de la población a una vivienda adecuada y digna, y, a la prohibición de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, se declara al Plano del valor del suelo urbano que regirá en el bienio 2024-2025, como el referente público primordial destinado a orientar a las personas naturales y jurídicas en la compra de suelo o bienes inmuebles en general, para la vivienda, las actividades económicas, y a la administración pública en las expropiaciones para proyectos de interés público y social.

Sección II

Valoración del terreno en el suelo Urbano

Artículo 7.- Factores y coeficiente de corrección del valor unitario base del terreno.- Atendiendo a las características o factores endógenos de los lotes, se ajustará el PUB para la determinación del **Precio unitario del lote (PUL)**, considerando los siguientes factores de modificación: i) Riesgo: **FR**, ii) Topografía: **FT**, iii) Localización en la manzana: **FL**, iv) Forma: **FF**, v) Frente: **FE**; y, vi) Afectación municipal: **FA**.

Sus valores, y en su caso los modelos matemáticos para su cálculo constan en el **Anexo 1- Modelo de Cálculo Suelo Urbano** de esta Ordenanza, y en función de ellos se determinará el respectivo **Coeficiente de modificación del precio unitario base por manzana (Cm)**, mediante el siguiente modelo:

$$Cm = 1 - [(1-FR) + (1-FT) + (1-FL) + (1-FF) + (1-FE) + (1-FA)]$$

En todo caso **$Cm \geq 0,5$**

Artículo 8.- Coeficiente por capacidad contributiva.- Con la finalidad de que, el impuesto predial urbano, y en forma consecuencial los tributos municipales y fiscales que se determinan en función del avalúo catastral, observen el principio de capacidad contributiva con respecto a la mayoría de los propietarios de predios de la ciudad, para determinar el PUL, se deberá ajustar también el PUB, al **Coeficiente por capacidad contributiva (Ca)**, mismo que será igual a 0,60.

Artículo 9.- Cálculo del avalúo final del terreno en el suelo urbano.- En atención a las normas anteriores, el Avalúo del lote (AL), se calculará de la siguiente manera:

$PUL = (PUB)(Cm)(Ca)$, y puesto que $Ca = 0,60$:

$$PUL = (PUB)(Cm)(0,60)$$

Llamando SL a la Superficie del lote:

$AL = (PUL)(SL)$

El avalúo del lote determinado en la forma dispuesta, será también considerado en todos los trámites referidos a los predios urbanos que no tengan efectos tributarios.

Sección III

Valoración de edificaciones en el suelo Urbano

Artículo 10.- Criterios de Valoración de las edificaciones en el suelo urbano.- La valoración de las edificaciones en el suelo urbano del cantón, será realizada, en función de las tipologías y factores de corrección o ajuste, que constan detallados en las tablas del **Anexo 2 - Tablas para valoración de las construcciones urbanas.**

Artículo 11.- Cálculo del avalúo de las edificaciones en el suelo urbano.- El cálculo del avalúo de las edificaciones será realizado con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$V_{cu} = A_c \cdot V_u \cdot F_{ce}$$

En donde:

V_{cu} → Avalúo de la construcción urbana

A_c → Área de construcción

V_u → Valor por metro cuadrado de la construcción según tipología.

F_{ce} → Factor de corrección total de edificaciones

Sección IV

Avalúo total del predio en el suelo urbano

Artículo 12.- Avalúo total del predio en el suelo urbano. - El valor total del predio, se lo establecerá a partir de la suma del avalúo total del terreno, y del avalúo total de las edificaciones que pudieren existir sobre el predio.

$$ATPU = AL + V_{cu}$$

En dónde:

$ATPU$ = Avalúo total del predio urbano

AL = Avalúo final del terreno en el suelo urbano

V_{cu} = Avalúo de las edificaciones en el suelo urbano

CAPITULO III

VALORACIÓN EN EL SUELO RURAL

Sección I

Plano del valor de la tierra rural

Artículo 13.- El suelo rural.- Para fines de valuación y cálculo del impuesto predial, integran el suelo rural las áreas que se encuentran detalladas en el anexo 5.2 de la “Ordenanza que regula el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Cuenca, actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo”.

El área urbana así conformada, consta detallada en el Plano que forma parte de esta Ordenanza.

Artículo 14.- Valoración de las coberturas del suelo rural.- Se establece el valor base de las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), y, la valoración de las coberturas determinadas para el suelo rural del cantón Cuenca, que regirán en el bienio 2024-2025. mismo que consta anexo a la presente Ordenanza, conforme al siguiente detalle:

ANEXO PLANO 3 - Mapa de Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra Rural.

Sección II Valoración del terreno en el suelo rural

Artículo 15.- Valoración individual del terreno para las propiedades del suelo rural.- Para realizar el avalúo individual del terreno de los predios rurales del cantón Cuenca, se determina el modelo de geoprocetamiento que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra y las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), en base a la siguiente fórmula:

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

En dónde:

$\sum$ = Sumatoria

Vi = Valor individual del terreno para las propiedades ubicadas en el suelo rural.

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

$P1 \dots n$ = Precio o valor de la ZAH.

Artículo 16.- Criterios de corrección del valor individual del terreno, de los predios del suelo rural.- Para realizar la valoración individual del terreno de los predios rurales del cantón Cuenca, tomando en cuenta sus características propias o intrínsecas, 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 o ajuste, se encuentran anexados conforme el siguiente detalle:

Anexo 3 - Factores de corrección para valoración individual del suelo para las propiedades del área rural.

Anexo 4 - Factores de corrección o ajuste del suelo para las propiedades del área rural.

Artículo 17.- Cálculo del avalúo final del terreno en el suelo rural.- Para determinar el valor final del terreno se utiliza la siguiente fórmula:

$$Vtr = Vi * Fc$$

En dónde:

Vtr = Avalúo final del terreno en el suelo rural.

Vi = Valor individual del terreno.

Fc = Factor total de Corrección del predio.

Sección III

Valoración de las edificaciones en el suelo rural

Artículo 18.- Valoración de las edificaciones en el suelo rural.- La valoración de las edificaciones en el suelo rural del cantón Cuenca, será realizada en función de las tipologías y factores de corrección o ajuste que se encuentran debidamente detallados en las tablas del **Anexo 5 - Tablas para valoración de las construcciones en el área rural.**

Artículo 19.- Cálculo del avalúo de las edificaciones en el suelo rural.- El cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación, determina el valor de reposición, a través de la siguiente fórmula:

$$Vcr = Ac * Vu * Fce$$

En donde:

Vcr → Avalúo de la construcción rural

Ac → Área de construcción

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

Fce → Factor de corrección total de edificaciones.

Sección IV

Avalúo total del predio en el suelo rural

Artículo 20.- Avalúo total del predio en el suelo rural. - El valor total del predio, se lo establecerá a partir de la suma del avalúo total del terreno, y del avalúo total de las edificaciones que pudieren existir sobre el predio.

$$ATPR = Vtr + Vcr$$

En dónde:

$ATPR$ = Avalúo total del predio rural

Vtr = Avalúo final del terreno en el suelo rural

Vcr = Avalúo de las edificaciones en el suelo rural

CAPITULO IV VALORACIÓN PUNTUAL

Artículo 21.- Criterios para actualizar los avalúos de predios que no cuenten con un valor base del terreno.- Para realizar la valoración de la tierra, que no cuente con el valor base del terreno, 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, para el caso de la tierra

rural, según el tipo de asentamiento y de acceso vial con que cuente la parcela en cuestión.
Anexo 6 - Tablas para actualizar los avalúos.

Artículo 22.- Valoración puntual de predios.- Para las adjudicaciones o ventas de remanentes, fajas o lotes municipales, para indemnizaciones, expropiaciones, y, para las impugnaciones que sean realizadas por los propietarios de los predios, la Dirección General de Avalúos y Catastros obligatoriamente realizará el proceso de valoración puntual del predio, en la siguiente forma:

- 1.- Efectuará la actualización de los datos que corresponden a las características propias o intrínsecas que realmente tiene el predio, y
- 2.- En función de la actualización de datos realizada, procederá a determinar el avalúo catastral, aplicando los factores de ajuste o corrección que correspondan, dentro del marco de valoración mínima y máxima que se encuentra establecida para cada valor unitario base, los cuales constan en los planos de valor de la tierra, anexos en esta Ordenanza.
- 3.- Una vez determinado y actualizado el avalúo catastral, si éste es diferente, al valor del avalúo inicial que constaba en la base catastral, se deberá generar los informes correspondientes, a fin de solicitar a la Dirección General Financiera, realice la reliquidación de los tributos que correspondan, de acuerdo a la normativa legal vigente. Las reliquidaciones se efectuarán sobre la base del valor del suelo aprobado para el bienio correspondiente.

CAPITULO V

IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS EN EL SUELO URBANO

Artículo 23.- Impuesto a los inmuebles no edificadas en el suelo urbano.- El impuesto adicional del dos por mil del avalúo de los lotes urbanos no edificadas, determinado por el COOTAD en su Artículo 507 "Impuesto a los inmuebles no edificadas", se continuará cobrando, observando las disposiciones contenidas en dicho artículo.

Artículo 24.-De la zona de promoción inmediata.- Con el fin de aprovechar las infraestructuras y servicios básicos que dispone la ciudad, los servicios prestados por sus equipamientos comunitarios de educación, salud, recreación, abastecimiento, seguridad y otros, contrarrestar el crecimiento disperso, e inducir a que la propiedad urbana cumpla su función social y ambiental, se declara zona de promoción inmediata el territorio delimitado como "Cabecera Cantonal de Cuenca" en el Anexo Nro. 4 de la "Ordenanza que regula el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Cuenca, actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo". Respecto de esta zona de promoción inmediata se aplicara el tributo establecido en el artículo 508 del COOTAD literal a.

CAPITULO VI

TARIFAS DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL

Sección I

Tarifa del Impuesto Predial Urbano

Artículo 25.- Tarifas del impuesto predial urbano.- Las tarifas a aplicarse para el cálculo del impuesto predial urbano para el bienio 2024 - 2025 correspondiente a cada predio urbano, se establecerán de acuerdo al procedimiento indicado en el presente artículo.

Para el caso de propietarios que tengan registrados varios predios en el área urbana del cantón Cuenca, se sumarán los valores de todos los predios, y, a éste avalúo acumulado se aplicará la tarifa, una vez realizadas las deducciones a que tenga derecho el administrado.

En consecuencia, el valor predial imponible para la aplicación de la tarifa, es el avalúo acumulado. Si existe modificación en uno de los avalúos, la tarifa se ejecutará de conformidad con lo establecido en la presente ordenanza.

Los predios nuevos que ingresen al catastro municipal a partir del 1 de enero del año 2024, se valorarán de conformidad con la presente ordenanza.

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

a) Al valor de la propiedad urbana, esto es, para avalúos individuales o acumulados, cuya sumatoria o valor total sea inferior a 260 Salarios Básicos Unificados (SBU), se aplicará como tarifa base el 0,30 por mil, calculado sobre el avalúo total o acumulado de los bienes inmuebles.

b) Al valor de la propiedad urbana, esto es, para avalúos individuales o acumulados, cuya sumatoria o valor total sea igual o mayor a 260 Salarios Básicos Unificados (SBU), y menores a 10.000 Salarios Básicos Unificados (SBU), calculado sobre el avalúo total o acumulado de los bienes inmuebles, la tarifa base correspondiente al resultado de la siguiente expresión:

$$Td = 0,30 + K * (Vp - 260SBU)$$

$$K = (1,20 / (10.000SBU - 260SBU))$$

En donde:

Td = Tarifa del Impuesto Predial Urbano diferenciada;

Vp = Valor de la propiedad;

K = $(1,20 / (10.000SBU - 260SBU))$;

SBU = Salario Básico Unificado.

c) Al valor de la propiedad urbana, esto es, para avalúos individuales o acumulados, cuya sumatoria o valor total sea mayor a 10.000 Salarios Básicos Unificados (SBU), se aplicará como tarifa base el 1,50 por mil, sobre el avalúo total o acumulado de los bienes inmuebles.

Sección II

Tarifas del Impuesto Predial Rural

Artículo 26.- Tarifas del impuesto predial rural.- Las tarifas a aplicarse para el cálculo del impuesto predial rural para el bienio 2024 - 2025 correspondiente a cada predio, se establecerán de acuerdo al procedimiento indicado en el presente artículo.

Para el caso de propietarios que tengan registrados uno o varios predios en el área rural del cantón Cuenca, se sumarán los valores de todos los predios rurales que posea el contribuyente a su nombre, y, a este avalúo acumulado se aplicará la tarifa, una vez realizadas las deducciones que tenga derecho el administrado.

En consecuencia, el valor predial imponible para la aplicación de la tarifa es el avalúo acumulado. Si existe modificación en uno de los avalúos la tarifa se ejecutará de conformidad con lo establecido en la presente ordenanza.

Los predios nuevos que ingresen al catastro municipal a partir del 1 de enero del año 2024, se valorarán de conformidad con la presente ordenanza.

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

a) Al valor de la propiedad rural, esto es, para avalúos individuales o acumulados, cuya sumatoria o valor total sea inferior a 80 Salarios Básicos Unificados (SBU), se aplicará como tarifa base el 0,25 por mil calculado sobre el avalúo total o acumulado de los bienes inmuebles.

b) Al valor de la propiedad rural, esto es, para avalúos individuales o acumulados, cuya sumatoria o valor total sea igual o mayor a 80 Salarios Básicos Unificados (SBU), y menores a 2500 Salarios Básicos Unificados (SBU), se aplicará al avalúo total o acumulado de los bienes inmuebles, calculado sobre la tarifa base correspondiente al resultado de la siguiente expresión:

$$Td = 0,25 + K * (Vp - 80SBU)$$

$$K = (1,25 / (2500SBU - 80SBU))$$

En donde:

Td = Tarifa del Impuesto Predial Rural diferenciada;

Vp = Valor de la propiedad;

K = $(1,25 / (2500SBU - 80SBU))$;

SBU = Salario Básico Unificado.

c) Al valor de la propiedad rural, esto es, para avalúos individuales o acumulados, cuya sumatoria o valor total sea mayor a 2500 Salarios Básicos Unificados (SBU), se aplicará como tarifa base el 1,50 por mil calculado sobre el avalúo total o acumulado de los bienes inmuebles.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- “En aplicación de los principios consignados en el artículo 2 de esta Ordenanza y de lo previsto en los artículos 504 y 517 del Código Orgánico Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; en el caso de predios urbanos y rurales que, tras la aplicación de las fórmulas establecidas en la ordenanza para el avalúo del predio en el suelo urbano (artículos 9, 10, 11 y 12) así como para el avalúo del predio en el suelo rural (artículos 18, 19 y 20), tuviesen un avalúo total predial resultante igual o inferior al del año inmediato anterior, su avalúo se igualará al de dicho año y a éste se adicionará un porcentaje equivalente al 0.25 x 1000 del mismo.

Sobre el valor predial total del suelo urbano y rural así determinado en los casos que corresponda, se aplicarán las tarifas fijadas en los artículos 25 y 26 de la presente Ordenanza”.

SEGUNDA.- Para los predios urbanos cuyo valor total catastral al 31 de diciembre del 2023, sea menor o igual a 260 SBU, el incremento del valor del impuesto predial a pagar por el

bienio 2024/2025 no podrá superar el 30% de incremento respecto del impuesto predial urbano determinado para el año 2023.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca notificará por la prensa a la Ciudadanía en general conforme a lo previsto en el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Deróguese la 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 REGIRÁN PARA EL BIENIO 2022 – 2023, aprobada por el Concejo Cantonal, en primero y segundo debates, en las sesiones extraordinarias de los días jueves 25 de noviembre, jueves 02 y lunes 06 de diciembre de 2021, respectivamente, publicada el lunes 3 de enero de 2022 en la Edición Especial N° 1835 del Registro Oficial.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación de conformidad con lo establecido en el artículo 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, y será aplicable a partir del 1 de enero de 2024.

Dado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Cuenca, el veintitrés de diciembre de 2023.

Cristian Zamora Matute Ph.D.
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA

Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Cuenca, en primer debate en la Sesión Ordinaria celebrada el jueves 14 de diciembre de 2023 y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el sábado 23 de diciembre de 2023, respectivamente.-Cuenca, 23 de diciembre de 2023.

Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**

ALCALDIA DE CUENCA.- Ejecútese y publíquese.-Cuenca, 23 de diciembre de 2023.

Cristian Zamora Matute Ph.D.
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Ph.D. Cristian Zamora Matute, Alcalde del cantón Cuenca, el veintitrés de diciembre del dos mil veintitrés.-**CERTIFICO.**

Mgst. Vicente Astudillo Saquicela
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**

ANEXO N° 1 - VALORES Y MODELOS DE CÁLCULO DE LOS FACTORES DE MODIFICACIÓN DEL PRECIO UNITARIO BASE POR MANZANA (PUB) SUELO URBANO

Factor de modificación por riesgos naturales que afectan al lote (FR).

Muy alto (1): **FR = 0,6**

Alto (2): **FR = 0,7**

El resto del territorio urbano (3): **FR = 1**

Factor de modificación por la topografía del lote (FP)

A nivel (1): **FP = 1**

Bajo nivel (2): **FP = 0,95**

Sobre nivel (3): **FP = 0,9**

Escarpado hacia abajo (4): **FP = 0,80.**

Escarpado hacia arriba (5): **FP = 0,85.**

Sin información (6): **FP = 1**

Factor de modificación por la localización del lote en la manzana (FL).

Lote manzanero (1): **FL = 1,20**

Lote en cabecera (2): **FL = 1,15**

Lote bifrontal (3): **FL = 1,10**

Lote esquinero (4): **FL = 1,1**

Lote intermedio (5): **FL = 1**

Lote en callejón (6): **FL = 0,75**

Lote interior (7): **FL = 0,5**

Factor de modificación por la forma del lote (FF)

SL = superficie del lote
P = perímetro del lote
 $K = SL / P^2$

FF = $-227,56 K^2 + 21,333 K + 0,5$

$0,5 \geq FF \leq 1$

Factor de modificación por el frente del lote (FE)

FL = frente del lote

FM = frente medio de los lotes del sector catastral A = avalúo del frente faltante

B = avalúo del primer metro faltante

% d = porcentaje de depreciación

C = avalúo del último metro faltante

N = Número de metros faltantes -metros a depreciarse-, o número de los términos de la progresión aritmética.

Se tiene:

$$B = 1 - \%d \cdot N = FM - FL$$

$$C = B - (N - 1) \%d$$

$$A = [(B + C) / 2] \cdot NFE = (A + FL) / FM$$

$$FE = [(B + C) \cdot N + 2FL] / 2FM$$

$$0,5 \geq FE \leq 1$$

Se adopta %d = 1,5. Por tanto para el cálculo %d = 0,015

FACTOR DE MODIFICACIÓN POR AFECTACIÓN MUNICIPAL DEL LOTE (FA)

SL = superficie del lote

SA = superficie afectada del lote

SN = superficie no afectada del lote PUB = precio unitario base

Se tiene:

$$SN = SL - SA$$

Avalúo de la superficie no afectada del lote = SN(PUB)

Avalúo del lote = SL(PUB)

$$FA = SN(PUB) / SL(PUB)$$

$$FA = SN / SL$$

$$0,5 \geq FA$$

ANEXO 2 - TABLA PARA VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA URBANA

TABLA PARA VALORACIÓN DE CONSTRUCCIÓN N° 2.1

Valor unitario base según Tipología de Edificación



VALOR UNITARIO BASE DE LAS EDIFICACIONES

	1	2	3	4	5	6	7	8
TIPO VALOR SEGÚN ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	Mad.	Mad.	Mad.	Mad.	Mad.	N.T. - H.A.	H.N.	H.A.
	Mad.	Mad.	Mad.	Ado.	Mad.	Mad.	Mad.	Mad.
	Mad.	Mad.	Ado - Bar- Tap	Bar - Tap	Lad/ Blq	Lad. - Blq.	Lad - Blq	Lad. - Blq.
	Asb - Zn	Teja	Asb - Zn	Teja	Asb - Zn	Teja	Asb - Zn	Teja
VALORES UNITARIOS (\$ m2)	85,1400	105,2425	112,3375	135,9875	153,7250	170,2800	216,3975	254,2375
	9	10	11	12	13	14	15	16
TIPO VALOR SEGÚN ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	Hierro	Hierro	H.A.	H.N	H.A.	H.A.	Nave	Nave
	Nad.	Mad.	Mad.	H.A.	H.N.	H.N.	Industrial	Industrial
	Lad - Blq	Lad - Blq	Lad-Blq	Lad-Bloq	Lad - Bloq	Lad.	Tipo	Tipo
	Asb - Teja	Asb - Teja	H.A.	Asb.	H.A.	H.A.	1	2
VALORES UNITARIOS (\$ m2)	281,4350	288,5300	319,2750	361,8450	413,8750	454,0800	214,0325	268,4275
	17	18	19	20	21	22	23	
TIPO VALOR SEGÚN ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	Nave	En	Construcción	Construcción	Construcción	Construcción	Construcción	
	Industrial	Construcción	Clase	Clase	Clase	Clase	Clase	
	Tipo 3		A	B	C	D	E	
VALORES UNITARIOS (\$ m2)	359,4800	73,3150	482,4600	584,1550	707,1350	886,8750	1182,5000	



	ESTRUCTURA	CUBIERTA	ENTREPISO (DE EXISTIR)	ESCALERAS (DE EXISTIR)	PAREDES	REVESTIMIENTO MAMPOSTERÍA	REVESTIMIENTO ÁREAS HÚMEDAS
1. CONSTRUCCIÓN CLASE A	Mampostería portante/madera rolliza.	Fibrocemento tipo ardex o zinc sobre madera rolliza.	Madera contrachapada sobre madera rolliza o canteada.	Mampostería rellena / hierro /madera rústica, de dimensión mínima o menor al reglamentario, enlucidas o sin revestimientos adicionales al material principal.	Bloque de cemento trabado/apial/adobe/bahareque/ pueden haber divisiones internas de madera.	Sin revestimiento. Sin revestimiento.	Sin revestimiento o enlucido solo en ducha y zócalo cocina.
2. CONSTRUCCIÓN CLASE B	Hormigón armado generalmente hasta columnas / de madera rústica o canteada.	Planchas metálicas o fibrocemento sobre estructura metálica / madera o losa de hormigón.	Madera/fibrocemento/loseta sobre madera canteada o perfiles de hierro .	Hormigón armado / acero y hormigón, enlucida, pasamanos de hierro.	Bloque de cemento o ladrillo / paneles prefabricados de hormigón / pueden haber divisiones internas.	Enlucido de cemento paletado / pintura económica blanca o unicolor total o parcial.	Azulejo o cerámica nacional económica en ducha y zócalo cocina.
3. CONSTRUCCIÓN CLASE C	Hormigón armado / acero / mixta de mampostería portante combinada con hormigón o madera.	Losas de hormigón / losetas con teja sobre sobrepuesta / teja sobre madera o fibrocemento / lamina o teja asfáltica con grano mineral sobre madera o fibrocemento.	Losas de hormigón / losetas o de madera sobre elementos estructurales de hormigón o de acero.	Hormigón / de acero y hormigón / de madera con acabados / con revestimientos y acabados.	Bloque de cemento vibrocompromido o ladrillo / de hormigón / de gypsum con estructura metálica de soporte en interiores.	Enlucido de cemento estucado y pintura / fachaletas, piedra natural o artificial o materiales decorativos / ciertos elementos seleccionados / texturados tipo rulato, grafiados, chafados.	Cerámicas nacionales o importadas decorativas tipo medio en zócalos de cocina, de baño y cubículos de duchas.
4. CONSTRUCCIÓN CLASE D	Hormigón armado / acero / pueden haber ambientes con mayor altura de entrepisos que la mínima normada o con doble altura.	Madera fina lacada / losas de hormigón / losas o losetas con teja o con elementos decorativos sobrepuestos / losas sobre deck .	Losas de hormigón / losetas o de madera sobre elementos estructurales de hormigón o de acero.	Hormigón / de acero y hormigón / de madera con acabados / con revestimientos y acabados / pasamanos de acero inoxidable y vidrio.	Bloque de cemento vibrocompromido o ladrillo / de hormigón / de madera tratada en algunos interiores.	Enlucido de cemento estucado y pintura / gypsum en interiores / fachaletas, piedra natural o artificial o porcelanatos o materiales decorativos en ciertas fachadas o elementos seleccionados /texturados tipo rulato, grafiados, chafados.	Cerámicas decorativas o porcelanatos importados/los tipo medio- alto en zócalos de cocina, de baño y cubículos de duchas.
5. CONSTRUCCIÓN CLASE E	Hormigón armado / acero / pueden haber ambientes con mayor altura de entrepisos que la mínima normada o con doble altura /luces entre apoyos y volados grandes / gradas con diseños especiales.	Madera fina lacada / losas de hormigón / losas o losetas con teja de cemento o gres o con elementos decorativos sobrepuestos /losas sobre deck .	Losas de hormigón / losetas o de madera sobre elementos estructurales de hormigón o de acero.	Hormigón / acero y hormigón / madera fina lacada con acabados / de vidrio / con revestimientos y acabados / pasamanos de acero inoxidable y vidrio.	Bloque de cemento vibrocompromido o ladrillo / de hormigón / de madera tratada en algunos interiores.	Enlucido de cemento estucado y pintura de alta calidad / forramientos de gypsum en interiores / material de aislamiento de ruido y temperatura / fachaletas, piedra natural o artificial o porcelanatos o materiales decorativos en ciertas fachadas o elementos seleccionados / texturados tipo rulato, grafiados, chafados / hormigón visto.	Cerámicas decorativas o porcelanatos importados de alta calidad y formato grande en zócalos de cocina y piso- techo en baños.



PISOS	REVESTIMIENTO PISOS	CIELO RASO	VENTANAS	VIDRIOS	PUERTAS HACIA EXTERIOR	PUERTAS INTERIORES
Hormigón cementado / ladrillo / madera tipo duela.	Sin revestimiento.	Sin cielo raso.	Con dimensión menor a la reglamentaria, de hierro o madera rústica.	Claro de 2-3 mm.	Solo en accesos, rústicas de madera lambradas con contrachapado / tol.	Sin puertas interiores.
Hormigón cementado / madera tipo duela o 1/2 duela.	Vinyl / cerámica económica / tapizón / madera tipo duela o 1/2 duela.	Madera contrachapada / aglomerado / malla enlucida.	Madera / hierro.	Claro de 3-4 mm.	En accesos de madera embuita o rústica / tol / tol y vidrio.	Tambradas con madera contrachapada.
Hormigón cementado, madera tipo duela o 1/2 duela.	Cerámica nacional decorativa o antideslizante, laminado flotante, alfombra tipo bucle o tipo americano, parquet de eucalipto, linóleo.	Enlucido chapado o chafado / duela de madera lacada / gypsum pintado.	Aluminio natural o bronce, línea liviana o estándar.	Claro o bronce de 4 mm.	Sólidas de madera panelada lacada / MOF ruteadas o de MDF laminado lacado / alistonadas con forramiento de contrachapado decorativo / pueden tener elementos de vidrio.	Tambradas con enchape plástico / tambradas con madera contrachapada ruteada lacada / de madera o MDF embuitas lacadas.
Hormigón armado cementado, madera tipo duela o 1/2 duela.	Cerámica nacional decorativa o antideslizante, línea alta, porcelanatos importados, laminado flotante de calidad alta, alfombra tipo americano, parquet de chanul o mascarey lacados.	Enlucido estucado pintado o chafado o texturado / duela de madera lacada / gypsum pintado, con elementos decorativos o para iluminación.	De aluminio natural o bronce, línea pesada / de aluminio con pintura electrostática o maderado / de madera tratada lacada.	Claro o bronce o grs de 4-6 mm.	Sólidas de madera panelada lacada / MDF laminado lacado / alistonadas con forramiento de contrachapado decorativo / pueden tener vitrales.	Sólidas de madera o MDF paneladas lacadas / tambradas con madera contrachapada decorativa ruteada lacada.
Hormigón armado cementado e impermeabilizado.	Cerámica decorativa o antideslizante importada, línea alta / porcelanatos de formato grande o mármol importados / laminado flotante de mayor espesor y alta calidad / alfombra importada / tabón o tabloncillo de madera fina / bambú / piedra importada / piedra tallada / elementos con diseño personalizado.	Enlucido estucado pintado o chafado o texturado/duela o forramientos de madera lacada / gypsum pintado, con elementos decorativos o para iluminación / con elementos de aislamiento acústico o térmico.	Formato grande de aluminio natural o bronce, línea pesada / de aluminio con pintura electrostática o maderado / de madera tratada lacada / importadas de PVC / herrajes y cerraduras importadas línea alta.	Claro o bronce o gris o de color de 6 mm. / laminados / templados / biselados / doble lámina con aislamiento térmico y acústico.	Sólidas de madera panelada lacada o talladas / pivotantes / a doble altura o de mayor ancho / blindadas enchapadas / de MDF laminado lacado / alistonadas con forramiento de contrachapado decorativo / pueden tener vitrales / mamparas corridizas hacia patios y balcones.	Sólidas de madera o MDF paneladas lacadas / tambradas con madera contrachapada decorativa ruteada lacada / algunas blindadas.



CERRADURAS	IN STALACIONE S ELÉCTRICAS	PIEZAS ELÉCTRICAS	FREGADERO COCINA	ME SÓN COCINA	MUEBLE S COCINA	CLOSETS
Picaportes o armellas.	Medidor monofásico / conductores eléctricos sobrepuestos vistos / caja básica de disyuntores (breakers).	Piezas eléctricas económicas sobrepuestas / boquillas de baqueta / limitado número de puntos (básicos).	Tamaño estándar de fibra / hierro enlozado / acero inoxidable en mesón o apoyo de hierro / loseta / madera.	Mesón de cocina sin acabados (solo apoyos para fregadero).	Sin muebles de cocina.	Sin closets.
Nacionales económicas.	Medidor bifásico / conductores sobrepuestos o empotrados dentro de manguera de PVC o canaleta / tablero de distribución y disyuntores (breakers) con pocos circuitos independiente s.	Importadas, económicas, sin luz piloto, boquillas o plafones, un punto en cada ambiente.	Acero inoxidable, un pozo o sin faldón en loseta de hormigón.	Mesón de hormigón cementado o con cerámica nacional económica / de madera o fórmica.	Básicos (altos o bajos), tipo modular, formato pequeño, de madera contrachapada o melamínico.	Parciales económicos de madera contrachapada / melamínico (solo puertas).
Nacionales o importadas de pomo o manija línea estándar.	Medidor bifásico / conductores empotrados dentro de manguera de PVC / tablero de disyuntores (breakers) con varios circuitos independiente s / citófonos / varios puntos de fuerza en los ambientes.	Piezas eléctricas importadas línea media, con luz piloto, pueden existir alarmas contra robo, puede existir iluminación incandescente combinada con dicróicos.	De acero inoxidable, un pozo, con escurridera en mesones postformados o de hormigón y cerámica o porcelanato.	Postformados / hormigón y cerámica / porcelanato / mármol nacional estándar.	De tipo modular en MDF y melamínico, cajoneras limitadas, bandejas de cajones en melamínico.	Armazón y tapas externas (sin forramientos internos) / comodín o cajonera internos / tipo modular en MOF laminado, melamínico o madera panelada o contrachapada ruteada lacada.
Importadas de manija o pomo línea media-alta.	Medidor bifásico o trifásico / conductores empotrados dentro de manguera de PVC / tablero de disyuntores (breakers) con circuitos independiente s / red de voltaje estabilizado / video portero / puntos de iluminación y de fuerza en los ambientes / iluminación tipo LED o combinada con dicróicos o indirecta.	Piezas eléctricas importadas línea media-alta, con luz piloto, pueden existir alarmas antirrobo, puede existir iluminación incandescente combinada con dicróicos, reflectores, lámparas LED e indirecta.	Acero inoxidable o fibra sintética, doble pozo y escurridera, en mesones de granito o mármol importados.	Granito / mármol importado / hormigón y porcelanato importado.	Tipo modular en MDF termolaminado o lacado y melamínico combinadas con vidrio templado tratado, cajoneras y accesorios variados, bandejas de cajones metálicas, bisagras de presión, rieles metálicos.	Madera panelada lacada o modulares de MDF termolaminados, forramientos internos, cajoneras y divisiones internas, bisagras de presión, elementos utilitarios despleables, herrajes ocultos, rieles metálicos.
Importadas de manija o pomo línea alta / de seguridad o electrónicas.	Medidor bifásico y trifásico / conductores empotrados dentro de tubería conduit / tablero de disyuntores (breakers) con circuitos independiente s / red de voltaje estabilizado / cableado estructurado / domótica / videocámaras de seguridad / video portero / iluminación diseñada general y a detalle para espacios y planos puntuales / iluminación tipo LED o combinada con dicróicos o indirecta / generador de emergencia.	Piezas eléctricas importadas línea alta, con luz piloto y equipamiento de domótica para escenarios de iluminación / alarmas electrónicas contra robo y contraincendios / iluminación LED combinada con dicróicos, reflectores, luz indirecta / iluminación de exteriores y jardines / iluminación especial en escaleras / sistemas automatizados.	Acero inoxidable o fibra sintética, doble pozo y escurridera en mesones de cuarzo, granito o mármol importados.	Granito / mármol importado / hormigón y porcelanato importado.	Importados o nacionales diseñados a medida, termolaminado o lacado y melamínico combinadas con vidrio templado tratado, cajoneras y accesorios variados, bandejas de cajones metálicas, sistemas eléctricos automatizados para iluminación puntual y apertura de puertas, rieles metálicos, elementos utilitarios de acero inoxidable incorporados, iluminación indirecta diseñada.	De madera panelada lacada diseñada a medida de MDF termolaminados, forramientos internos, con cajoneras y divisiones internas para todo propósito, bisagras de presión, elementos utilitarios despleables, herrajes ocultos, rieles metálicos e iluminación interna / sistemas automatizados.



INSTALACIONES AGUA POTABLE	INSTALACIONES SANITARIAS	PIEZAS SANITARIAS	GRIFERÍA	ACCESORIOS
Sobrepuestas, solo agua fría en PVC o hierro galvanizado.	Sobrepuestas en PVC / soterradas de tubos de cemento.	Nacionales económicas.	Nacional económica.	Sin accesorios.
Empotradas, solo agua fría en PVC o hierro galvanizado.	Empotradas, en PVC / soterradas de PVC o tubos de cemento.	Nacionales blancas, línea estándar o económica.	Nacional línea económica o estándar.	Plásticos para lavamanos, toalleros, papel.
Empotradas para agua fría y caliente, en PVC y cobre o termofusión, llaves angulares y de control en las piezas.	Empotradas, en PVC / soterradas de PVC o tubos de cemento, varias cajas de revisión.	Nacionales o importadas, blancas o de color, línea media.	Nacional línea estándar o media.	Cromados para lavamanos, toalleros, porta papel, duchas.
Empotradas para agua fría y caliente, en PVC y cobre o termofusión, llaves angulares y de control en las piezas.	Empotradas, en PVC / soterradas de PVC o tubos de cemento, varias cajas de revisión.	Nacionales o importadas, blancas o de color línea alta, inodoros silenciosos / cabinas de ducha / hidromasajes verticales.	Nacional o importada línea alta / ahorradoras de consumo o mono comando.	Nacionales o importados línea alta, cromados para lavamanos, toalleros, porta papel, duchas / puertas de ducha en vidrio templado.
Empotradas para agua fría y caliente, en cobre o acero inoxidable, llaves angulares y de control en todas las piezas, cisternas y sistemas hidroneumáticos de bombeo.	Empotradas, en PVC / soterradas de PVC, abundantes cajas de revisión / trampas de grasas / sistemas de tratamiento previo a descargan / sistemas de recirculación.	Nacionales o importadas, blancas o de color línea alta y tamaño grande, inodoros silenciosos / tinas jacuzzi / tinas de acero porcelanizado importadas / hidromasajes verticales.	Nacional o importada línea alta / ahorradoras de consumo o mono comando	Importados y cromados línea alta, toalleros, porta papel, duchas / puertas de ducha en vidrio templado.

AGUA CALIENTE	OTROS	FOTOS REFERENCIALES
No existe / ducha eléctrica económica.		
Ducha eléctrica tipo económico o estándar.		
Calefón a gas / tanque termostato.	Eventualmente chimenea / jardineras decorativas / estucados venecianos sobre elementos seleccionados.	
Calefón a gas /tanque termostato	Chimeneas / jardineras decorativas / estucados venecianos sobre elementos seleccionados / centralinas de gas / automatización de accesos exteriores/ eventualmente jacuzzi/ áreas apergoladas.	
Calderos a gas o eléctricos / intercambiadores de calor / paneles solares / calefones eléctricos.	Chimeneas / jardines internos o piletas decorativas / estucados venecianos o revestimientos especiales sobre elementos seleccionados / centralinas de gas / automatización de accesos exteriores/jacuzzi / piscina interna / áreas apergoladas / ascensor/ montacargas / equipamientos de BBQ / sistema de sonido centralizado	



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 3.4 - TABLA DE COBERTURAS DEL TERRENO RURAL

MATRIZ DE VALOR DEL CANTÓN CUENCA																							
		0101ZH11		0101ZH03		0101ZH07		0101ZH06		0101ZH05		0101ZH09		0101ZH04		0101ZH08		0101ZH01		0101ZH02		0101ZH10	
		TECNIFI CADO USD/Ha	NO TECNIFI CADO USD/Ha	TECNIFI CADO USD/Ha	NO TECNIFI CADO USD/Ha	TECNIFI CADO USD/Ha	NO TECNIFI CADO USD/Ha	TECNIFI CADO USD/Ha	NO TECNIFI CADO USD/Ha	TECNIFI CADO USD/Ha	NO TECNIFI CADO USD/Ha	TECNIFI CADO USD/Ha	NO TECNIFI CADO USD/Ha	TECNIFI CADO USD/Ha	NO TECNIFI CADO USD/Ha	TECNIFI CADO USD/Ha	NO TECNIFI CADO USD/Ha	TECNIFI CADO USD/Ha	NO TECNIFI CADO USD/Ha	TECNIFI CADO USD/Ha	NO TECNIFI CADO USD/Ha	TECNIFI CADO USD/Ha	
AGREGACION	UNIDAD ALTERNATI																						
	VA AL AGRARIO3 - CLASE B	618.335, 4870	343.519, 7150	618.335, 4870	618.335, 4870	2.061.11 8.2900	2.267.23 0.1190	1.923.71 0.4040	1.167.96 7.0310	412.223, 6580	755.743, 3730	343.519, 7150											
	CICLO CORTO - CLASE A	35.725.5 430	29.771.4 620	5.209.95 30	3.720.64 00	35.725.5 430	29.771.4 620	34.237.2 870	28.282.1 490	72.940.3 990	66.986.3 180	94.823.4 700	37.214.8 560	34.237.2 870	53.587.7 860	22.329.1 250	16.373.9 870	5.209.95 30	3.720.64 00				
	UNIDAD ALTERNATI																						
AGREGACION	VA AL AGRARIO3 - CLASE C	927.503, 7590	515.280, 1010	927.503, 7590	927.503, 7590	3.091.67 7.4350	3.400.84 5.7070	2.885.56 5.6060	1.751.95 1.0750	618.335, 4870	1.133.61 5.5880	515.280, 1010											
	CICLO CORTO - CLASE C	82.446.0 000	68.703.9 430	12.022.3 180	8.587.06 80	82.446.0 000	68.703.9 430	79.010.7 500	65.268.6 930	168.324, 0790	154.585, 1930	218.823, 3110	85.881.2 500	79.010.7 500	123.665, 8290	51.529.8 070	37.787.7 500	12.022.3 180	8.587.06 80				
	CICLO CORTO - CLASE B	54.964.0 000	45.802.9 810	8.015.23 10	5.724.71 20	54.964.0 000	45.802.9 810	52.673.4 810	43.512.4 620	112.216, 4050	103.057, 5000	145.882, 9120	57.254.5 190	52.673.4 810	82.443.8 860	34.353.5 570	25.191.4 810	8.015.23 10	5.724.71 20				
	UNIDAD ALTERNATI																						
AGREGACION	VA AL AGRARIO3 - CLASE A	401.916, 8510	223.287, 0220	401.916, 8510	401.916, 8510	1.339.72 7.4170	1.473.69 8.9960	1.250.41 0.9170	759.177, 5660	267.944, 2150	491.233, 3510	223.287, 0220											
	FORESTAL DIVERSOS USOS	11.450.4 810	2.290.51 90	11.450.4 810	11.450.4 810	11.450.4 810	14.885.7 310	11.450.4 810	22.900.9 620														
	CAFÉ																						
	USO ALTERNATI																						
AGREGACION	VA AL AGRARIO - VALOR																						
	COMERCIA L 2 - CLASE B	412.223, 6580	229.012, 7910	412.223, 6580	412.223, 6580	1.374.07 8.8600	1.511.48 6.7460	1.282.47 3.9550	778.644, 3350	274.815, 7720	503.828, 5630	229.012, 7910											
	USO ALTERNATI																						
	VA AL AGRARIO - VALOR																						
AGREGACION	COMERCIA L 2 - CLASE A	267.944, 2150	148.858, 3670	267.944, 2150	267.944, 2150	893.151, 2590	982.466, 7020	833.607, 2780	506.118, 0250	178.629, 8290	327.488, 1960	148.858, 3670											
	USO ALTERNATI																						
	VA AL AGRARIO - VALOR																						
	COMERCIA L 2 - CLASE C	618.335, 4870	343.519, 7150	618.335, 4870	618.335, 4870	2.061.11 8.2900	2.267.23 0.1190	1.923.71 0.4040	1.167.96 7.0310	412.223, 6580	755.743, 3730	343.519, 7150											



UNIDAD ALTERNATI VA AL AGRIARIOS - CLASE B	1.030,55 9.1450	572.532, 5060	4.581,03 80	1.030,55 9.1450	23.473,8 560	1.030,55 9.1450	1.030,55 9.1450	3.435,19 7.1500	3.778,71 6.8650	3.208,18 4.3590	1.946,61 1.3660	687.039, 4300	1.259,57 1.9360	572.532, 5060
CANA DE AZUCAR	23.473,8 560	4.581,03 80	4.007,08 70	23.473,8 560	23.473,8 560	23.473,8 560	23.473,8 560	52.672,4 240	68.475,6 310	-	43.512,4 620	18.320,9 810	13.168,1 060	4.007,08 70
USO ALTERNATI VO AL AGRIARIO	103.056, 4430	57.253,4 620	4.007,08 70	103.056, 4430	103.056, 4430	103.056, 4430	103.056, 4430	343.519, 7150	377.872, 2150	320.618, 7530	194.661, 3480	68.703,9 430	125.957, 4050	57.253,4 620
UNIDAD ALTERNATI VA AL AGRIARIOS - CLASE C	1.545,83 9.2460	858.799, 8160	4.007,08 70	1.545,83 9.2460	1.545,83 9.2460	1.545,83 9.2460	1.545,83 9.2460	5.152,79 5.7250	5.668,07 5.8260	4.809,27 6.0100	2.919,91 8.1060	1.030,55 9.1450	1.889,35 8.9610	858.799, 8160
AREA SIN COBERTUR A VEGETAL	2.862,35 60	2.061,15 00	2.061,15 00	2.862,35 60	2.862,35 60	2.862,35 60	2.862,35 60	4.007,08 70	5.209,95 30	4.007,08 70	9.159,96 20	3.664,61 90	3.091,72 50	2.061,15 00
UNIDAD ALTERNATI VA AL AGRIARIOS - CLASE A	669.863, 1800	372.145, 3890	4.007,08 70	669.863, 1800	669.863, 1800	669.863, 1800	669.863, 1800	2.232,87 8.6760	2.456,16 5.6980	2.084,01 9.2520	1.265,29 6.6480	446.576, 1580	818.721, 5470	372.145, 3890
CANA DE AZUCAR - CLASE B	46.946,6 550	9.161,01 90	8.015,23 10	46.946,6 550	46.946,6 550	46.946,6 550	46.946,6 550	105.344, 8480	136.950, 2050	87.024,9 240	240	36.640,9 050	26.336,2 120	8.015,23 10
UNIDAD ALTERNATI VA AL AGRIARIO8 - CLASE B	1.648,89 4.6320	916.052, 2210	4.007,08 70	1.648,89 4.6320	1.648,89 4.6320	1.648,89 4.6320	1.648,89 4.6320	5.496,31 5.4400	6.045,94 6.9840	5.129,89 4.7630	3.114,57 8.3970	1.099,26 3.0880	2.015,31 5.3090	916.052, 2210
UNIDAD ALTERNATI VA AL AGRIARIO7 - CLASE A	937.808, 4520	521.004, 8130	4.007,08 70	937.808, 4520	937.808, 4520	937.808, 4520	937.808, 4520	3.126,02 9.9350	3.438,63 1.3430	2.917,62 7.5870	1.771,41 6.7870	625.204, 9300	1.146,20 9.7430	521.004, 8130
UNIDAD ALTERNATI VA AL AGRIARIO8 - CLASE A	1.071,78 1.0880	595.434, 5250	4.007,08 70	1.071,78 1.0880	1.071,78 1.0880	1.071,78 1.0880	1.071,78 1.0880	3.572,60 5.0360	3.929,86 4.6940	3.334,43 0.1690	2.024,47 6.3280	714.520, 3730	1.309,95 4.8980	595.434, 5250
CANA DE AZUCAR - CLASE A	30.514,5 330	5.209,95 30	5.209,95 30	30.514,5 330	30.514,5 330	30.514,5 330	30.514,5 330	68.474,5 740	89.017,3 690	-	56.565,3 550	23.816,3 240	17.117,0 580	5.209,95 30
UNIDAD ALTERNATI VA AL AGRIARIO7 - CLASE B	1.442,78 2.8030	801.546, 3540	4.007,08 70	1.442,78 2.8030	1.442,78 2.8030	1.442,78 2.8030	1.442,78 2.8030	4.809,27 6.0100	5.290,20 3.6110	4.488,65 7.2570	2.725,25 6.7580	961.855, 2020	1.763,40 1.5560	801.546, 3540
CANA DE AZUCAR - CLASE C	70.420,5 110	13.742,0 570	12.022,3 180	70.420,5 110	70.420,5 110	70.420,5 110	70.420,5 110	158.017, 2720	205.425, 8360	-	130.536, 3290	54.961,8 860	39.503,2 610	12.022,3 180
UNIDAD ALTERNATI VA AL AGRIARIO7 - CLASE C	2.164,17 4.7330	1.202,31 9.5310	4.007,08 70	2.164,17 4.7330	2.164,17 4.7330	2.164,17 4.7330	2.164,17 4.7330	7.213,91 4.0150	7.935,30 5.9450	6.732,98 6.4140	4.087,88 5.1370	1.442,78 2.8030	2.645,10 2.3340	1.202,31 9.5310
CAMARONE RA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PALMA AFRICANA - CLASE B	22.900,9 620	4.581,03 80	4.581,03 80	22.900,9 620	22.900,9 620	22.900,9 620	22.900,9 620	-	-	-	45.802,9 810	-	-	4.581,03 80

28



29

[illegible]



UNIDAD ALTERNATI VA AL AGRIARIO1 - CLASE C	309.168, 2720	171.760, 3860	-	309.168, 2720	-	1.030.55 9.1450	1.133.61 5.5880	-	961.855, 2020	583.984, 0440	206.111, 8290	-	377.872, 2150	171.760, 3860
PALMITO - CLASE B	22.900,9 620	-	-	22.900,9 620	-	-	-	-	-	45.802,9 810	-	-	-	-
UNIDAD ALTERNATI VA AL AGRIARIO1 - CLASE A	133.972, 6360	74.428,6 550	-	133.972, 6360	-	446.576, 1580	491.233, 3510	-	416.803, 6390	253.058, 4840	89.314,3 860	-	163.744, 0980	74.428,6 550
PALMITO - CLASE A	14.884,6 740	-	-	14.884,6 740	-	-	-	-	-	29.771,4 620	-	-	-	-
FORESTAL NO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
COMERCIA LES - CLASE C	34.352,5 000	-	-	34.352,5 000	-	34.352,5 000	44.658,2 500	-	34.352,5 000	68.703,9 430	-	-	-	-
HUERTA - CLASE A	29.771,4 620	3.720,64 00	-	29.771,4 620	72.940,3 990	66.986,3 180	94.823,4 700	87.083,0 590	26.793,8 930	55.077,0 990	23.816,3 240	-	10.418,8 490	3.720,64 00
CHAPARRA L PAJONAL	458.738 0	458.738 0	-	458.738 0	458.738 0	458.738 0	596.1480	-	458.738 0	458.738 0	458.738 0	-	458.738 0	458.738 0
FRUTALES SEMIPERM ANANTES - CLASE C	70.420,5 110	12.711,4 820	-	70.420,5 110	168.324, 0790	158.017, 2720	218.823, 3110	205.425, 8360	96.184,8 880	130.536, 3290	54.961,8 860	-	39.503,2 610	12.711,4 820
USO ALTERNATI VO AL AGRIARIO - CLASE C	309.168, 2720	171.760, 3860	-	309.168, 2720	-	1.030.55 9.1450	1.133.61 5.5880	-	961.855, 2020	583.984, 0440	206.111, 8290	-	377.872, 2150	171.760, 3860
FRUTALES SEMIPERM ANANTES - CLASE B	46.946,6 550	8.475,02 60	-	46.946,6 550	112.216, 4050	105.344, 8480	145.882, 9120	136.950, 2050	64.122,9 050	87.024,9 240	36.640,9 050	-	26.336,2 120	8.475,02 60
FLOR SIN PROTECCI ON	27.482,0 000	-	-	27.482,0 000	26.337,2 690	56.107,6 740	72.941,4 560	-	34.352,5 000	-	-	-	-	-
FRUTALES SEMIPERM ANANTES - CLASE A	30.514,5 330	5.508,02 70	-	30.514,5 330	72.940,3 990	68.474,5 740	94.823,4 700	89.017,3 690	41.678,5 670	56.585,3 550	23.816,3 240	-	17.117,0 580	5.508,02 70
AREA SIN COBERTUR A VEGETAL - CLASE C	8.587,06 80	6.182,39 30	-	8.587,06 80	13.742,0 570	12.022,3 180	15.628,8 020	-	12.022,3 180	27.480,9 430	10.992,8 000	-	9.276,23 20	6.182,39 30
USO ALTERNATI VO AL AGRIARIO - CLASE B	206.111, 8290	114.506, 9240	-	206.111, 8290	206.111, 8290	687.039, 4300	755.743, 3730	-	641.236, 4490	389.322, 6960	137.407, 8860	-	251.914, 8100	114.506, 9240
USO ALTERNATI VO AL AGRIARIO - CLASE A	133.972, 6360	74.428,6 550	-	133.972, 6360	133.972, 6360	446.576, 1580	491.233, 3510	-	416.803, 6390	253.058, 4840	89.314,3 860	-	163.744, 0980	74.428,6 550
VEGETACIO N NATURAL	2.862,35 60	2.061,15 00	-	2.862,35 60	4.581,03 80	4.007,08 70	5.209,95 30	-	4.007,08 70	4.581,03 80	3.664,61 90	-	3.091,72 50	2.061,15 00



CONIFERAS MADERABL ES - CLASE C	-	34.352,5 000	-	34.352,5 000	-	44.658,2 500	-	34.352,5 000	-	68.703,9 430	-	-	-	10.306,8 070	-	6.871,55 70
CONIFERAS MADERABL ES - CLASE B	-	22.900,9 620	-	22.900,9 620	-	29.772,5 190	-	22.900,9 620	-	45.802,9 810	-	-	-	6.871,55 70	-	4.581,03 80
CONIFERAS MADERABL ES - CLASE A	-	14.884,6 740	-	14.884,6 740	-	19.351,5 560	-	14.884,6 740	-	29.771,4 620	-	-	-	4.465,82 50	-	2.977,56 90
AREA SIN COBERTUR A VEGETAL - CLASE A	-	3.720,64 00	-	5.954,08 10	-	6.772,19 90	-	5.209,95 30	-	11.908,1 620	-	4.762,84 20	-	4.018,71 40	-	2.678,43 80
AREA SIN COBERTUR A VEGETAL - CLASE B	-	5.724,71 20	-	9.161,01 90	-	10.418,8 490	-	8.015,23 10	-	18.320,9 810	-	7.328,18 10	-	6.184,50 70	-	4.121,24 30
CONIFERAS MADERABL ES	-	11.450,4 810	-	11.450,4 810	-	14.885,7 310	-	11.450,4 810	-	22.900,9 620	-	-	-	3.435,25 00	-	2.290,51 90
BANANO FORESTAL NO COMERCIA LES - CLASE B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.320,9 810	-	13.168,1 060	-	4.581,03 80
FORESTAL NO COMERCIA LES - CLASE A	-	14.884,6 740	-	14.884,6 740	-	19.351,5 560	-	14.884,6 740	-	29.771,4 620	-	-	-	-	-	-
USO ALTERNATI VO AL AGRARIO - VALOR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
COMERCIA L 1 - CLASE A	133.972, 6360	133.972, 6360	133.972, 6360	133.972, 6360	446.576, 1580	491.233, 3510	416.803, 6390	446.576, 1580	491.233, 3510	253.058, 4840	89.314,3 880	163.744, 0980	74.428,6 550	-	-	-
FORESTAL NO COMERCIA LES	-	11.450,4 810	-	11.450,4 810	-	14.885,7 310	-	11.450,4 810	-	22.900,9 620	-	-	-	-	-	-
OTROS CULTIVOS PERMANEN TES	-	-	-	32.061,9 810	59.543,9 810	77.406,2 240	-	56.107,6 740	72.941,4 560	-	-	-	-	13.168,1 060	-	-
UNIDAD ALTERNATI VA AL AGRARIO4 - CLASE C	-	1.236,67 0.9740	-	1.236,67 0.9740	-	4.534,46 0.2380	-	4.122,23 6.5800	-	2.335,93 4.0620	-	824.447, 3160	-	1.511,48 6.7460	-	687.039, 4300
PASTOS	27.482,0 000	22.900,9 620	27.482,0 000	26.337,2 690	51.528,7 500	66.986,3 180	28.626,7 310	26.337,2 690	51.528,7 500	45.802,9 810	-	17.176,2 500	14.312,8 370	12.596,2 690	-	2.862,35 60
TE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OTROS CULTIVOS PERMANEN	-	-	-	64.122,9 050	119.086, 9050	154.811, 3910	-	112.216, 4050	145.882, 9120	-	-	-	-	26.336,2 120	-	-

[illegible]

[illegible]



FRUTALES PERMANENTES	-	25.191,4810	4.581,0380	-	-	35.497,2310	32.061,9810	59.543,9810	56.107,6740	77.406,2240	72.941,4560	-	32.061,9810	45.802,9810	22.900,9620	-	-	4.581,0380
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES) - CLASE A	-	29.771,4620	3.720,6400	-	-	29.771,4620	28.282,1490	-	66.986,3180	-	87.083,0590	-	34.237,2870	59.542,9240	16.373,9870	-	-	3.720,6400
PISCICOLA - CLASE C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES) - CLASE B	-	45.802,9810	5.724,7120	-	-	45.802,9810	43.512,4620	-	103.057,5000	-	133.973,6930	-	52.673,4810	91.604,9050	25.191,4810	-	-	5.724,7120
PISCICOLA - CLASE B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UNIDAD ALTERNATIVA VA AL AGRARIO2	-	206.111,8290	114.506,9240	-	-	206.111,8290	206.111,8290	-	687.039,4300	-	755.743,3730	-	641.236,4490	389.322,6960	137.407,8860	-	-	114.506,9240
UNIDAD ALTERNATIVA VA AL AGRARIO5	-	515.280,1010	286.266,2530	-	-	515.280,1010	515.280,1010	-	1.717,598.5750	-	1.889,358.9610	-	1.603,091.6510	973.305,6830	343.519,7150	-	-	286.266,2530
PISCICOLA - CLASE A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UNIDAD ALTERNATIVA VA AL AGRARIO4	-	412.223,6580	229.012,7910	-	-	412.223,6580	412.223,6580	-	1.374,078.8600	-	1.511,486.7460	-	1.282,473.9550	778.644,3350	274.815,7720	-	-	229.012,7910
ARROZ - CLASE A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ARROZ - CLASE B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UNIDAD ALTERNATIVA VA AL AGRARIO1	-	103.056,4430	57.253,4620	-	-	103.056,4430	103.056,4430	-	343.519,7150	-	377.872,2150	-	320.618,7530	194.661,3480	68.703,9430	-	-	57.253,4620
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES) - CLASE C	-	68.703,9430	8.587,0680	-	-	68.703,9430	65.268,6930	-	154.585,1930	-	200.960,0110	-	79.010,7500	137.407,8860	37.787,7500	-	-	8.587,0680
ARROZ - CLASE C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PASTOS - CLASE C	82.446,0000	68.703,9430	8.587,0680	-	-	82.446,0000	65.268,6930	-	154.585,1930	-	200.960,0110	-	79.010,7500	137.407,8860	51.529,8070	42.939,5680	-	8.587,0680
PASTOS - CLASE B	54.964,0000	45.802,9810	5.724,7120	-	-	54.964,0000	43.512,4620	-	103.057,5000	-	133.973,6930	-	52.673,4810	91.604,9050	34.353,5570	28.625,6740	-	5.724,7120
PASTOS - CLASE A	35.725,5430	29.771,4620	3.720,6400	-	-	35.725,5430	28.282,1490	-	66.986,3180	-	87.083,0590	-	34.237,2870	59.542,9240	22.329,1250	18.606,3710	-	3.720,6400
BANANO - CLASE A	-	-	5.954,0810	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.816,3240	-	-	5.954,0810
BANANO - CLASE B	-	-	9.161,0190	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.336,2050	-	-	9.161,0190

36



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	
CALIFICACION	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		
CALIFICACION	CANTÓN	APLICACION 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 - TABLA PARA VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA RURAL:

TABLA PARA VALORACION DE CONSTRUCCION N° 5.1

Valor unitario base según Tipología de Edificación

VALOR UNITARIO BASE DE LAS EDIFICACIONES

	1	2	3	4	5	6	7	8
TIPO VALOR SEGÚN ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	Mad.	Mad.	Mad.	Mad.	Mad.	N.T. - H.A.	H.N.	H.A.
	Mad.	Mad.	Mad.	Ado.	Mad.	Mad.	Mad.	Mad.
	Mad.	Mad.	Ado - Bar-	Bar - Tap	Lad/ Blq	Lad. - Blq.	Lad - Blq	Lad. - Blq.



	Asb - Zn	Teja	Tap Asb - Zn	Teja	Asb - Zn	Teja	Asb - Zn	Teja
VALORES UNITARIOS (\$ m2)	85,1400	105,2425	112,3375	135,9875	153,7250	170,2800	216,3975	254,2375
	9	10	11	12	13	14	15	16
TIPO VALOR SEGÚN ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	Hierro	Hierro	H.A.	H.N	H.A.	H.A.	Nave	Nave
	Nad.	Mad.	Mad.	H.A.	H.N.	H.N.	Industrial	Industrial
	Lad - Blq	Lad - Blq	Lad-Blq	Lad-Bloq	Lad - Bloq	Lad.	Tipo	Tipo
	Asb - Teja	Asb - Teja	H.A.	Asb.	H.A.	H.A.	1	2
VALORES UNITARIOS (\$ m2)	281,4350	288,5300	319,2750	361,8450	413,8750	454,0800	214,0325	268,4275
	17	18	19	20	21	22	23	
TIPO VALOR SEGÚN ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	Nave	En	Construcción	Construcción	Construcción	Construcción	Construcción	
	Industrial	Construcción	Clase	Clase	Clase	Clase	Clase	
	Tipo 3		A	B	C	D	E	
VALORES UNITARIOS (\$ m2)	359,4800	73,3150	482,4600	584,1550	707,1350	886,8750	1182,5000	



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	BAHAR QUE CAÑA REVESTIDA	CAÑA	ALUMINIO 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	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70	-	-	-

MENOR											
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 RESERVOIRIO	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° 6.2

TABLA PARA ACTUALIZACION DE AVALUOS N° 6.1
Valores referenciales de la tierra según nivel y obras de urbanización

TIPO URBANIZACION	DESCRIPCIÓN	VALOR POR TIPO DE URBANIZACIÓN	ZONIFICACIÓN N. GRÁFICA	APORTES EN VÍAS Y ÁREAS COMUNALES				VALOR BASE DE LA TIERRA		
				%	\$ / m2			9,46	17,74	23,65
1	Completa con pavimento rígido.	110,23	Tipo 1	25	2,00	4,43	5,91	122,06	132,40	139,80
2	Completa con pavimento flexible.	93,28		25	2,00	4,43	5,91	105,10	115,45	122,84
3	Sin pavimento (vía conformada) ni obras hidrosanitarias, con veredas bordillos, domiciliaria de agua y alcantarillado, redes eléctricas y telefónicas.	75,59		20	1,60	3,55	4,73	86,94	96,87	103,97
4	Sin pavimento (lastre) y obras hidrosanitarias.	34,32	Tipo 2	20	1,60	3,55	4,73	45,67	55,60	62,70
5	Sin pavimento (lastre) ni veredas ni obras hidrosanitarias con domiciliaria. Agua potable y alcantarillado. Redes telefónicas y eléctricas.	22,02		15	1,20	2,66	3,55	32,90	42,42	49,22
6	Sin pavimento (lastre), ni veredas bordillos ni obras hidrosanitarias Con domiciliarias. Agua entubada y alcantarillado redes alcantarillado y eléctrica.	18,81	Tipo 3	15	1,20	2,66	3,55	29,69	39,21	46,01
7	Sin pavimento, veredas bordillos, obras hidrosanitaria, redes telefónicas, no domiciliarias agua potable. Con agua entubada, domiciliarias alcantarillad	13,05		0	0,00	0,00	0,00	22,51	30,79	36,70
8	Sin pavimento, veredas bordillos, redes teléf., domiciliarias alcantarillado ,ni domicilio agua potable. Con agua entubada, obras eléctricas	6,35	Tipo 4	0	0,00	0,00	0,00	15,81	24,09	30,00
9	Solo con obras eléctricas	3,83	Tipo 5	0	0,00	0,00	0,00	13,29	21,57	27,48
10	Valor neto de la tierra sin obras.	0,00	Tipo 6	0	0,00	0,00	0,00	9,46	17,74	23,65

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		CÓDIGO	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	2.50	2.00
			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 1º 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 2º 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 3º 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 2.000 m
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
Coeficientes 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

Nº.	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 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 CORRECCIÓN N° 6.14
Destino económico agrícola Región Costa

CÓDIGO	RANGOS DE SUPERFICIE m2		FACTOR
	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	600,001	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	48.00
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	18.00
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

Anexos.- Son los documentos que contienen planos de valor, precio unitario base por manzana, modelo de caculo de suelo urbano, mapas y otros instrumentos de orden técnico, que forman parte integrante de esta Ordenanza y que son conducentes a su aplicación.

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.

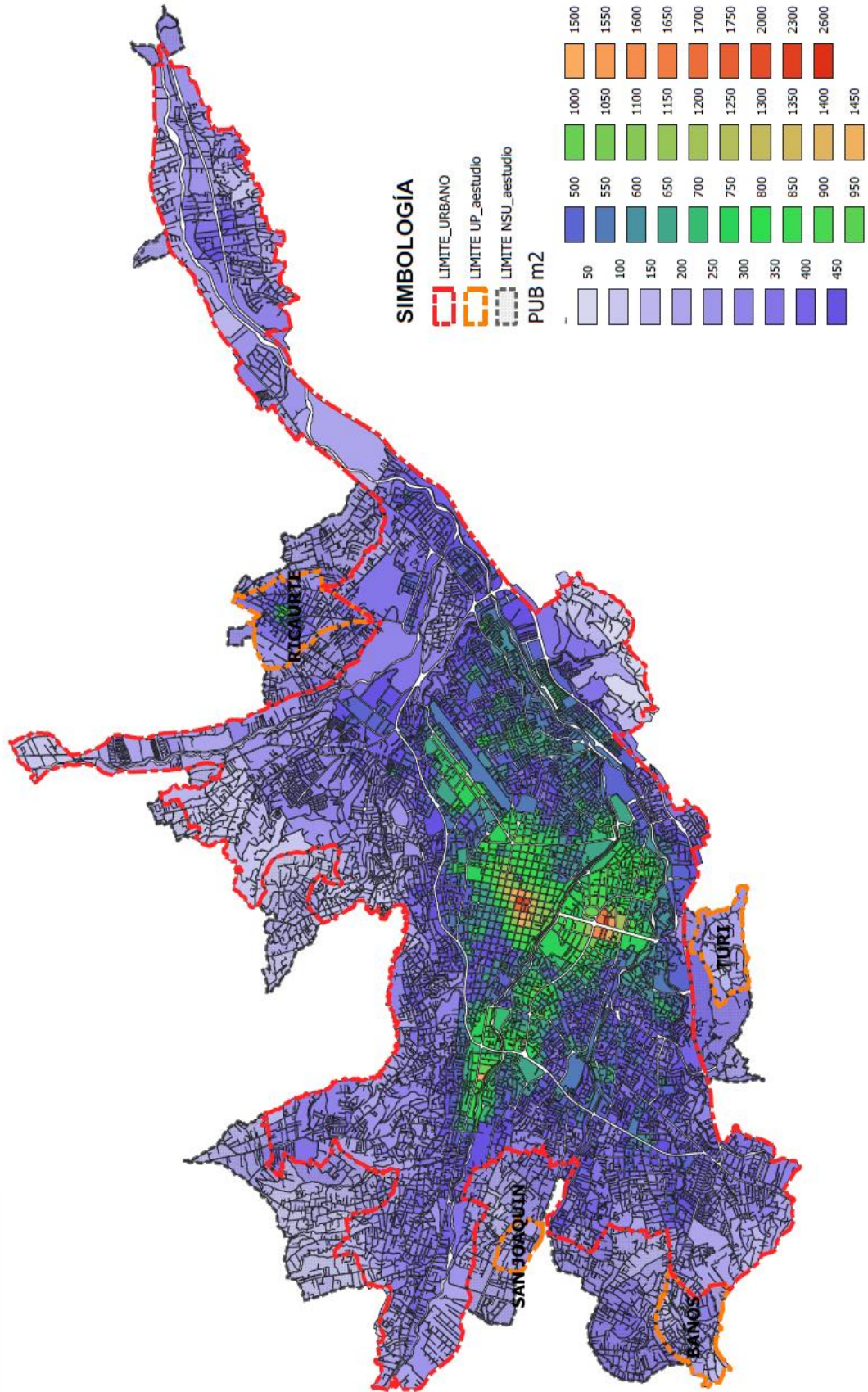
Predio.- Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o georeferenciada, medida en unidades decimales.

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.

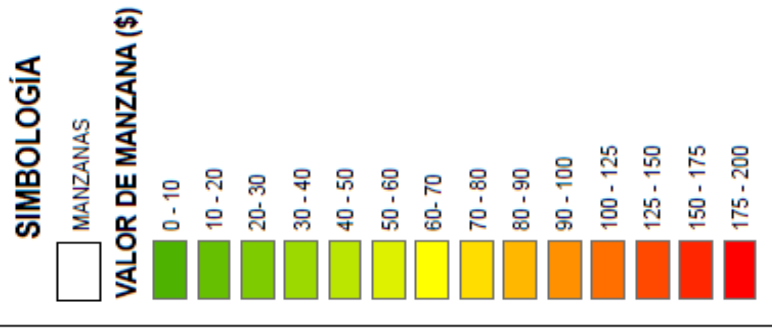
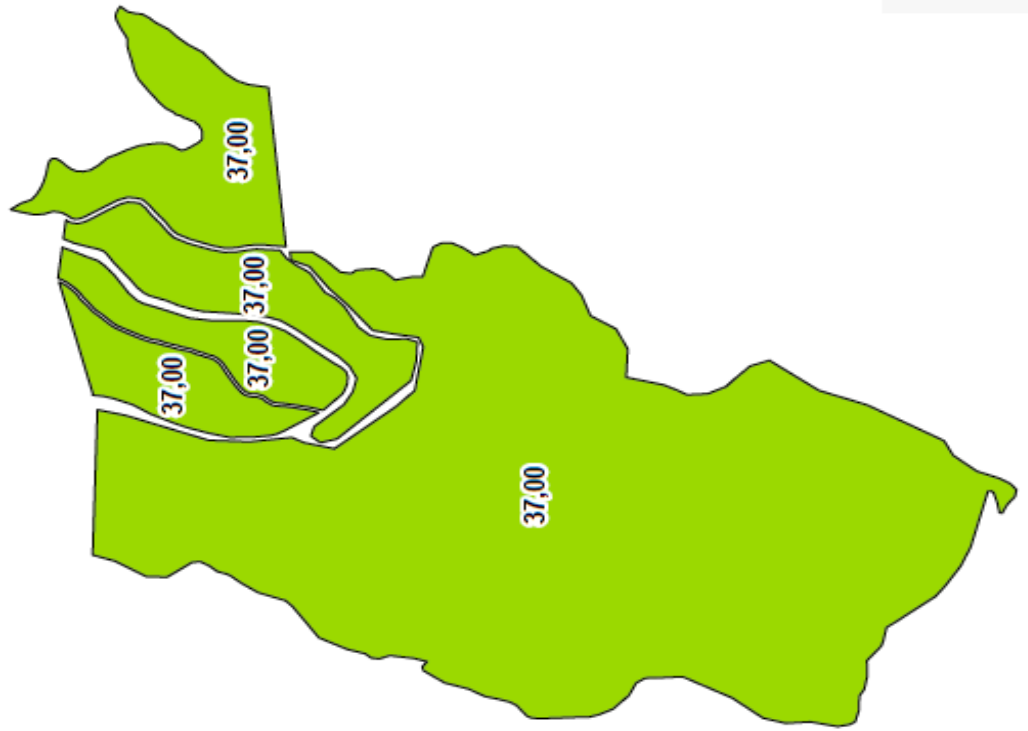
Subpredio- Unidad geográfica de cobertura o sistema productivo identificado al interior de un predio rural.

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.

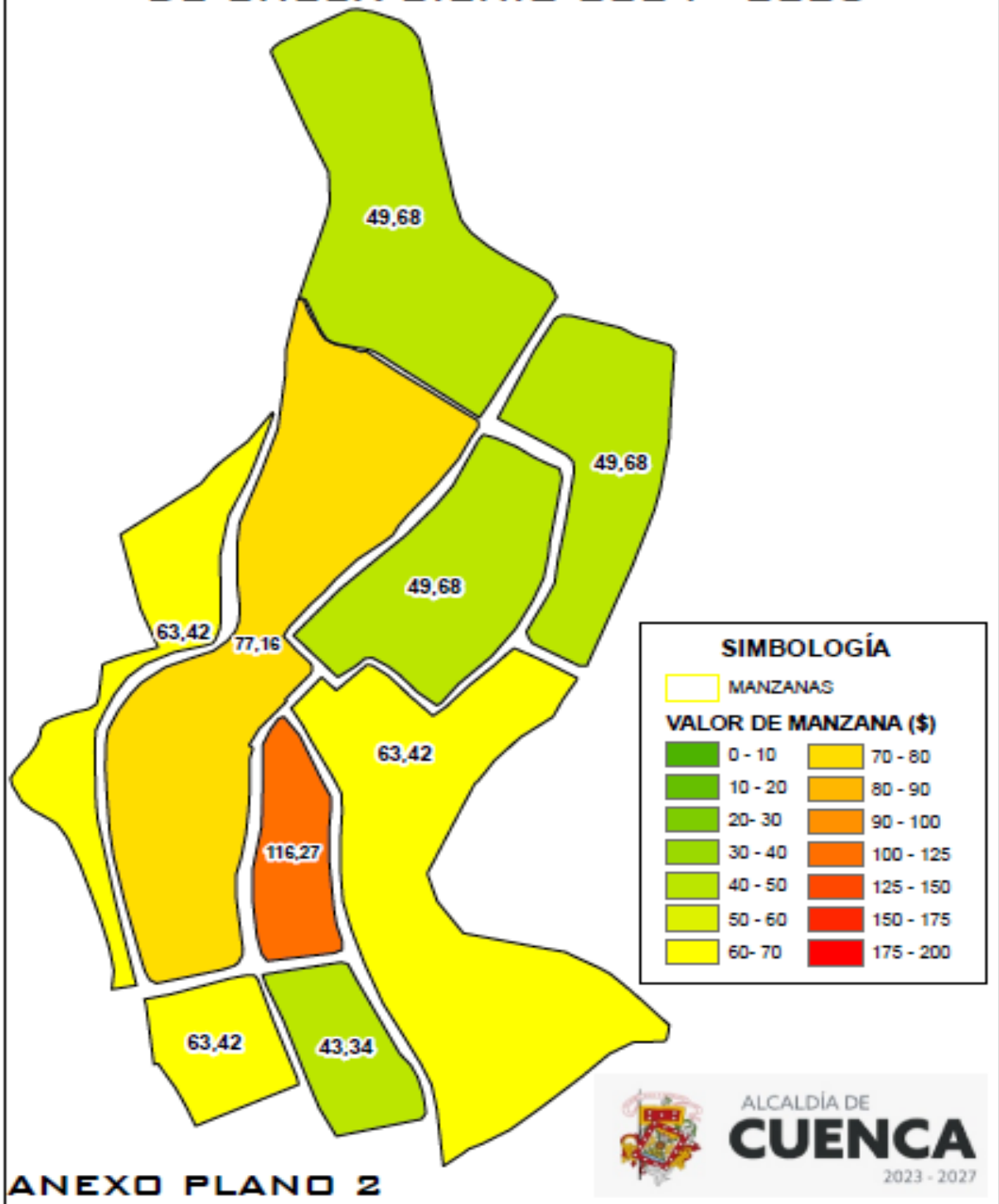
PRECIO UNITARIO BASE POR MANZANA



**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO
DE LA CABECERA URBANA PARROQUIAL DE CHAUCHA
BIENIO 2024 - 2025**



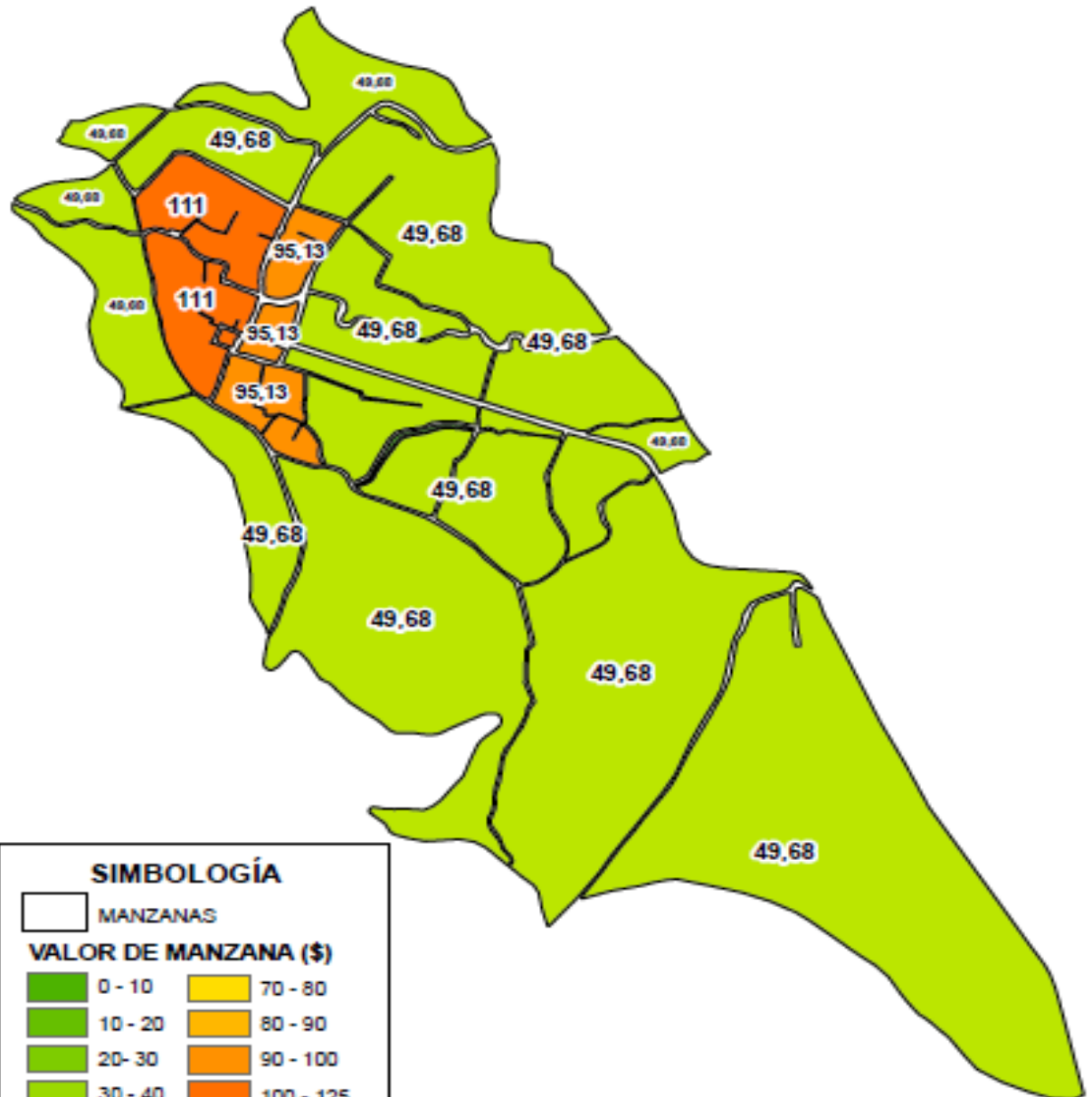
**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO
DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL
DE CHECA BIENIO 2024 - 2025**





ALCALDÍA DE
CUENCA

PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL DE CHIQUINTAD BIENIO 2024 - 2025



SIMBOLOGÍA

MANZANAS

VALOR DE MANZANA (\$)

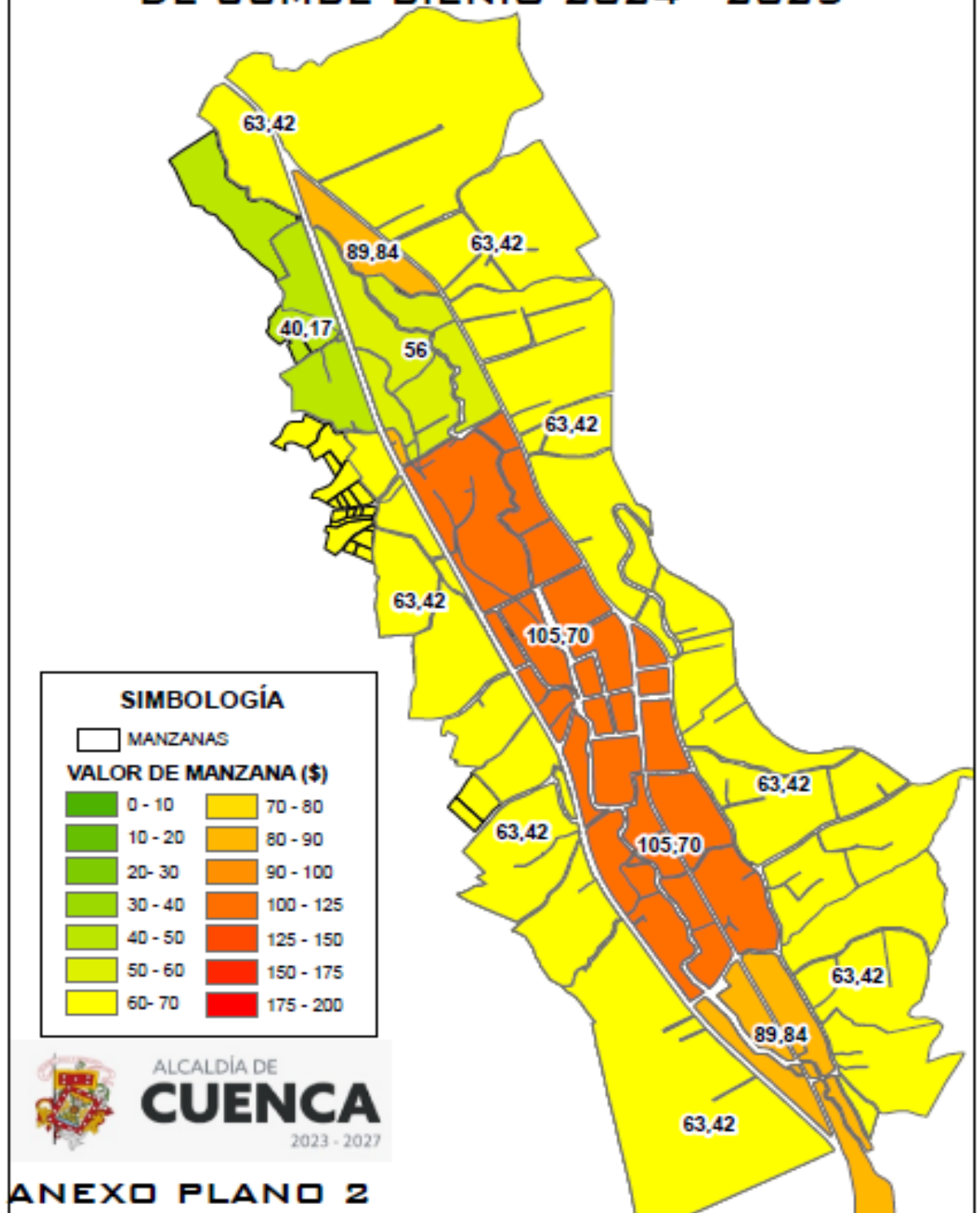
0 - 10	70 - 80
10 - 20	80 - 90
20 - 30	90 - 100
30 - 40	100 - 125
40 - 50	125 - 150
50 - 60	150 - 175
60 - 70	175 - 200

ANEXO PLANO 2

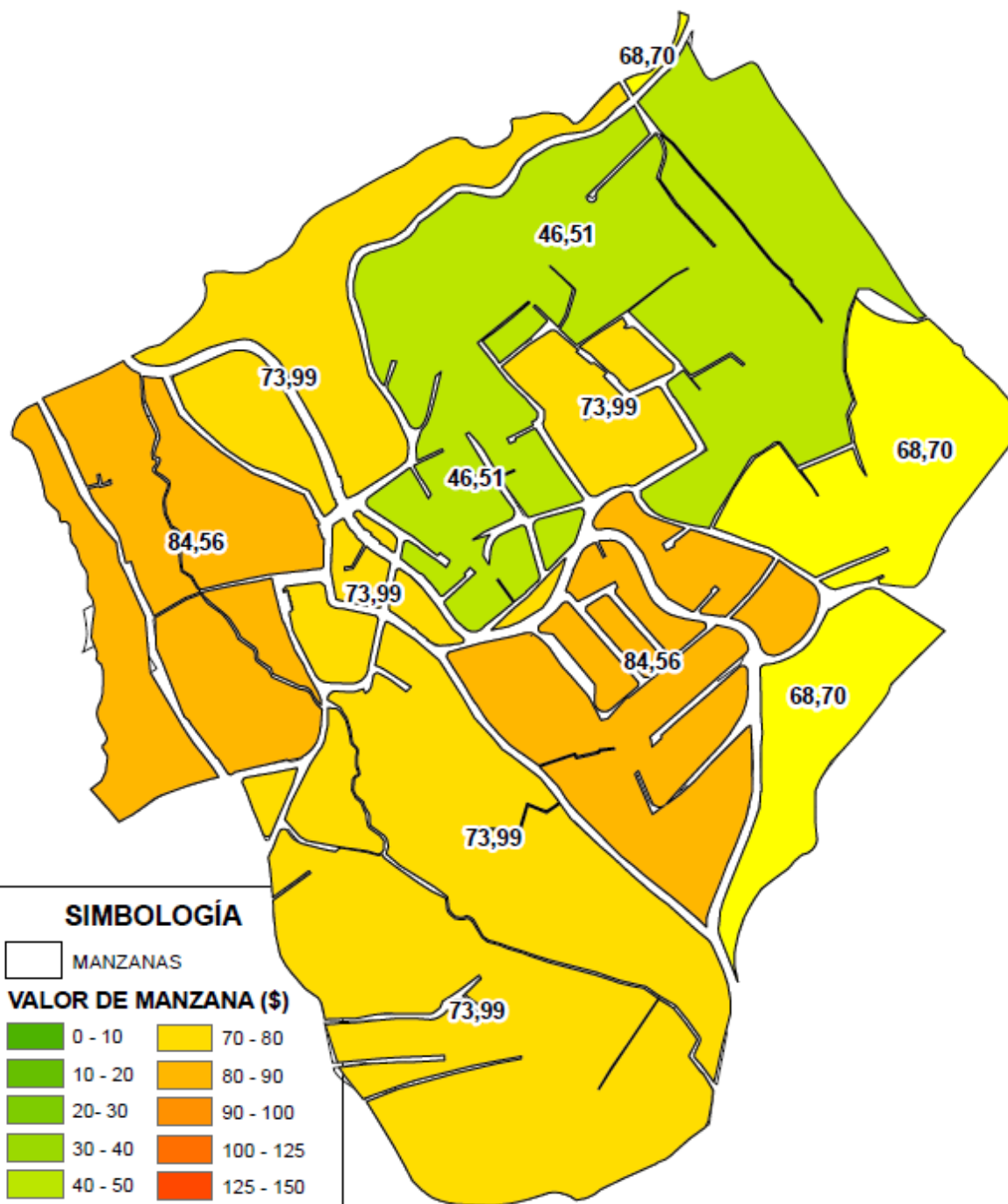


ALCALDÍA DE
CUENCA
2023 - 2027

**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO
DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL
DE CUMBE BIENIO 2024 - 2025**



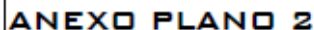
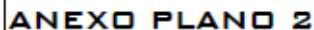
PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL DE EL VALLE BIENIO 2024 - 2025



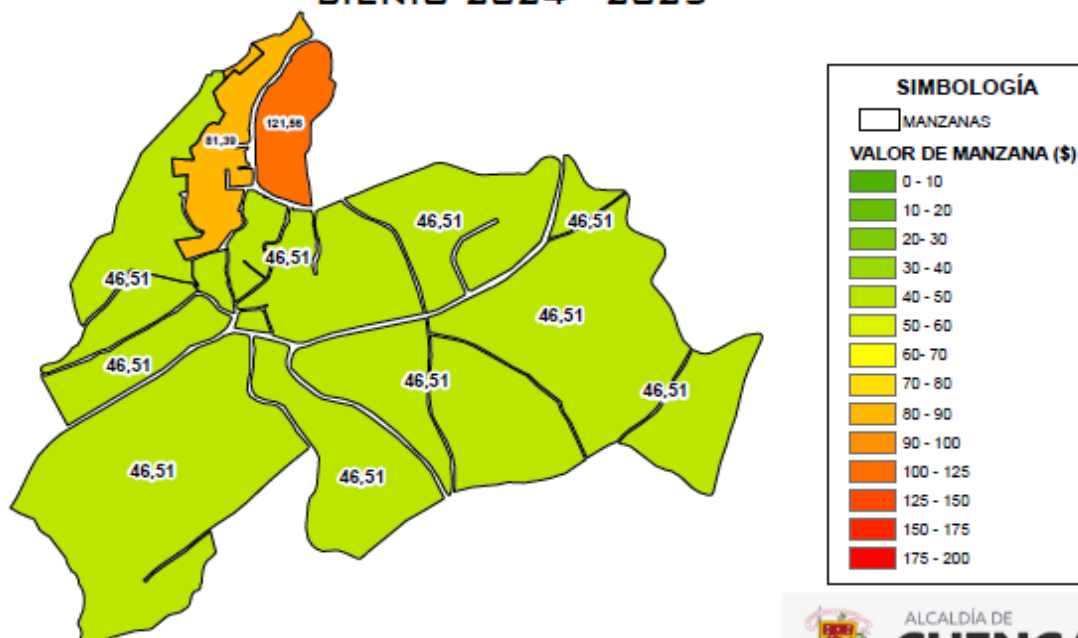
SIMBOLOGÍA

	MANZANAS
VALOR DE MANZANA (\$)	
	0 - 10
	10 - 20
	20 - 30
	30 - 40
	40 - 50
	50 - 60
	60 - 70
	70 - 80
	80 - 90
	90 - 100
	100 - 125
	125 - 150
	150 - 175
	175 - 200

ANEXO PLANO 2

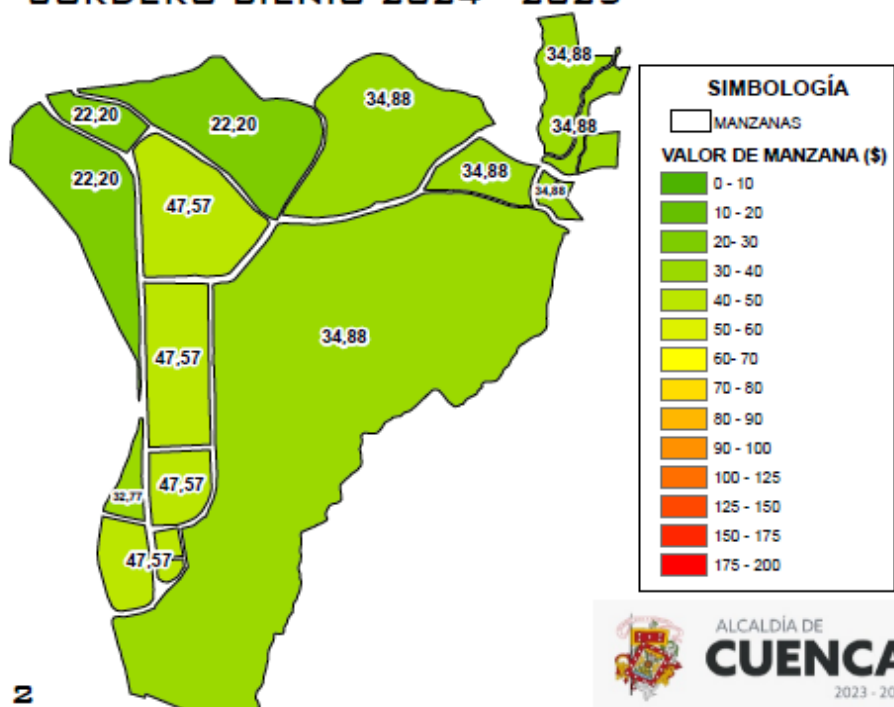


**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO
DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL DE NULTI
BIENIO 2024 - 2025**



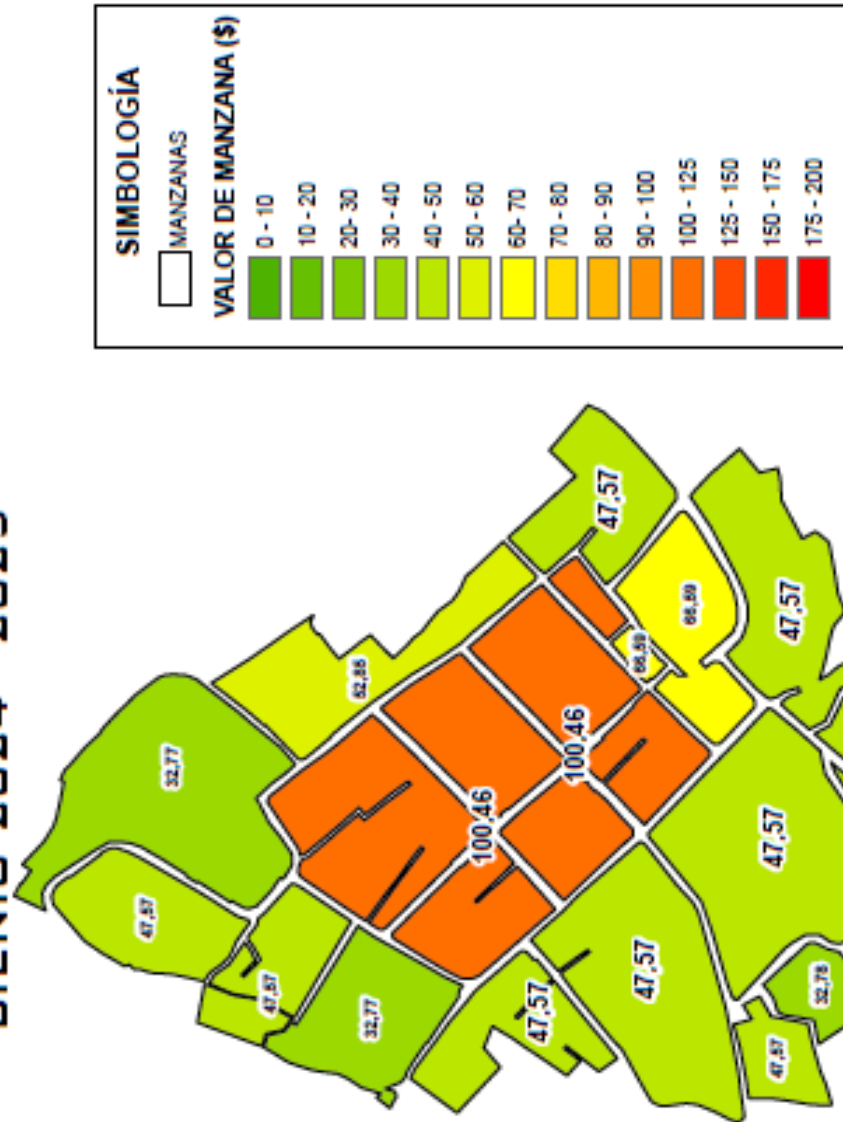
ANEXO PLANO 2

**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO
DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL DE OCTAVIO
CORDERO BIENIO 2024 - 2025**



ANEXO PLANO 2

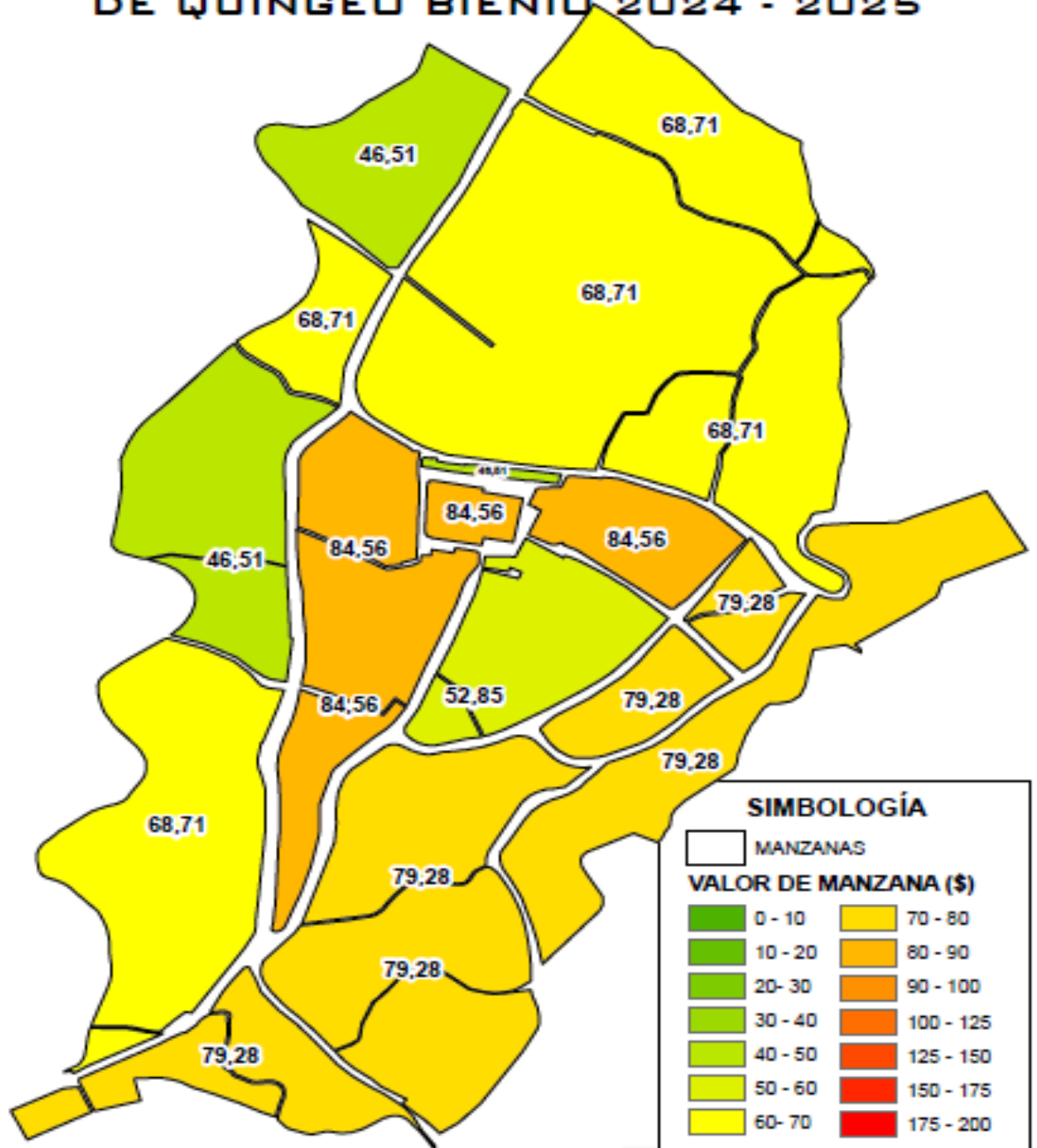
**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO
DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL DE PACCHA
BIENIO 2024 - 2025**



ALCALDÍA DE
CUENCA
2023 - 2027

ANEXO PLANO 2

**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO
DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL
DE QUINGEO BIENIO 2024 - 2025**

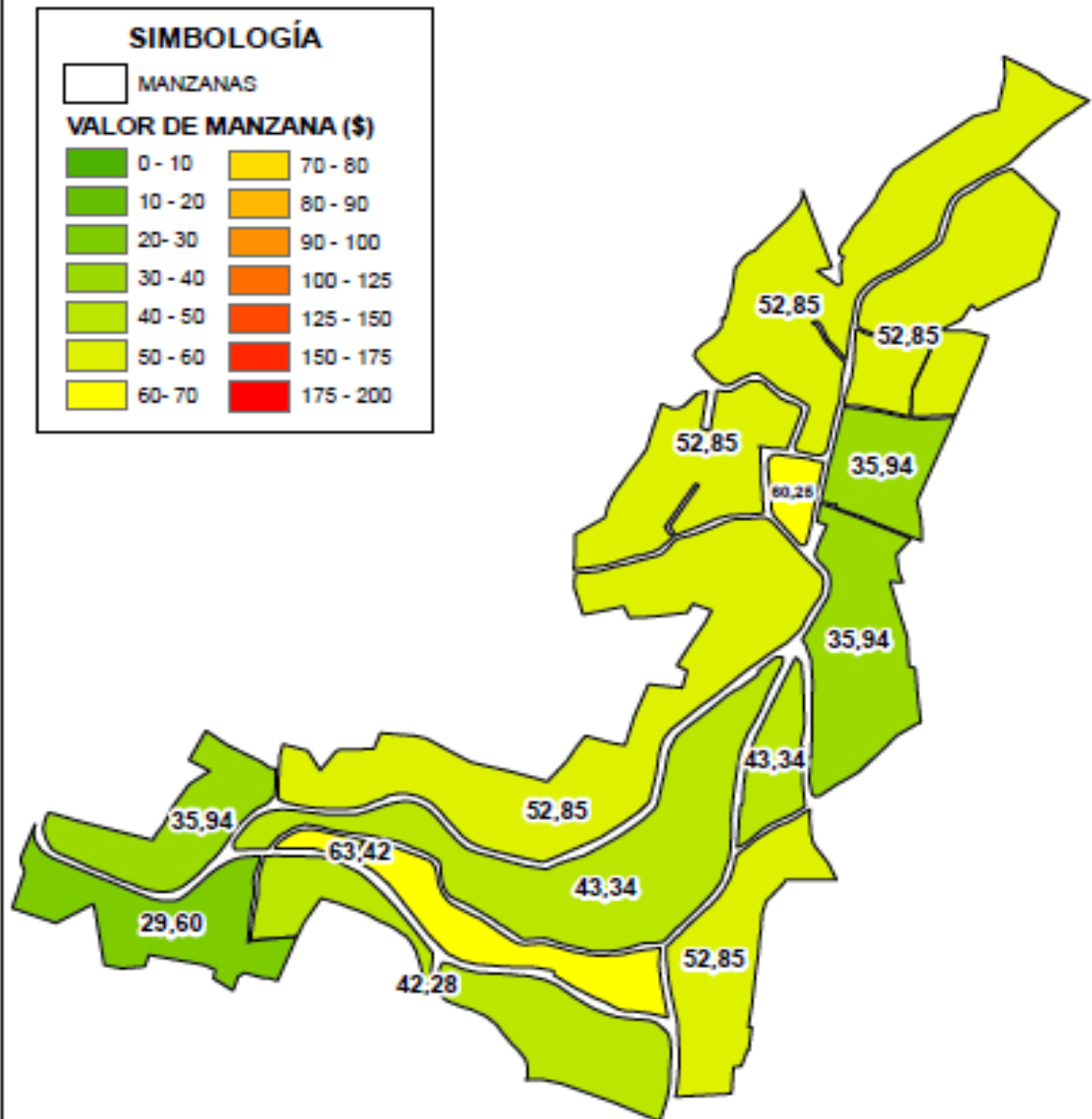


ANEXO PLANO 2



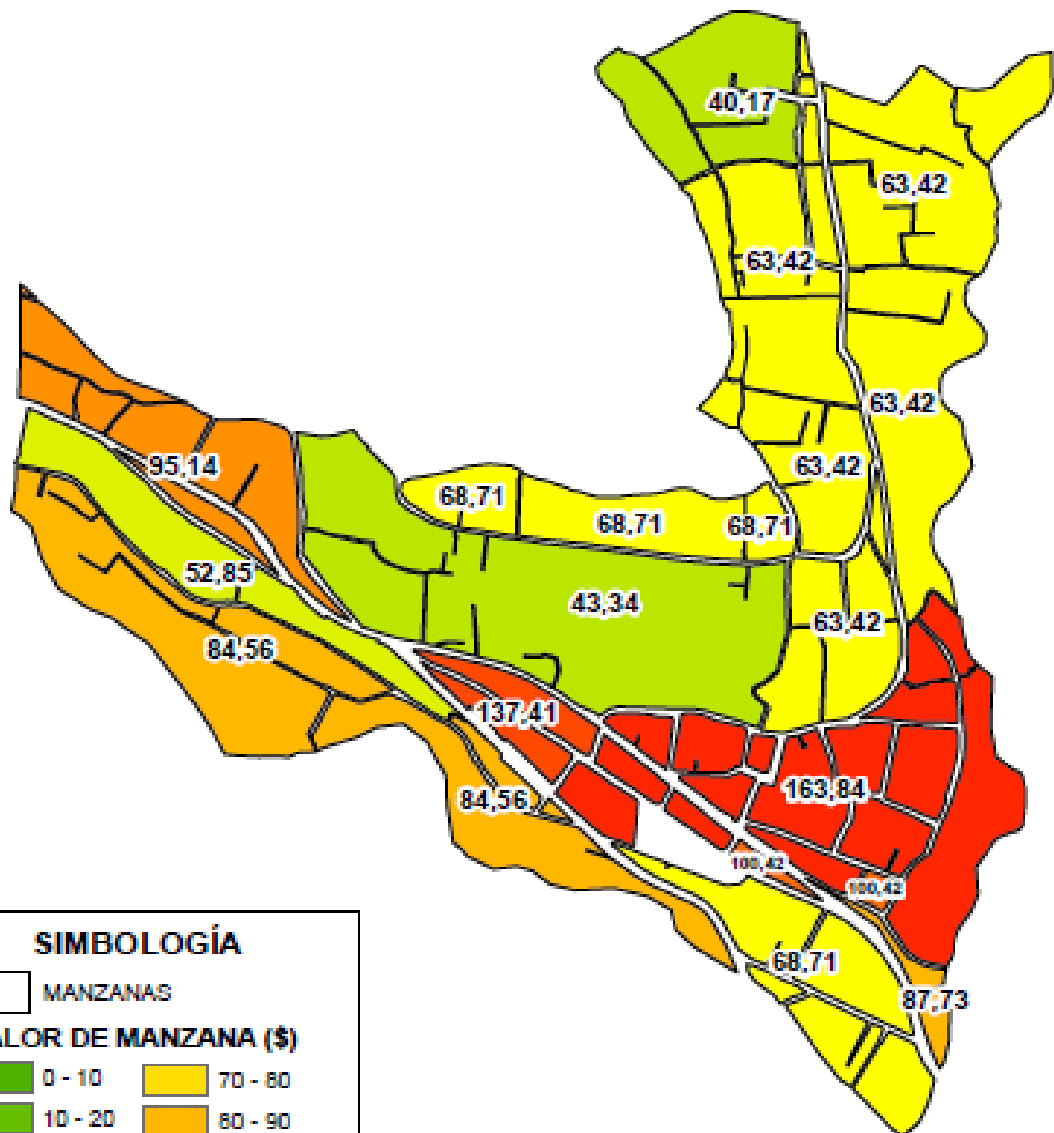
ALCALDÍA DE
CUENCA
 2023 - 2027

PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL DE SANTA ANA BIENIO 2024 - 2025



ANEXO PLANO 2

**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO
DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL
DE SAYAUSÍ BIENIO 2024 - 2025**



SIMBOLOGÍA



MANZANAS

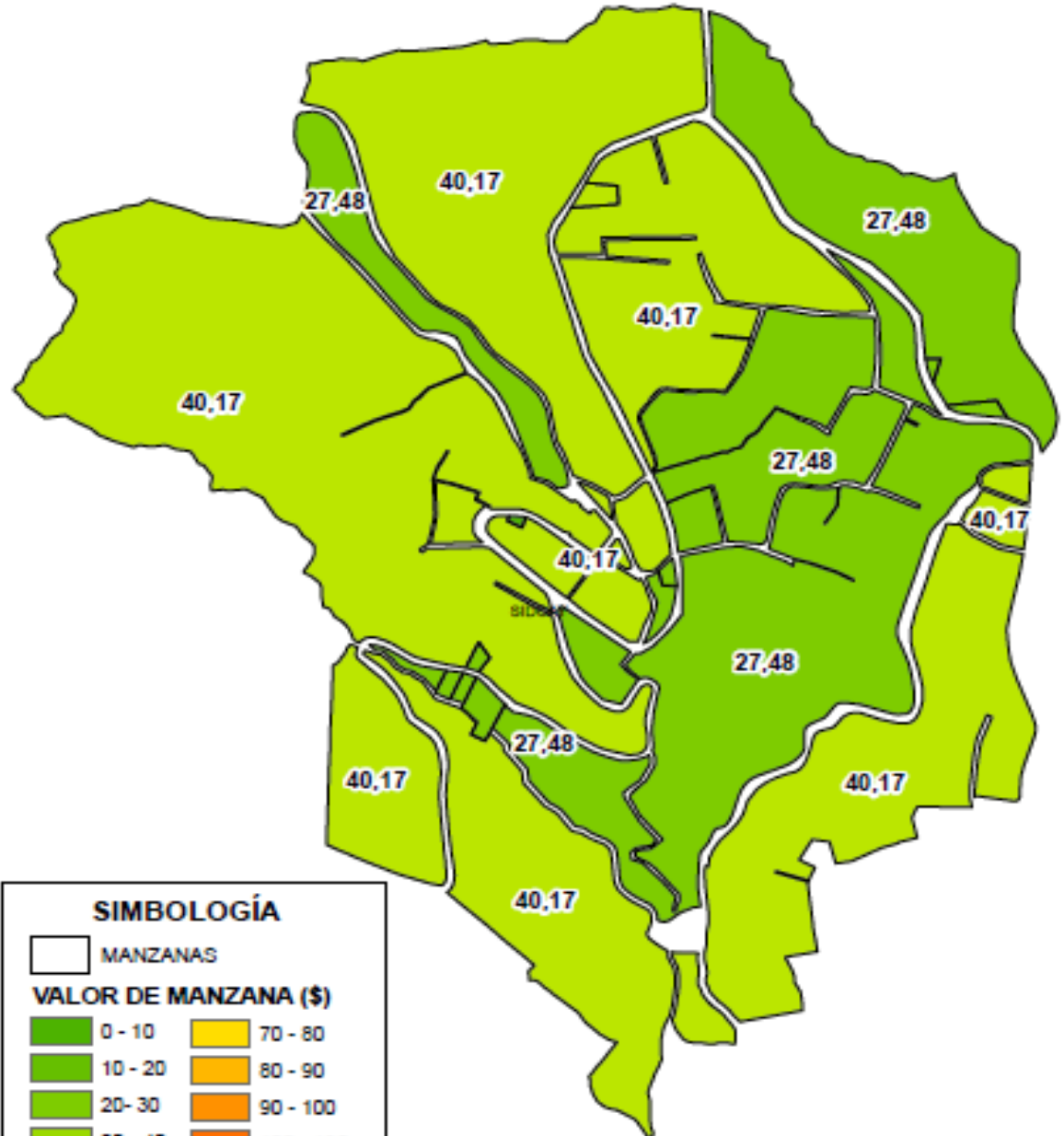
VALOR DE MANZANA (\$)

 0 - 10	 70 - 80
 10 - 20	 80 - 90
 20 - 30	 90 - 100
 30 - 40	 100 - 125
 40 - 50	 125 - 150
 50 - 60	 150 - 175
 60 - 70	 175 - 200

ANEXO PLANO 2



**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO
DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL
DE SIDCAY BIENIO 2024 - 2025**



SIMBOLOGÍA



MANZANAS

VALOR DE MANZANA (\$)



0 - 10



70 - 80



10 - 20



80 - 90



20 - 30



90 - 100



30 - 40



100 - 125



40 - 50



125 - 150



50 - 60



150 - 175



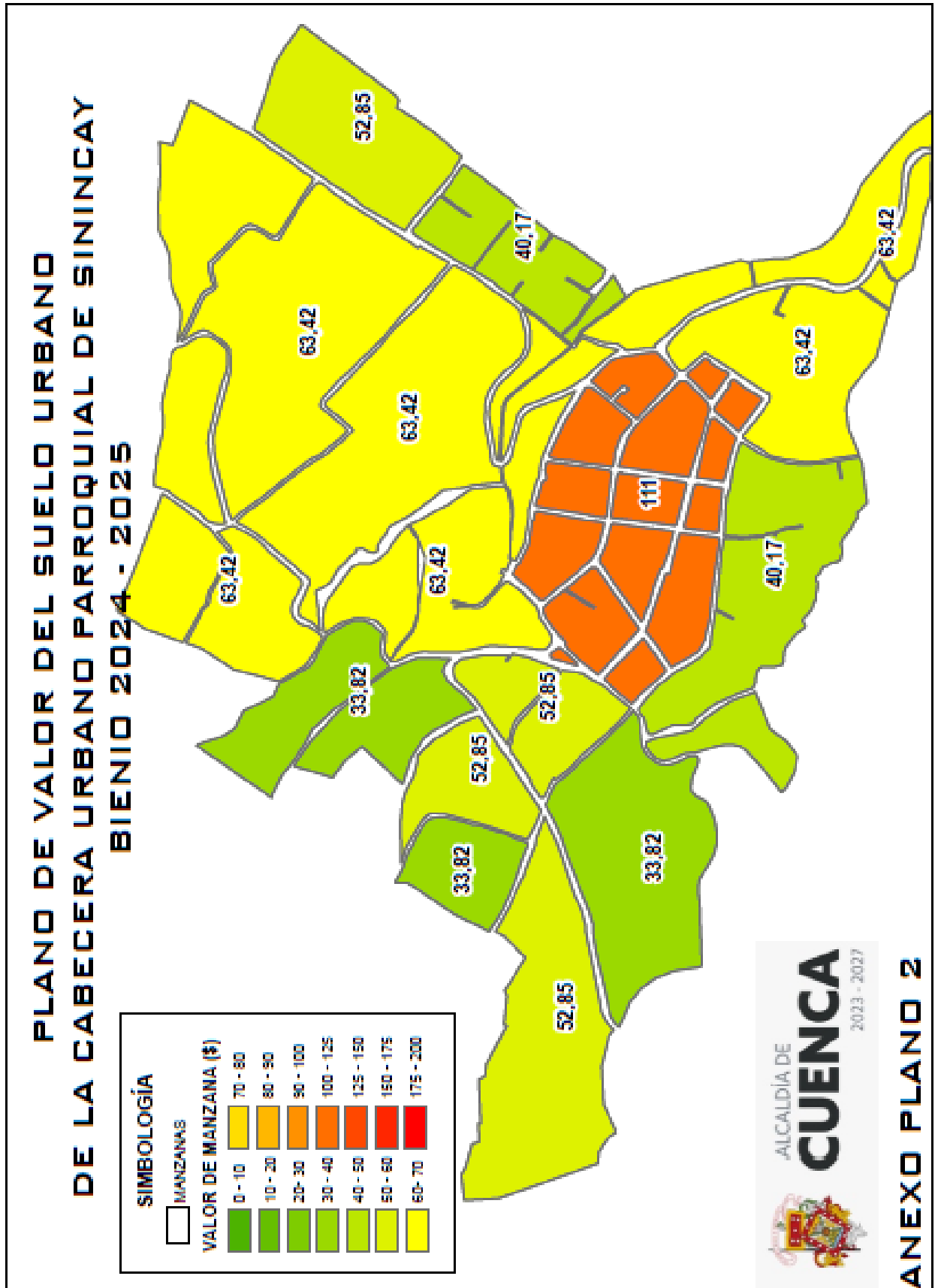
60 - 70



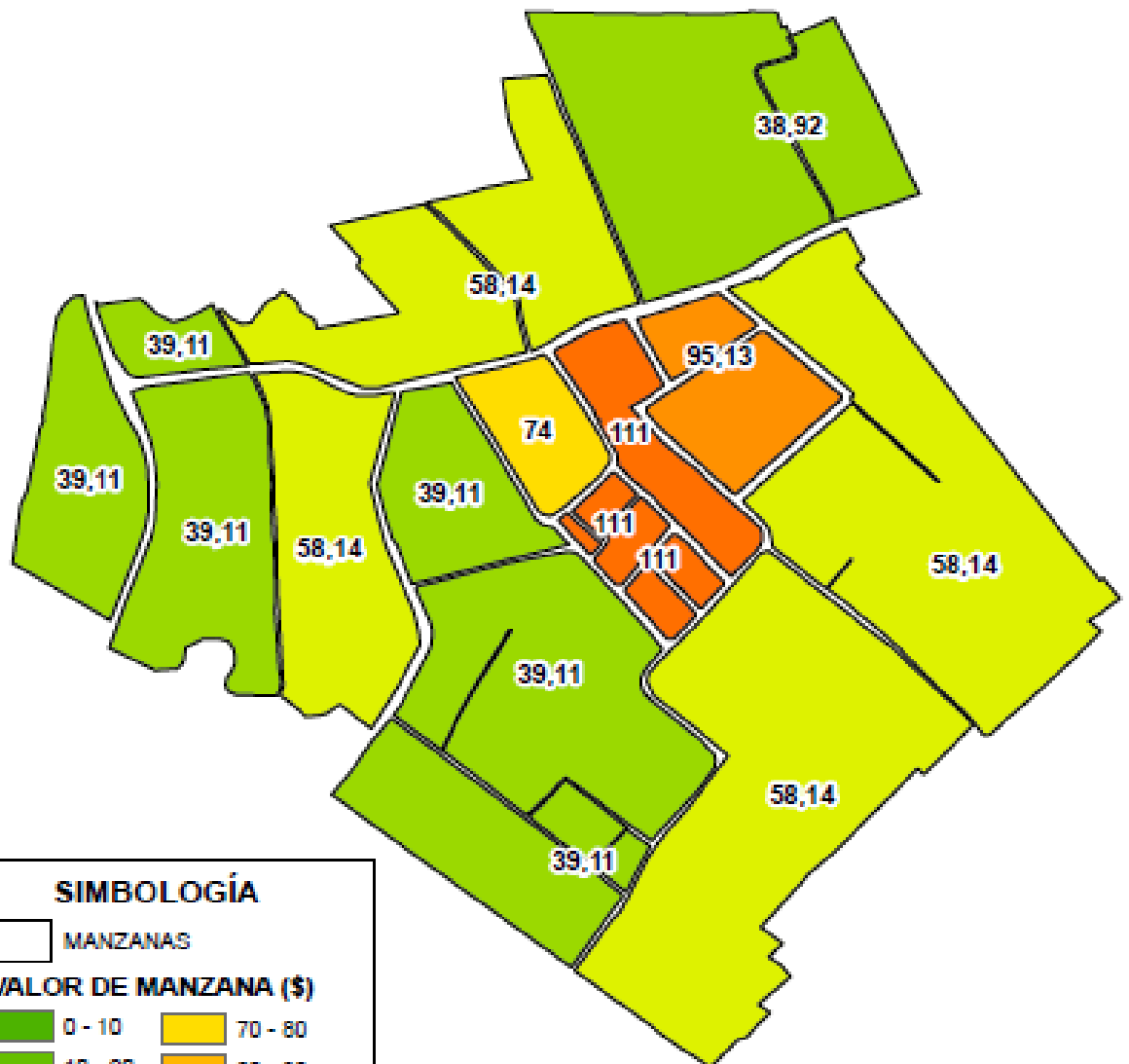
175 - 200

ANEXO PLANO 2





PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL DE TARQUI BIENIO 2024 - 2025



SIMBOLOGÍA



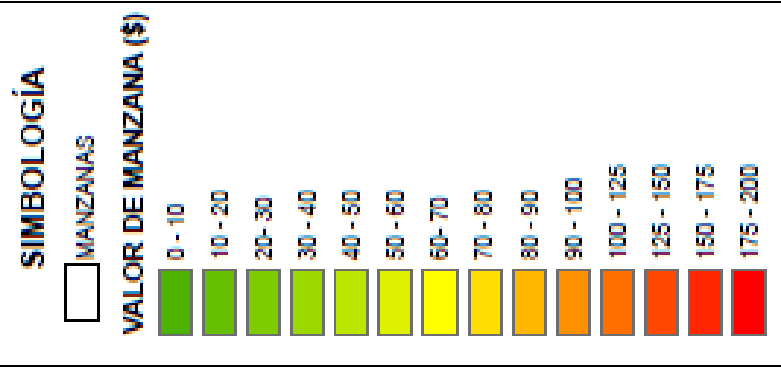
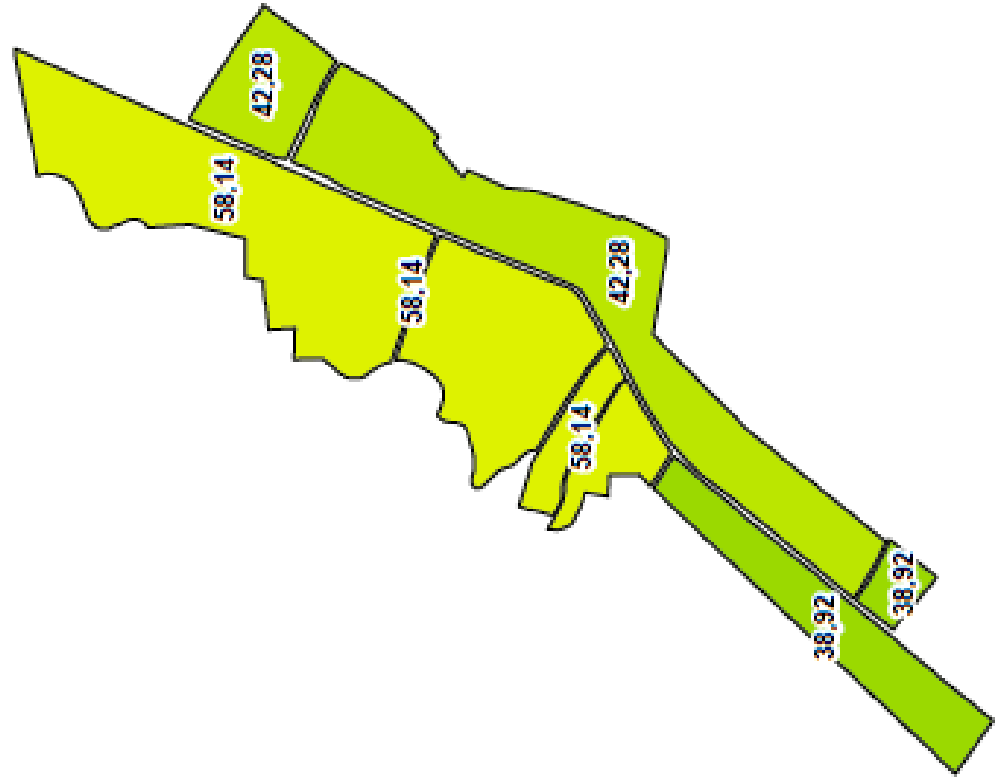
MANZANAS

VALOR DE MANZANA (\$)

0 - 10	70 - 80
10 - 20	80 - 90
20 - 30	90 - 100
30 - 40	100 - 125
40 - 50	125 - 150
50 - 60	150 - 175
60 - 70	175 - 200

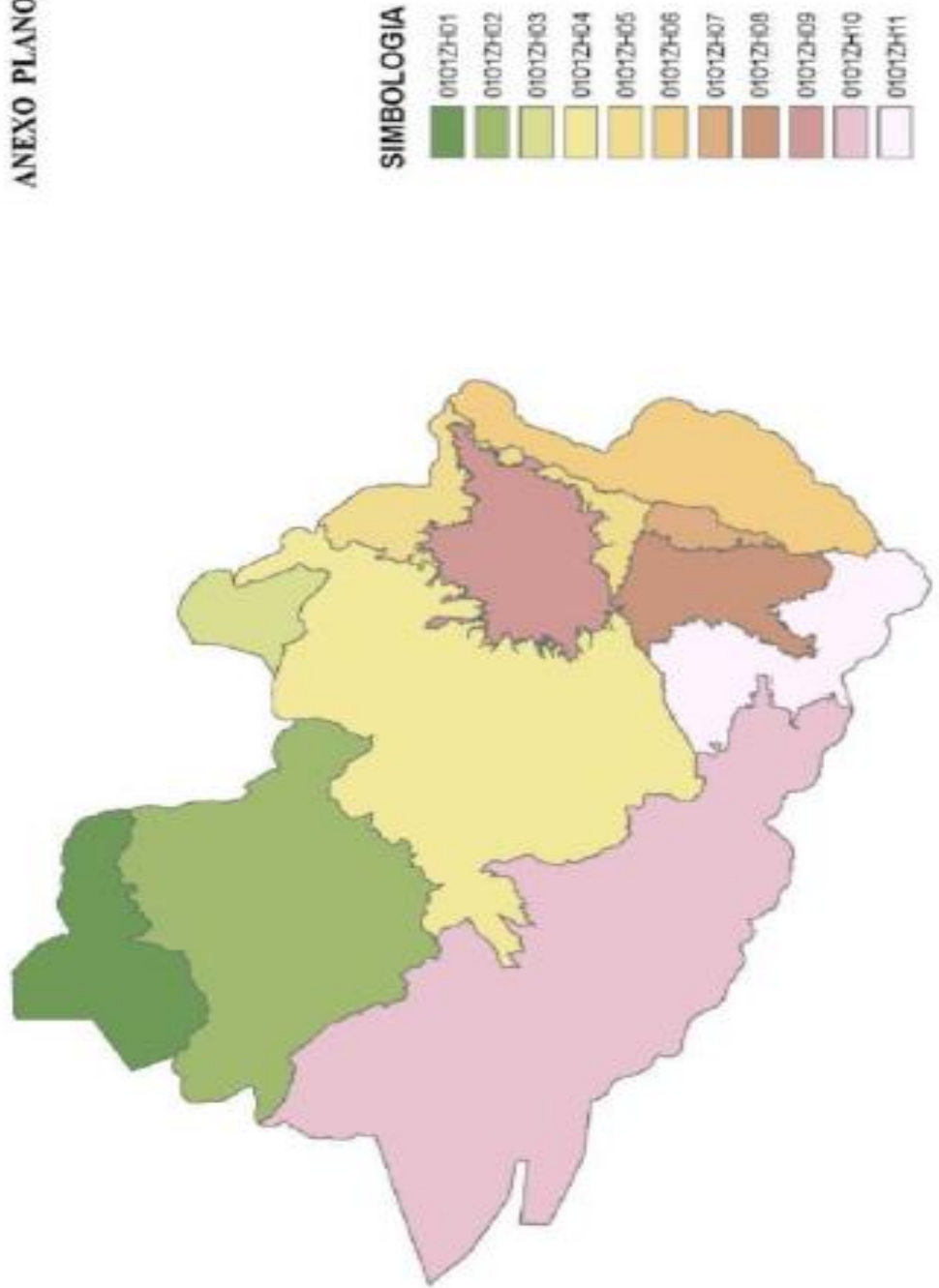
ANEXO PLANO 2

**PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO
DE LA CABECERA URBANA PARROQUIAL DE
VICTORIA DEL PORTE BIENIO 2024 - 2025**



Mapa de Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra Rural. **BIENIO 2024-2025**

ANEXO PLANO 3



5.2. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

