EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

ALCALDÍA DE CUENCA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS PLANOS DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, 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 2026 - 2027

Año I - Nº 996 - 91 páginas
Quito, jueves 22 de enero de 2026

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 2026-2027

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN DE CUENCA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 11, numeral 8 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *"El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: 8. El contenido de los derechos se desarrollará de manera progresiva a través de las normas, la jurisprudencia y las políticas públicas. El Estado generará y garantizará las condiciones necesarias para su pleno reconocimiento y ejercicio. Será inconstitucional cualquier acción u omisión de carácter regresivo que disminuya, menoscabe o anule injustificadamente el ejercicio de los derechos.";*

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 300 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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, establece que: *"…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", establece 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", establece que: *"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", establece 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 "COOTAD", 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", establece 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", establece que: *"Avalúo de los predios.- El valor de la propiedad sé 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 avaluada, 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", establece 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", establece 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", en su primer y segundo inciso, establece 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", establece que: *"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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "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 %o) y un máximo del cinco por mil (5 %o) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.";*

Que, el artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", establece que: *"Valor catastral de propietarios de varios predios.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", establece que: *"Impuesto a los inmuebles no edificados.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2 %o) 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 edificados 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", establece 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%o) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,

b) El dos por mil (2%o) 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", establece que: *"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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", establece 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "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 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", establece las extinciones del pago de impuesto predial rural.

Que, el artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", en su primer inciso establece 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.";*

En ejercicio de las atribuciones establecidas en el artículo 57, literales a) y b) y en el primer inciso del artículo 322 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 2026-2027

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 1*** - ***Glosario de Términos***, que constituye parte integrante de la presente Ordenanza.

CAPITULO II
VALORACIÓN EN EL SUELO URBANO

Sección I
Plano del valor del suelo urbano

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 2*** - ***Plano descripción del Límite Urbano*** de la presente ordenanza, conforme al *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 en el ***Anexo 2 - Plano descripción del Límite Urbano.***

Artículo 5.- Del plano del valor del suelo urbano.- Se aprueban los Planos del valor del suelo urbano que regirán en el bienio 2026-2027, mismos que constituyen parte integrante de la presente Ordenanza, y constan denominados como: ***Anexo 3 – Plano Precio Unitario Base por Manzana*****,** y ***Anexo 4 - 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, tal como consta en el ***Anexo 3 – Plano Precio Unitario Base Por Manzana.***

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 2026-2027, 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 5 - Valores Y Modelos De Cálculo De Los Factores De Modificación Del Precio Unitario Base Por Manzana (Pub) 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 ≥ 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 6 – Tabla Para Valoración De Las Construcciones en el Área Urbana,*** que constituye parte integrante de la presente Ordenanza.

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:

$$Vcu = Ac * Vu * Fce$$

En donde:

Vcu → Avalúo de la construcción urbana
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 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.

$$ATPU = AL + Vcu$$

En dónde:

ATPU = Avalúo total del predio urbano
AL = Avalúo final del terreno en el suelo urbano
Vcu **=** Avalúo de las edificaciones en el suelo urbano

CAPITULO III
VALORACIÓN EN EL SUELO RURAL

Sección I
Plano del valor del suelo 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 7 – Sub clasificación Del Suelo Rural***, conforme a 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", publicada en la Edición Especial No. 663 del Registro Oficial, el 20 de diciembre de 2022.

El área rural 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 2026-2027, mismo que constituye parte integrante de la presente Ordenanza, conforme al siguiente detalle: ***Anexo 8 - Mapa De Las Zonas Agroeconómicas Homogéneas.***

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 geoprocesamiento que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra y las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), en base a la siguiente fórmula:

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

En dónde:

∑ = Sumatoria
Vi = Valor individual del terreno para las propiedades ubicadas en el suelo rural.
A1...n = Área del subpredio intersecada con las ZAH,
P1...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 detallados en los siguientes anexos que forman parte integrante de esta ordenanza:

Anexo 9 - Factores de Corrección para Valoración Individual del Suelo para las Propiedades del Área Rural.

Anexo 10 - 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 11 - Tablas para valoración de las construcciones en el área rural***, mismo

que constituye parte integrante de la presente Ordenanza.

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 del suelo, que no cuente con el valor base del terreno, se tomará como referencia los valores del suelo urbano según el nivel de urbanización y obras de infraestructura con el que cuente el lote, y, para el caso del suelo rural, según el tipo de asentamiento y de acceso vial con que cuente la parcela en cuestión; actualización que se realizará de acuerdo con el ***Anexo 12 - Tablas para actualizar los avalúos***, que constituye parte integrante de la presente Ordenanza**.**

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 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca 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;

2.- En función de la actualización de datos realizada, procederá a determinar el avalúo catastral, aplicando los factores de ajuste o corrección que corresponda, 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 del suelo, anexos en esta Ordenanza y que constituyen parte integrante de la misma y

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 edificados en el suelo urbano.- El impuesto adicional del dos por mil del avalúo de los lotes urbanos no edificados, determinado por el COOTAD en su Artículo 507 “Impuesto a los inmuebles no edificados”, se emitirá y recaudará, 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”, que consta en el ***Anexo Nro. 2 - Plano Descripción Del Límite Urbano*** de esta ordenanza, conforme 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”, publicada en la Edición Especial No. 663 del Registro Oficial, el 20 de diciembre de 2022. Los propietarios de los bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en la zona urbana de promoción inmediata, pagarán el tributo establecido en el artículo 508 del COOTAD.”

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 2026-2027 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.

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 corresponde 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 2026-2027 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.

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 corresponde al resultado de la siguiente expresión:

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

K = (1,25/(2.500SBU-80SBU)

En donde:

Td = Tarifa del Impuesto Predial Rural diferenciada;
Vp = Valor de la propiedad;
K = (1,25/(2.500SBU-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, al valor total de la propiedad urbana y rural registrado al cierre del año fiscal inmediato anterior, se adicionará un valor equivalente al 0.25 x 1000 de dicho avalúo.

Para los nuevos ingresos y actualizaciones catastrales, al valor total de la propiedad urbana (artículo 12 de la presente Ordenanza) así como al valor total de la propiedad rural (artículo 20 de la presente Ordenanza) determinados luego de aplicación de la metodología y fórmulas establecidas en la presente ordenanza, se adicionará un valor equivalente al 0.25 x 1000 de dichos avalúos.

Sobre el valor total de la propiedad urbana y rural así determinados, se aplicarán las tarifas para el cálculo del impuesto predial urbano y rural establecidas en los artículos 25 y 26 de la presente Ordenanza, respetivamente.

SEGUNDA.- En el caso de los predios urbanos y rurales, si el impuesto predial liquidado a pagar en el bienio 2026/2027 superase el valor del impuesto predial urbano o rural liquidado en el año inmediato anterior, el valor a pagar por el impuesto predial del año 2026 o 2027, según corresponda, equivaldrá al valor liquidado en el año inmediato anterior más el dos por ciento del mismo.

Estarán excluidos de la limitación máxima establecida en el párrafo anterior los predios urbanos y rurales que al 1 de enero del año inmediato anterior no registraban edificaciones, pero que en el trascurso de dicho año incorporaron construcciones; hecho que se hubiere determinado en virtud de una actualización catastral. La misma exclusión aplica para los predios urbanos y rurales respecto de los cuales no se haya emitido el impuesto predial correspondiente a dicho año.

TERCERA.- Los anexos que se detallan a continuación forman parte integrante de la

presente ordenanza:

- ANEXO 1. GLOSARIO DE TÉRMINOS.
- ANEXO 2: PLANO DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO.
- ANEXO 3: PLANO PRECIO UNITARIO BASE POR MANZANA.
- ANEXO 4: PLANOS DE VALOR DE LAS CABECERAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS RURALES.
- ANEXO 5: VALORES Y MODELOS DE CÁLCULO DE LOS FACTORES DE MODIFICACIÓN DEL PRECIO UNITARIO BASE POR MANZANA (PUB) SUELO URBANO.
- ANEXO 6 - TABLA PARA VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA URBANA.
- ANEXO 7: SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL.
- ANEXO 8: MAPA DE LAS ZONAS AGROECONÓMICAS HOMOGENEAS.
- ANEXO 9. FACTORES DE CORRECCIÓN PARA VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL SUELO PARA LAS PROPIEDADES DEL ÁREA RURAL.
- ANEXO 10. FACTORES DE CORRECCION O AJUSTE DEL SUELO PARA LAS PROPIEDADES DEL ÁREA RURAL.
- ANEXO 11 - TABLAS PARA VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA RURAL.
- ANEXO 12. TABLAS PARA ACTUALIZAR LOS AVALÚOS.

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 2024-2025, aprobada por el Concejo Cantonal, 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, publicada el jueves 11 de enero de 2024 en la Edición Especial Nº 1280 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 2026.

Dado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal de Cuenca, el 20 de diciembre de 2025.

Pirmado electrónicamente por:
CRISTIAN EDUARDO ZAMORA MATUTE
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Cristian Zamora Matute Ph.D.
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA

Pirmado electrónicamente por:
VICENTE RAPHAEL ASTUDILLO SAQUICELA
Validar únicamente con FirmaEC

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 Extraordinaria celebrada el jueves 18 de diciembre y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el sábado 20 de diciembre de 2025, respectivamente.-Cuenca, 23 de diciembre de 2025.

Pirmado electrónicamente por:
VICENTE RAPHAEL ASTUDILLO SAQUICELA
Validar únicamente con FirmaEC

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

ALCALDIA DE CUENCA.-Ejecútese y publíquese.-Cuenca, 23 de diciembre de 2025.

Pirmado electrónicamente por:
CRISTIAN EDUARDO ZAMORA MATUTE
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Cristian Zamora Matute Ph.D.
ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA

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

Pirmado electrónicamente por:
VICENTE RAPHAEL ASTUDILLO SAQUICELA
Validar únicamente con FirmaEC

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

ANEXO 1. 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.
- **Principio de eficiencia.-** La gestión catastral de valoración y tributación, se ejecutará mediante el uso óptimo de los recursos públicos, garantizando resultados técnicos adecuados y oportunos.
- **Principio de Juridicidad.-** Toda actuación municipal se sujetará a la Constitución, la ley, las ordenanzas y el ordenamiento jurídico vigente.
- **Principio de Responsabilidad.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca y sus servidores responden, en los términos previstos en la Constitución y la ley, por las actuaciones u omisiones que se generen en el ejercicio de la función pública y en la aplicación de la presente ordenanza.
- **Principio de Proporcionalidad.-** Los procesos de valoración, determinación de avalúos y liquidación de tributos guardarán una relación razonable con los fines públicos perseguidos, manteniendo un equilibrio objetivo respecto de la situación económica del contribuyente.
- **Principio de Generalidad.-** Las disposiciones tributarias de esta ordenanza se aplican

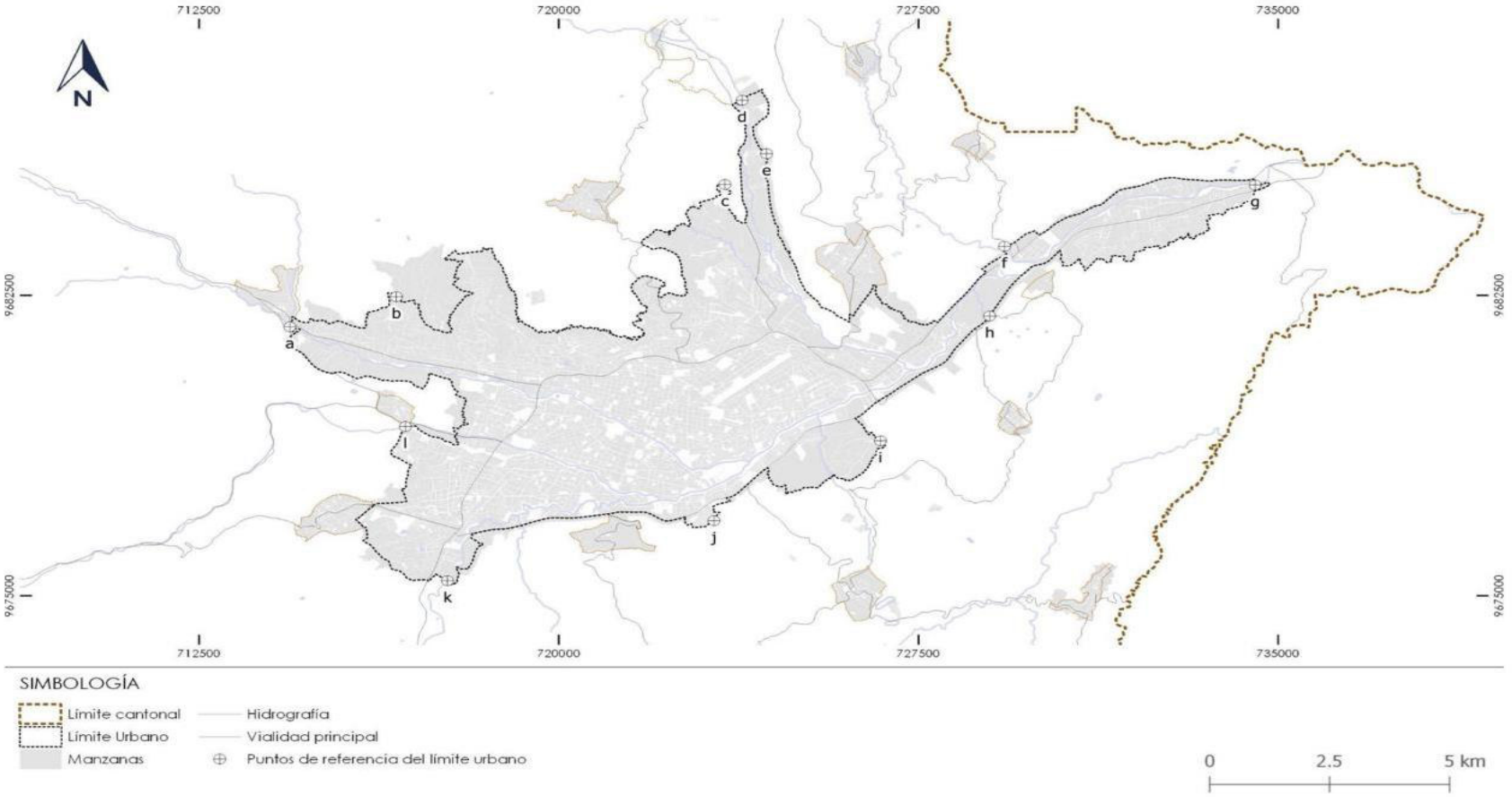
de manera objetiva e impersonal a todos los sujetos pasivos que se encuentren en los supuestos previstos.

- **Principio de Progresividad.-** El régimen de valoración y tarifas establecido en la presente ordenanza deberá permitir una captación de recursos suficiente y sostenible, que asegure el cumplimiento de las competencias y fines del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, sin generar retrocesos injustificados en los niveles de recaudación.
- **Principio de Simplicidad administrativa.-** Los procedimientos de valoración catastral y determinación tributaria se estructurarán y aplicarán de manera clara, ágil y de fácil comprensión y ejecución en la actuación administrativa.
- **Principio de Irretroactividad.-** Las disposiciones de la presente ordenanza se aplicarán hacia el futuro, sin afectar situaciones jurídicas consolidadas con anterioridad a su vigencia, salvo disposición legal expresa.
- **Principio de Equidad.-** La carga tributaria se distribuirá de manera justa, en aplicación del criterio de proporcionalidad, atendiendo a las diferencias objetivas existentes entre los contribuyentes.
- **Principio de Transparencia.-** Los procesos de valoración y determinación tributaria se desarrollen de manera clara, motivada y accesible a la ciudadanía, permitiendo a los administrados conocer el fundamento técnico y normativo de la valoración aplicada en cada caso.
- **Principio de Suficiencia recaudatoria.-** El régimen de valoración y tarifas previsto permitirá generar los ingresos necesarios para el cumplimiento de las competencias constitucionales y legales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca.
- **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.

ANEXO 2: PLANO DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO

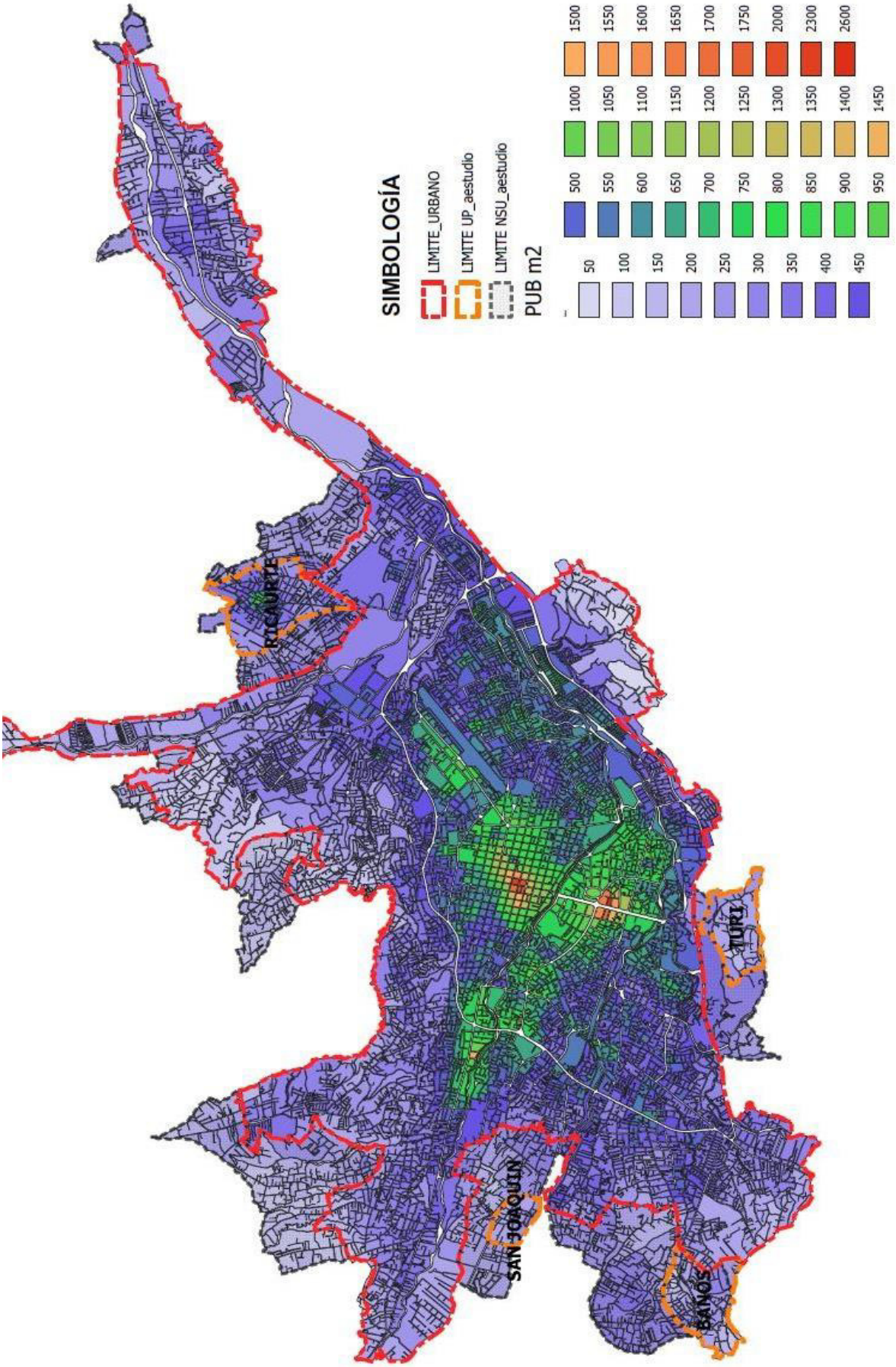
DE ACUERDO AL ANEXO 4 DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL USO, GESTIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CUENCA, ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA SANCIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

Mapa 1. Hitos de la descripción del Límite Urbano.



Elaboración: PUGS - GAD Cuenca/ONU HABITAT, 2019

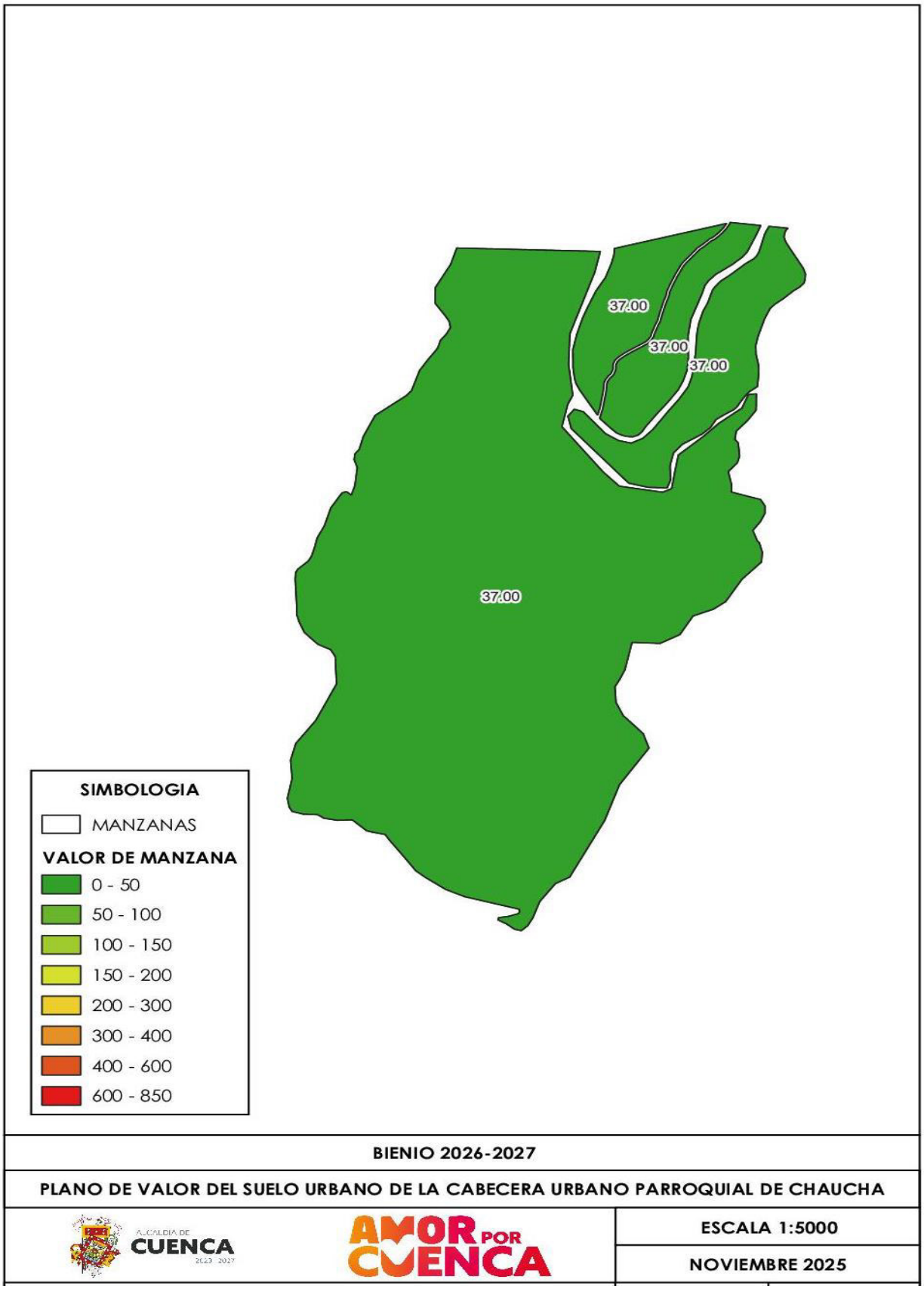
ANEXO 3: PLANO PRECIO UNITARIO BASE POR MANZANA



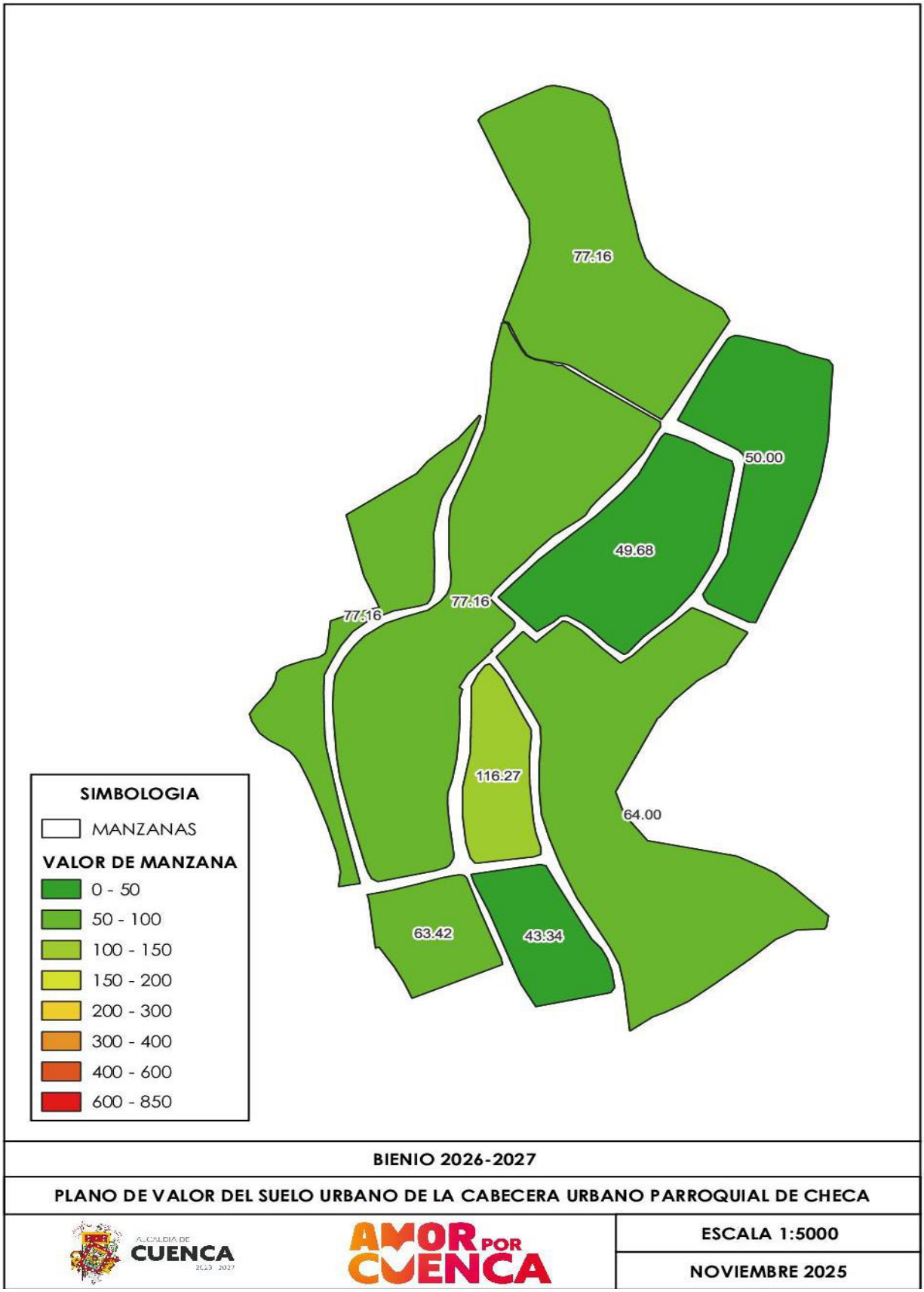
ANEXO 4:

PLANOS DE VALOR DE LAS CABECERAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS RURALES

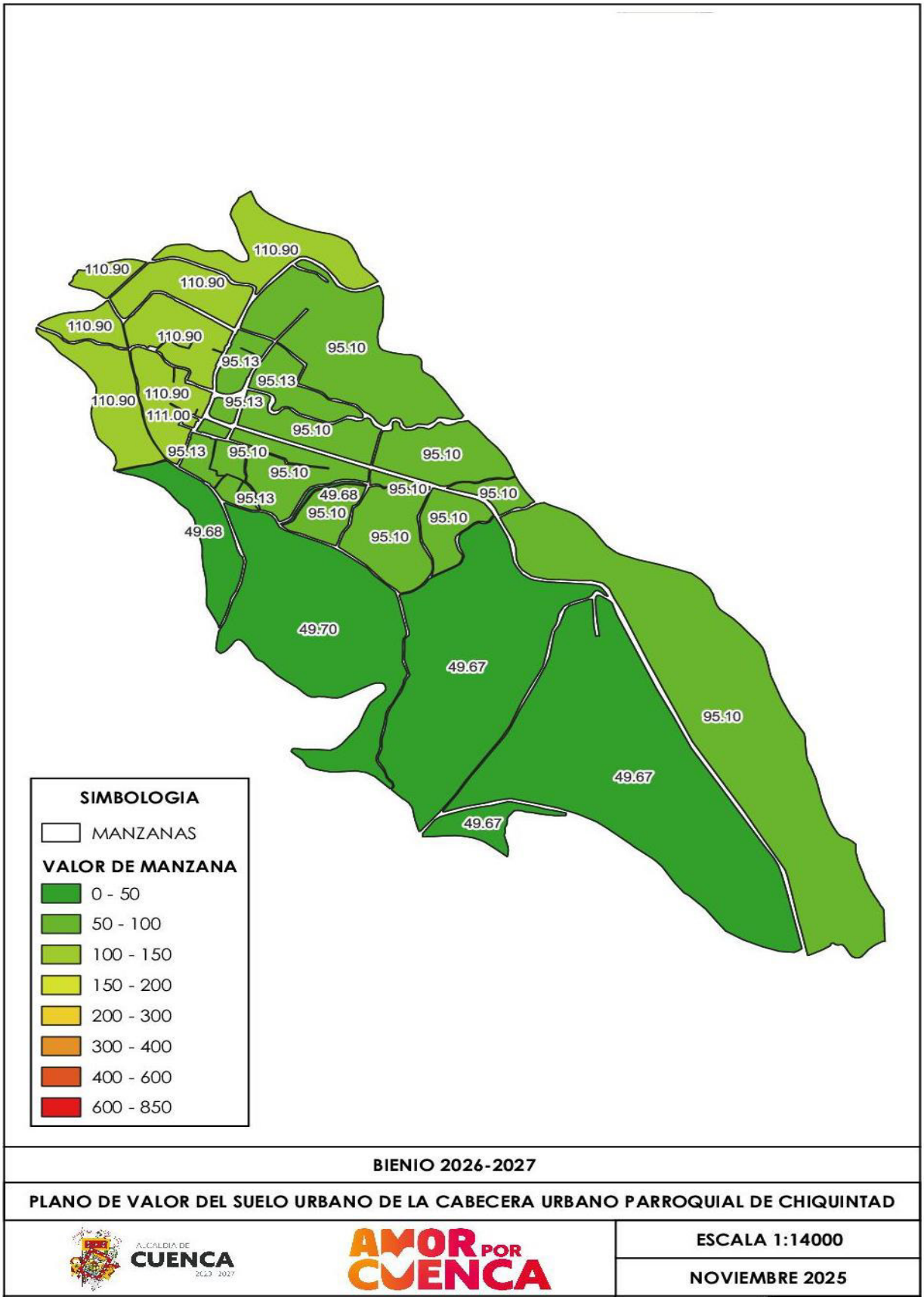
ANEXO 4.1: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE CHAUCHA



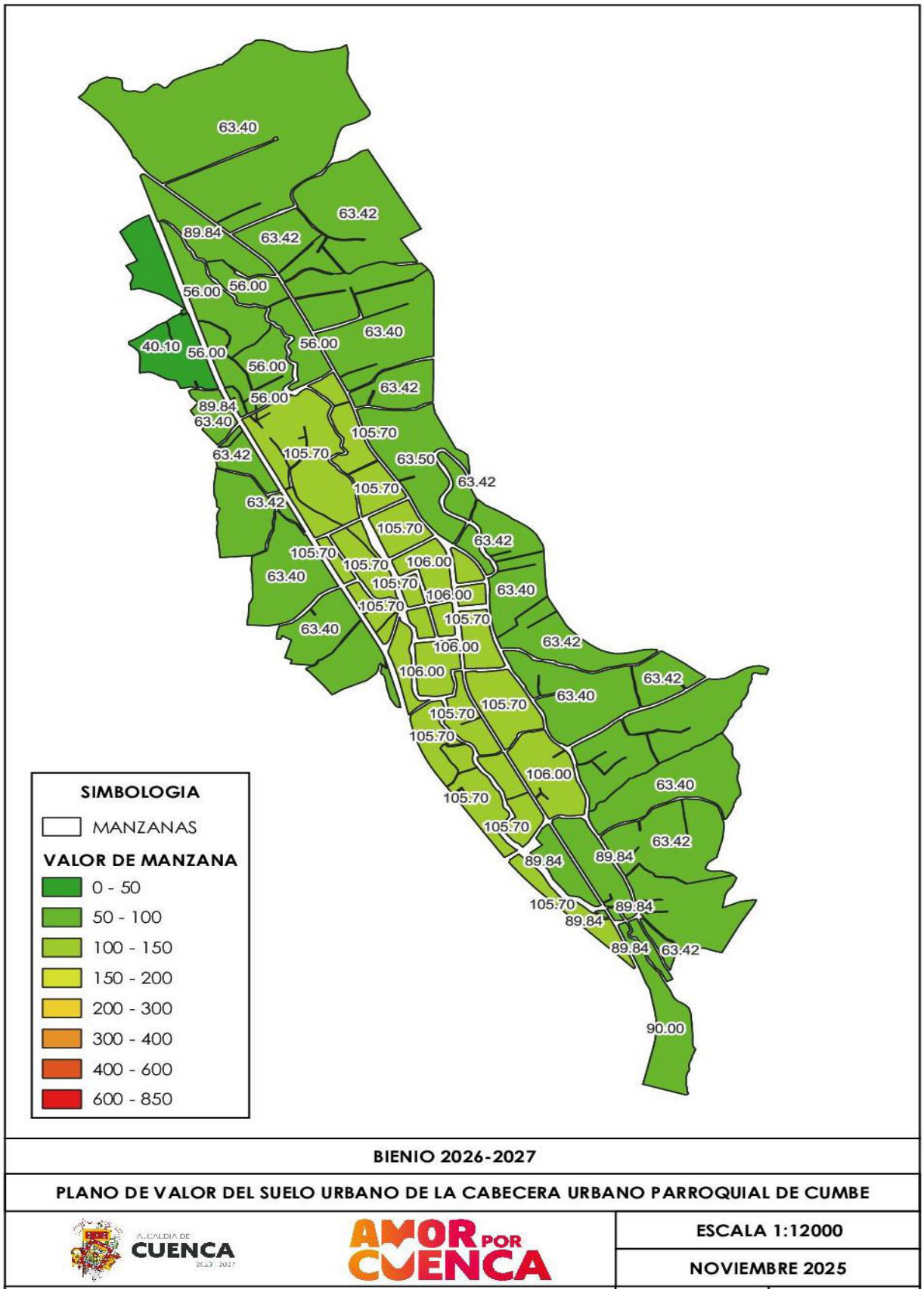
ANEXO 4.2: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE CHECA



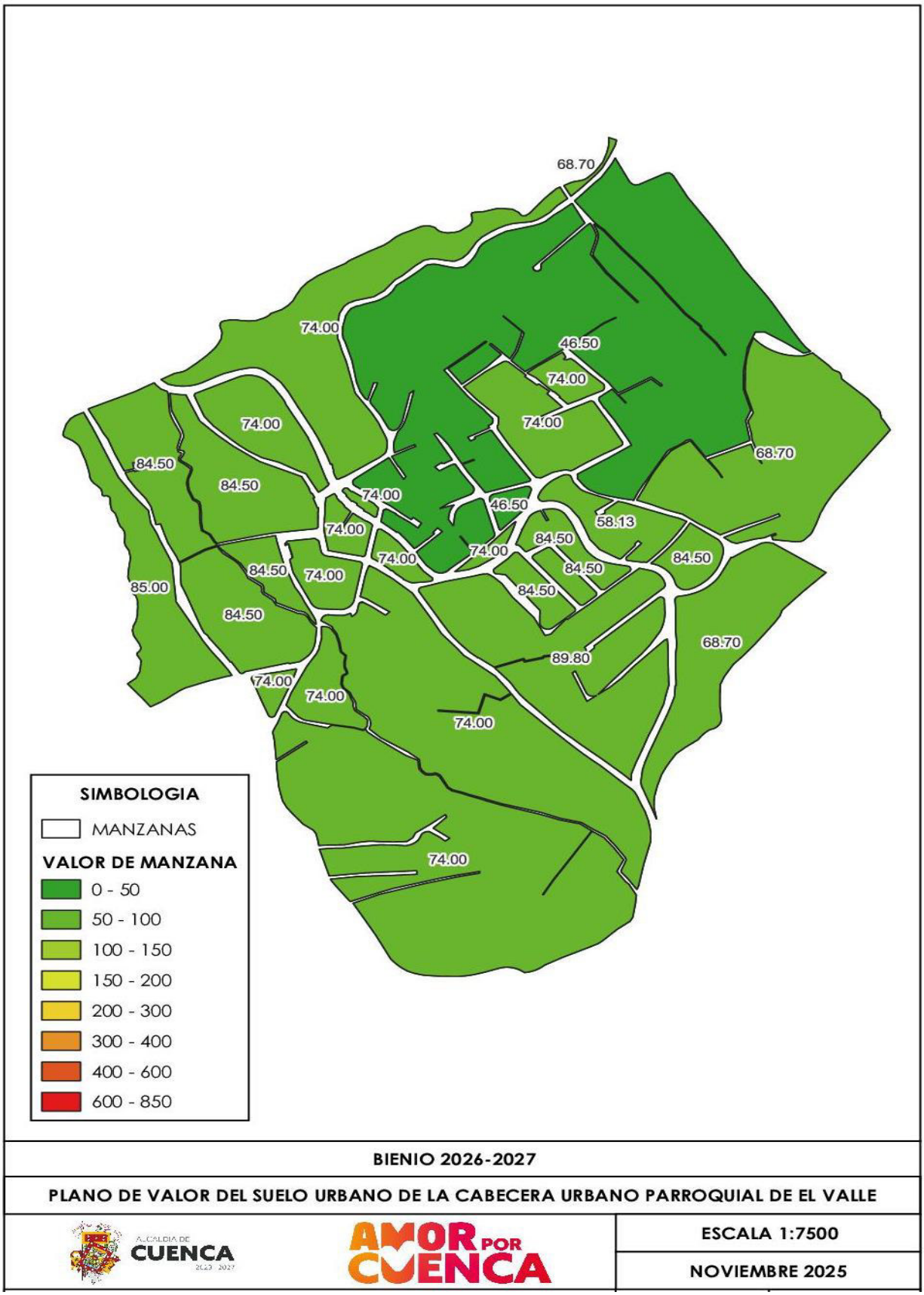
ANEXO 4.3: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE CHIQUINTAD



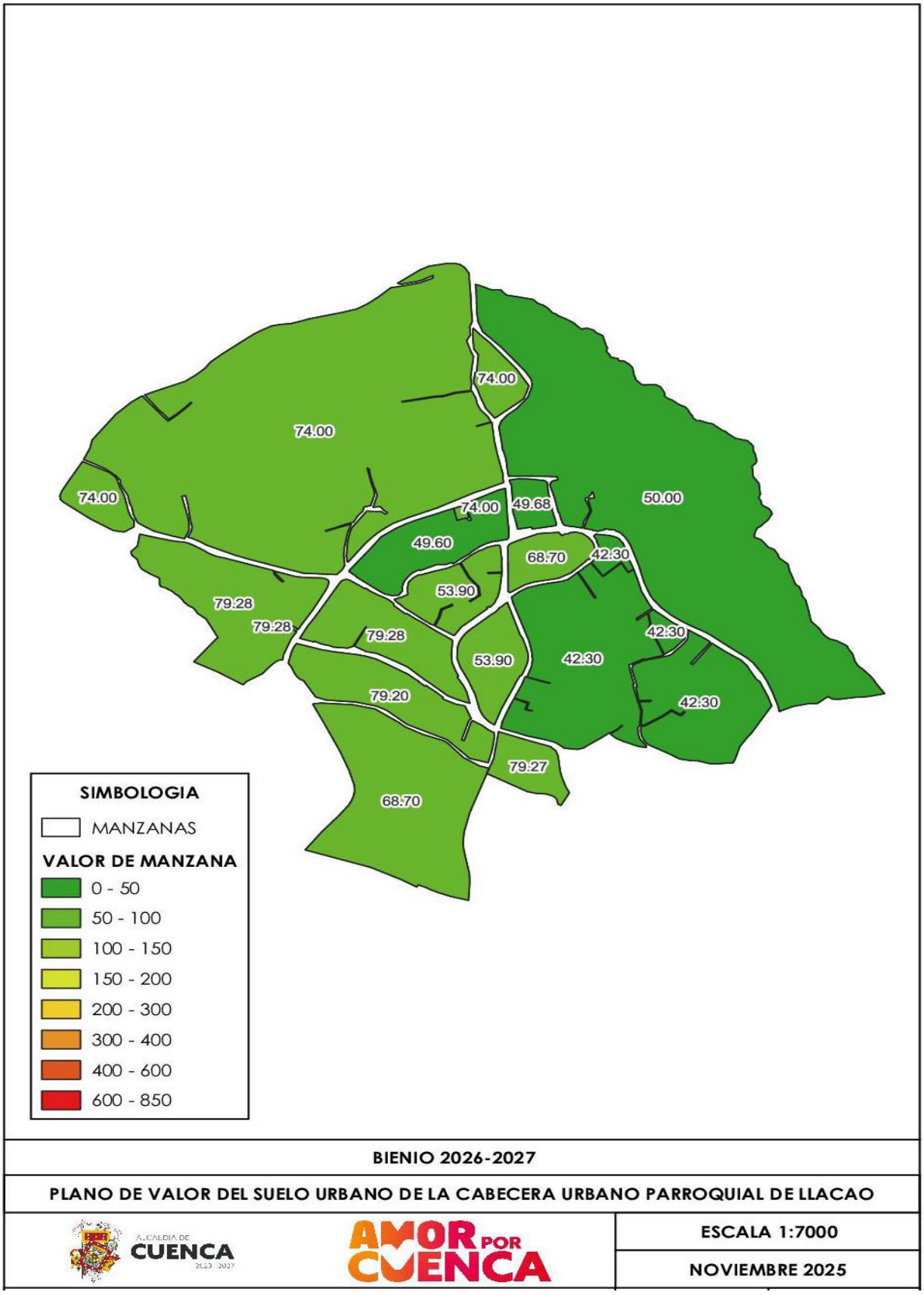
ANEXO 4.4: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE CUMBE



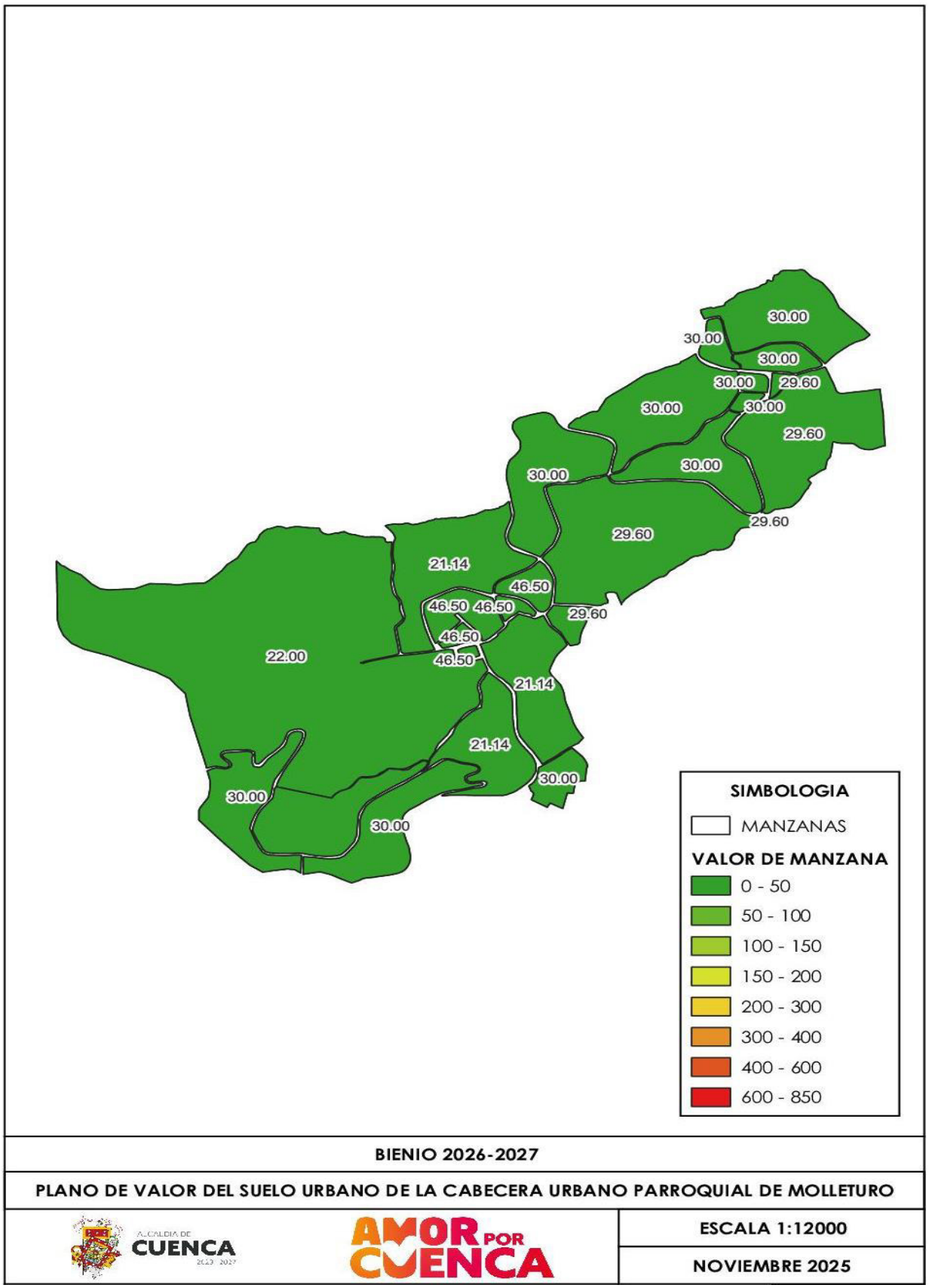
ANEXO 4.5: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE EL VALLE



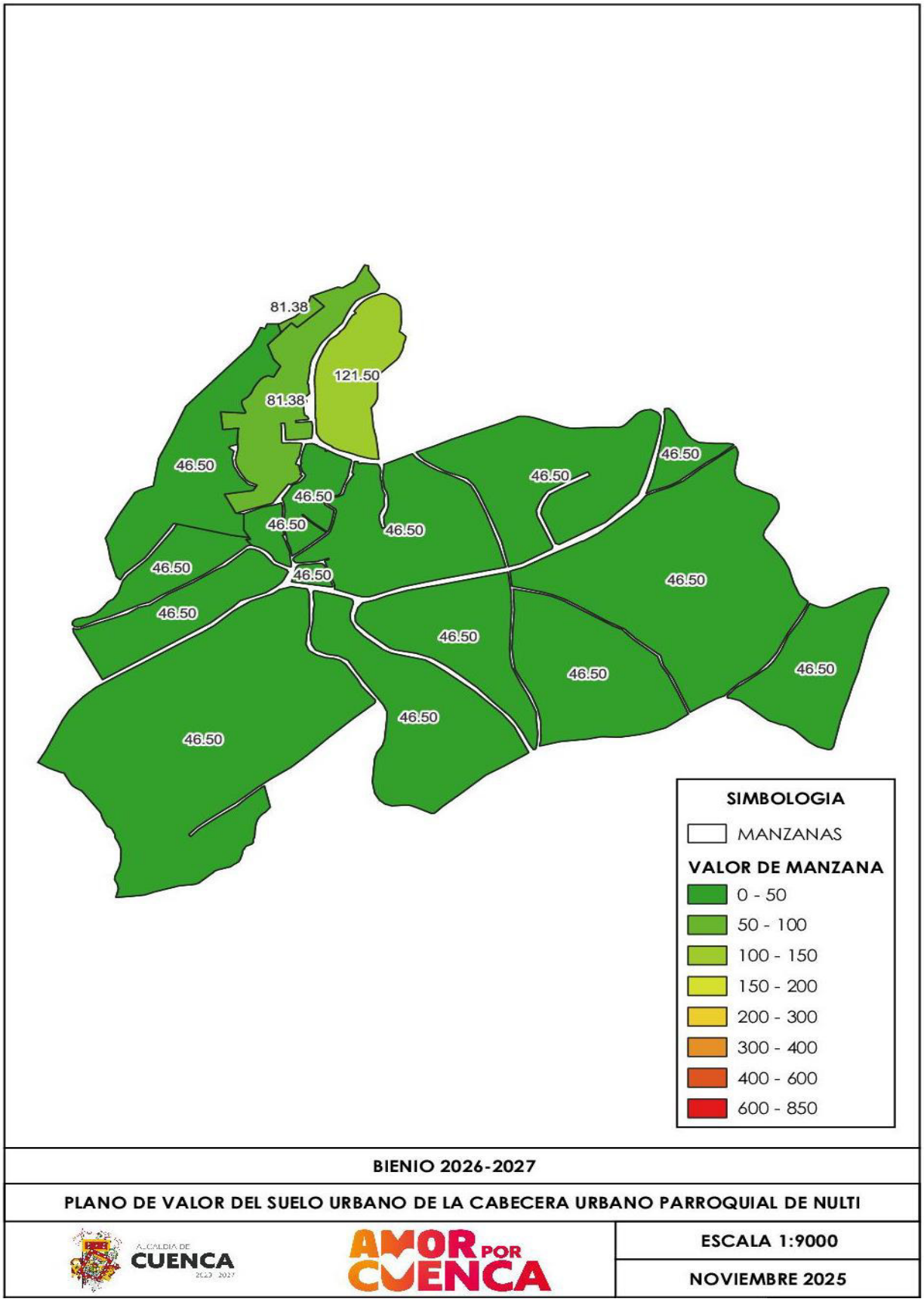
ANEXO 4.6: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE LLACAO



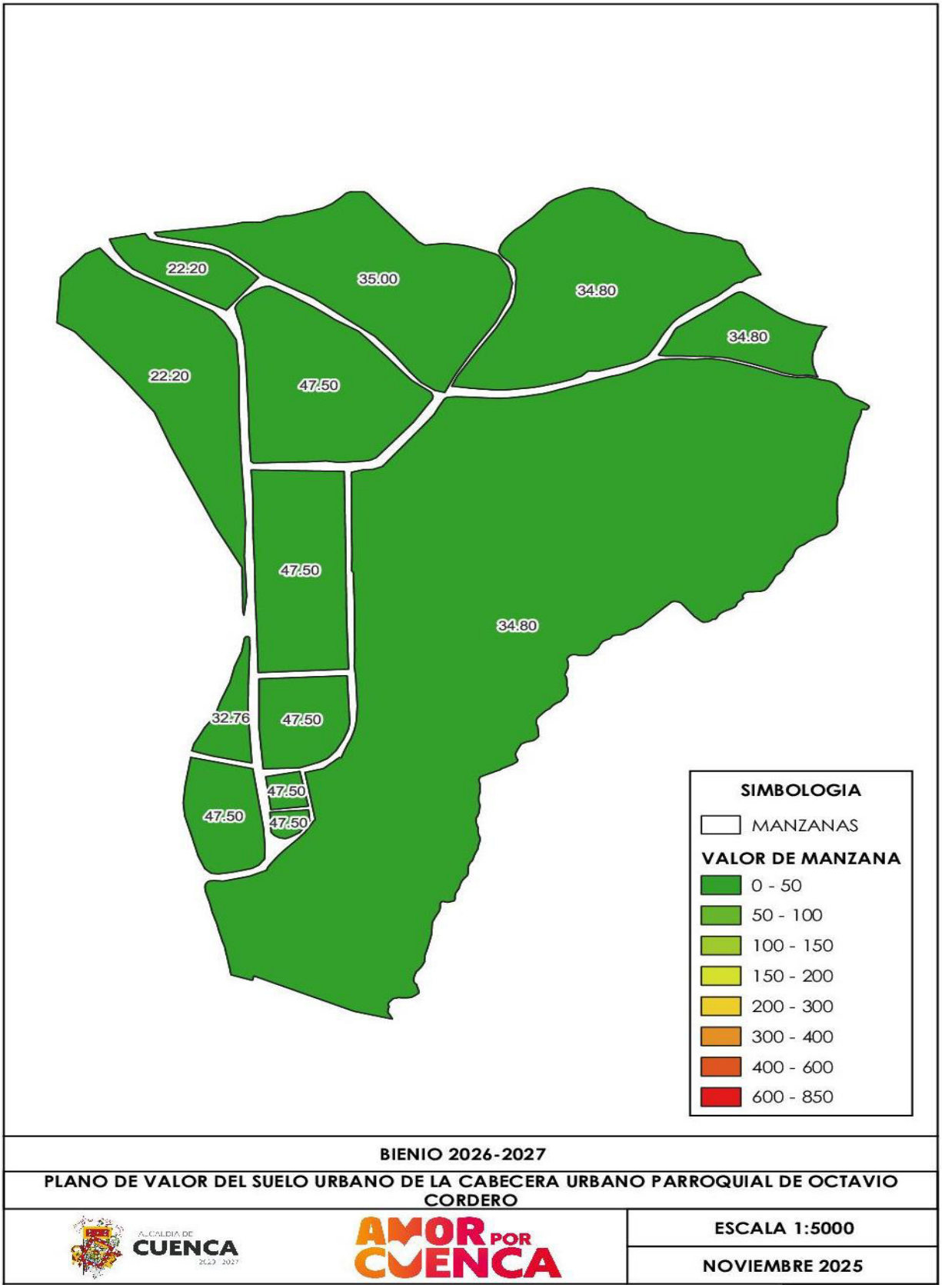
ANEXO 4.7: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE MOLLETURO



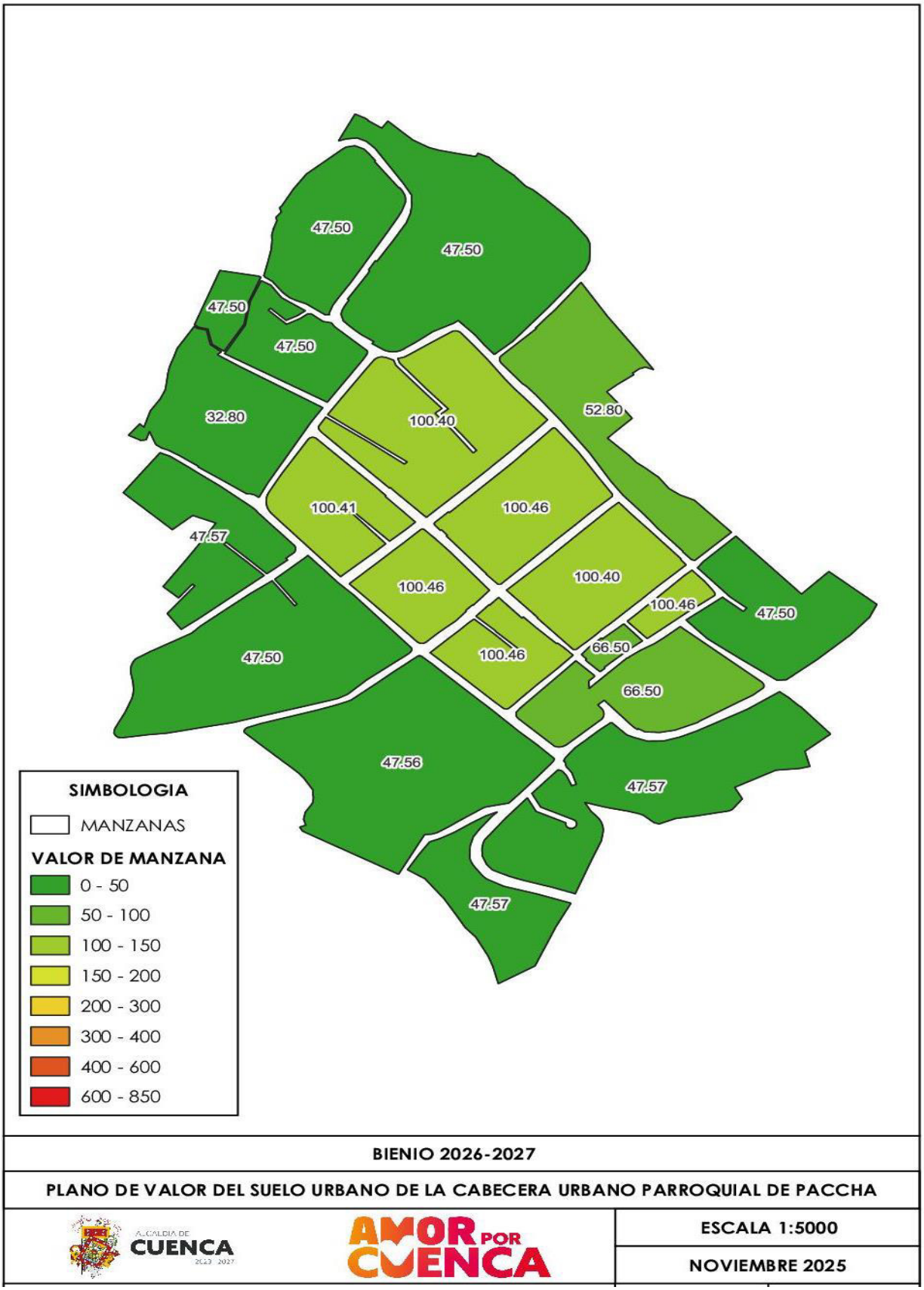
ANEXO 4.8: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE NULTI



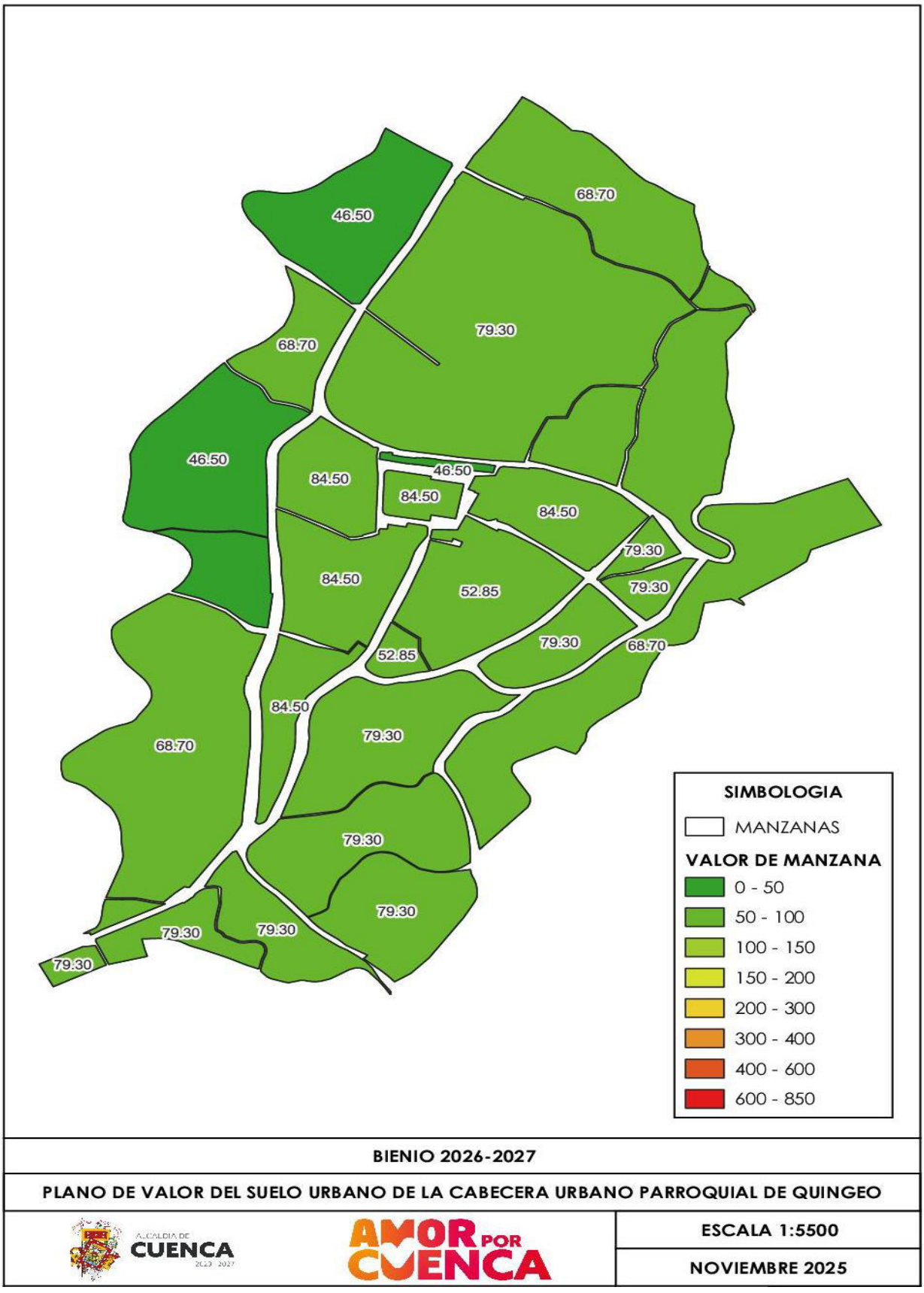
ANEXO 4.9: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE OCTAVIO CORDERO



ANEXO 4.10: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE PACCHA



ANEXO 4.11: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE QUINGEO



BIENIO 2026-2027

PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA URBANO PARROQUIAL DE QUINGEO

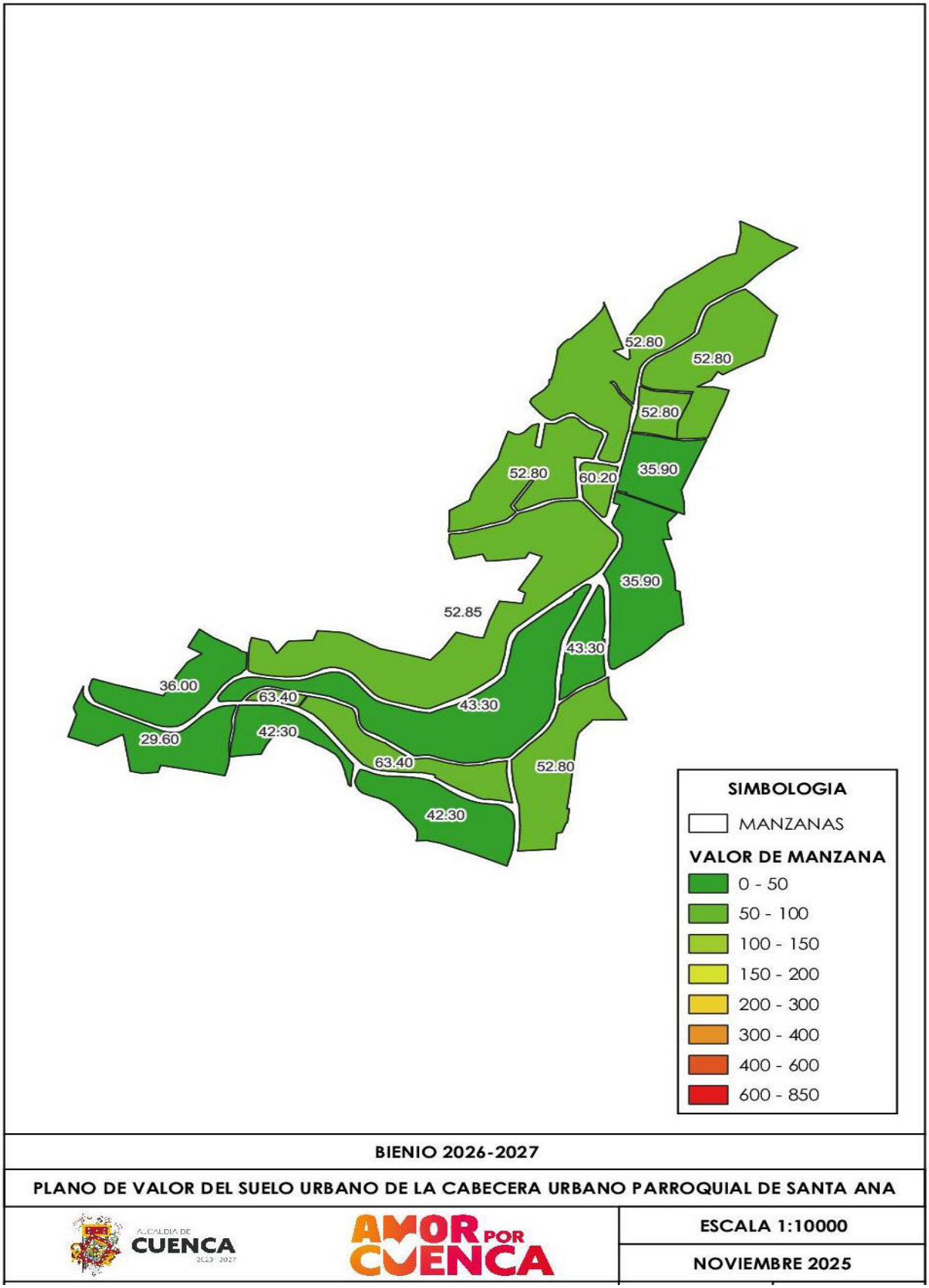
ALCALDÍA DE CUENCA 2023 2027

AMOR POR CUENCA

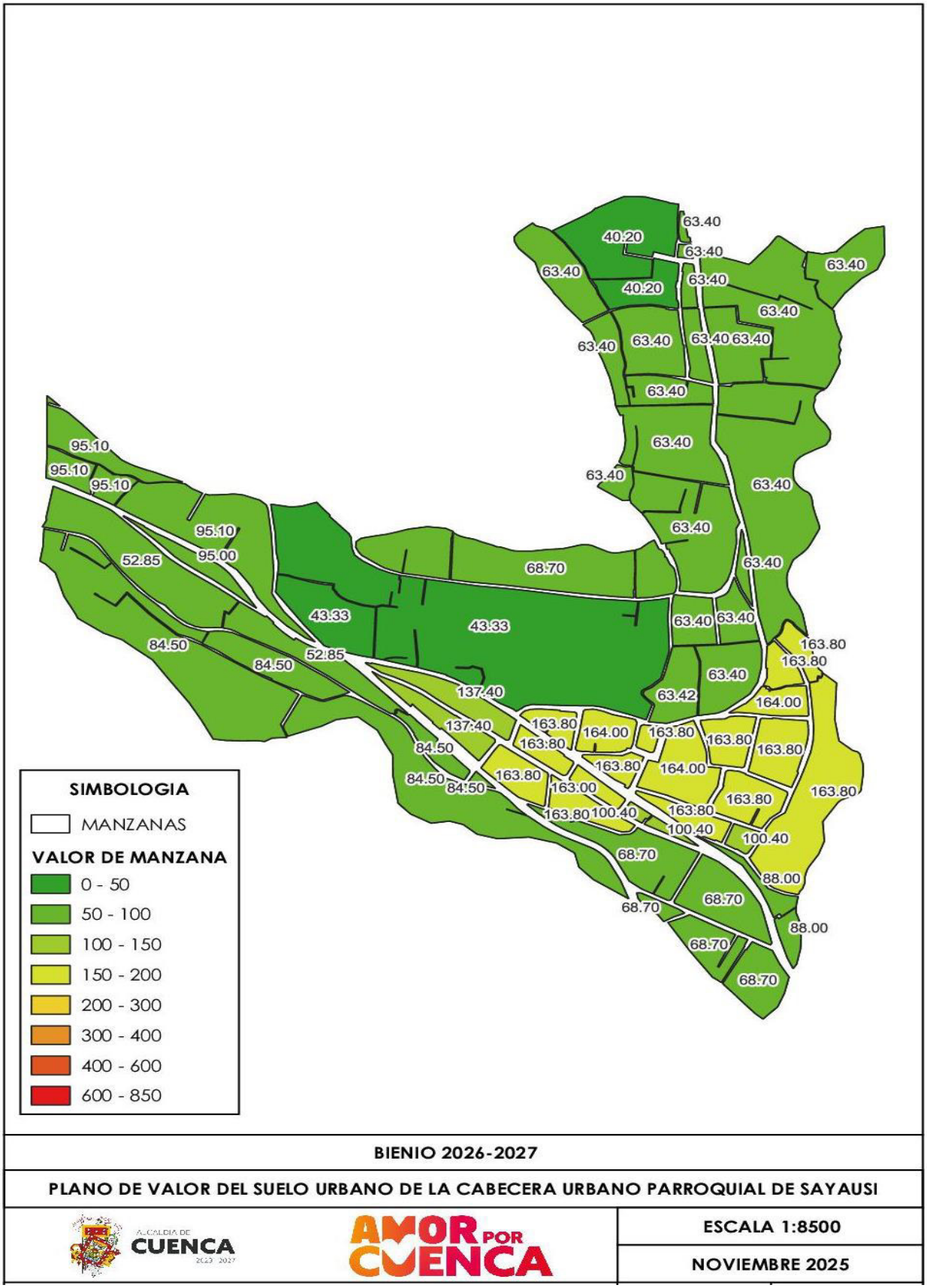
ESCALA 1:5500

NOVIEMBRE 2025

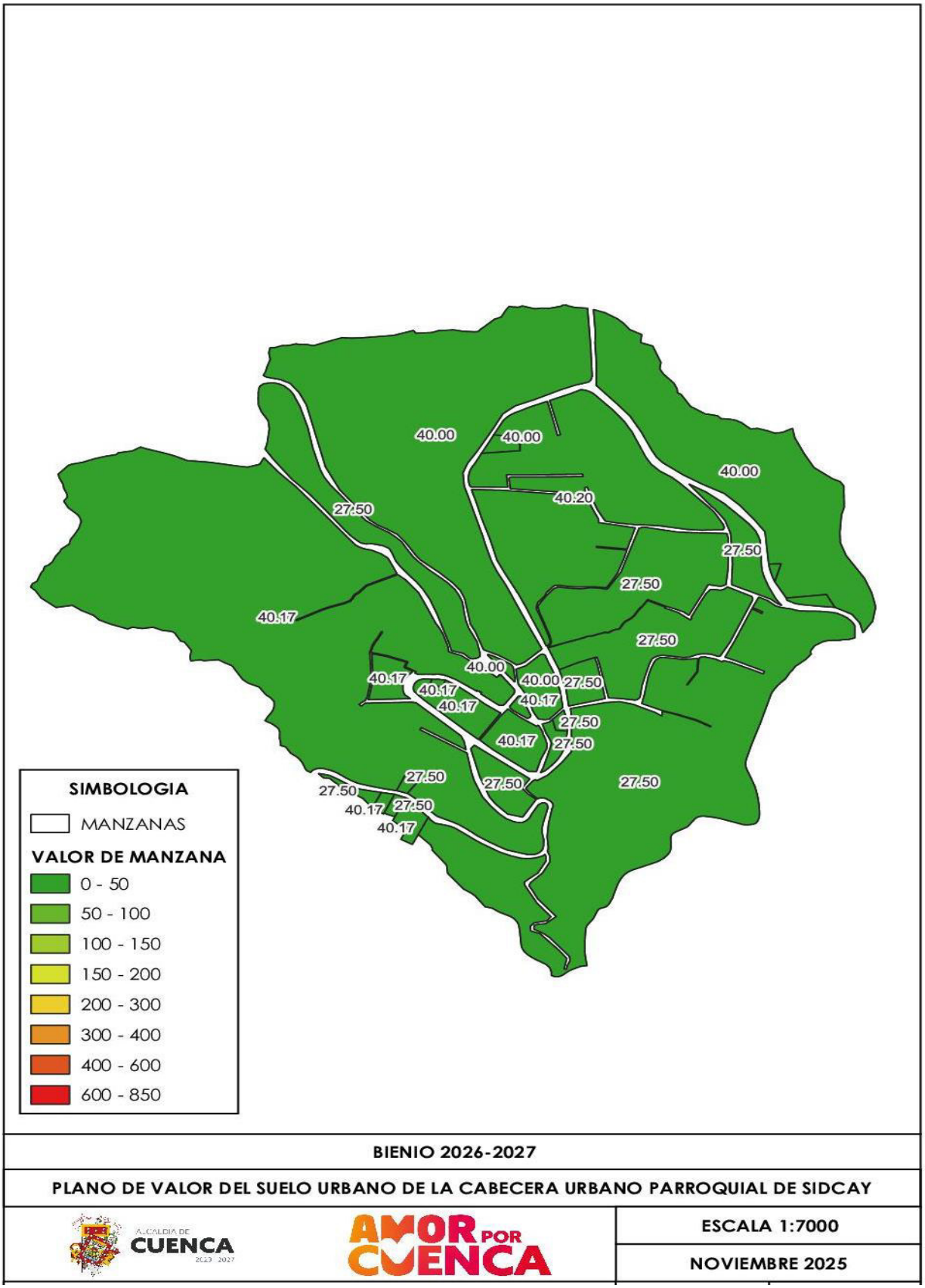
ANEXO 4.12: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE SANTA ANA



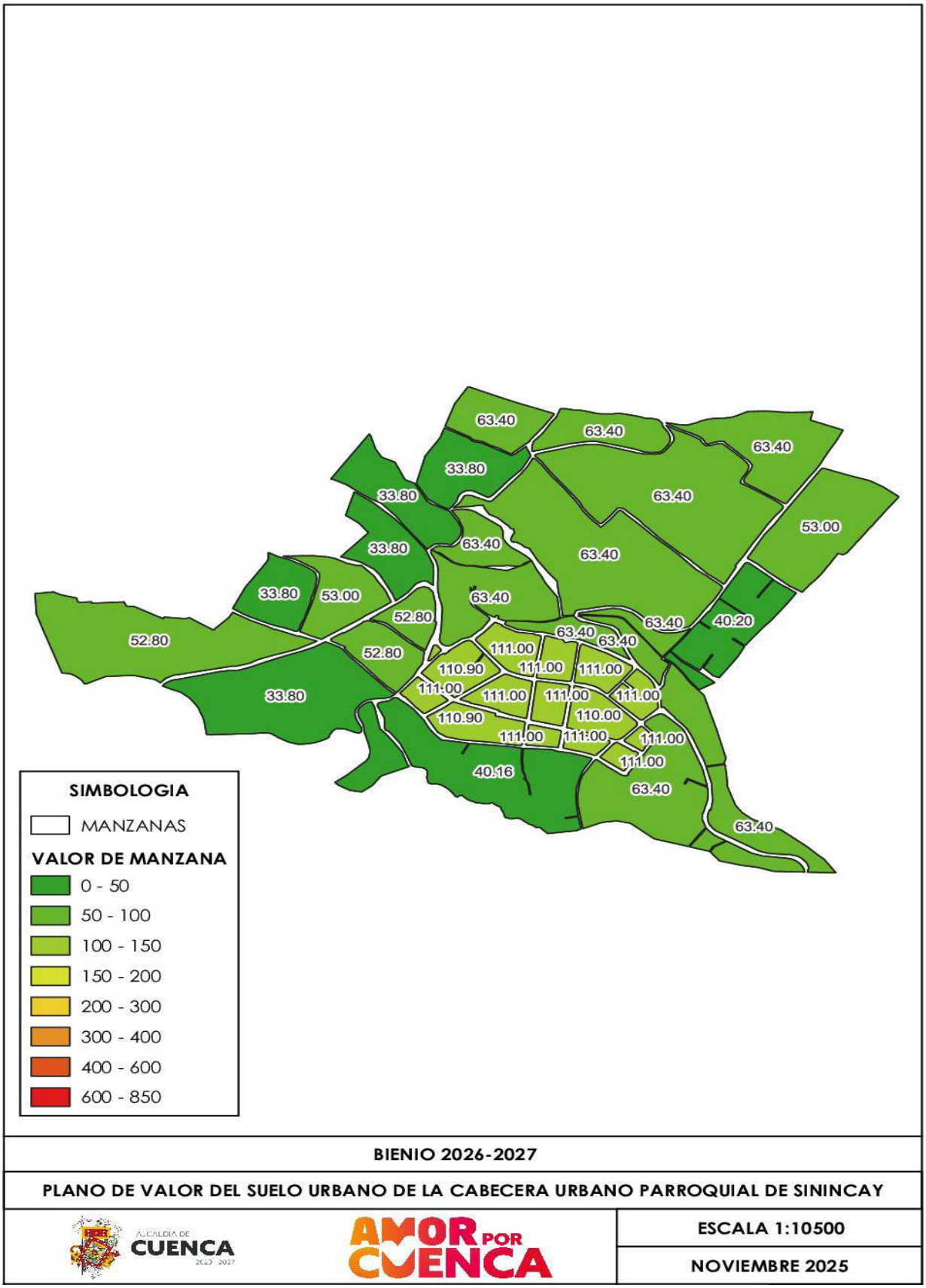
ANEXO 4.13: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE SAYAUSÍ



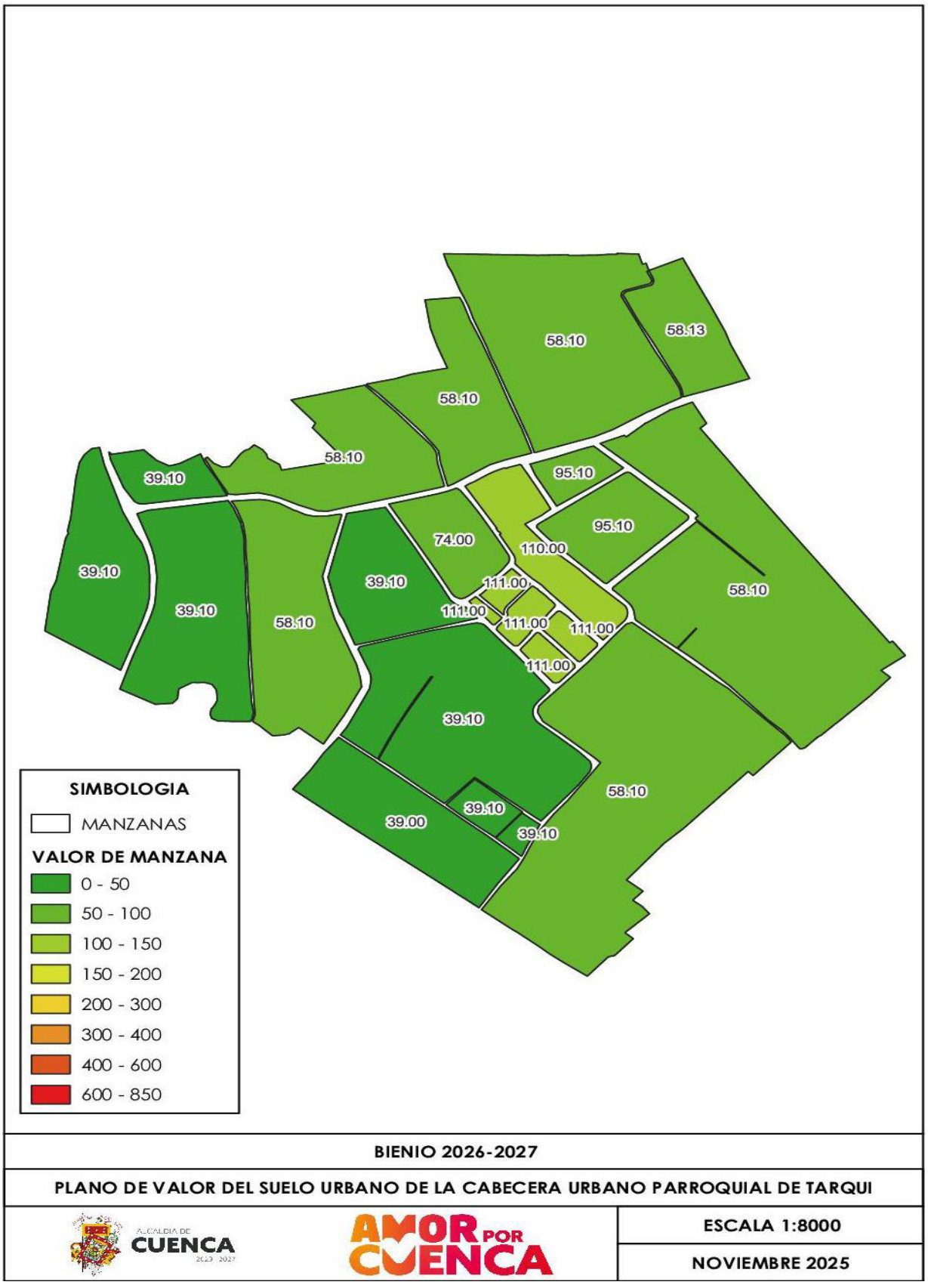
ANEXO 4.14: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE SIDCAY



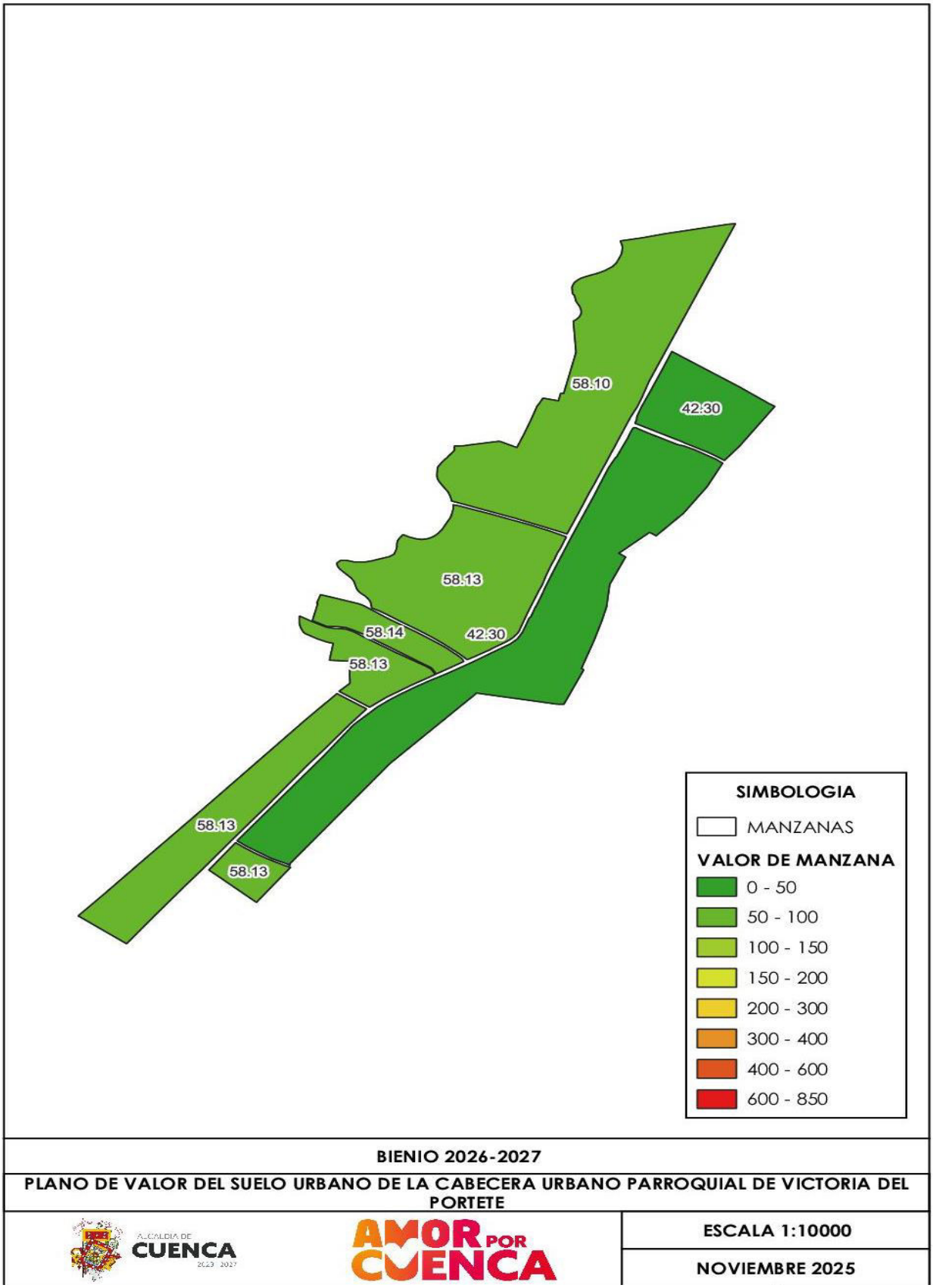
ANEXO 4.15: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE SININCAY



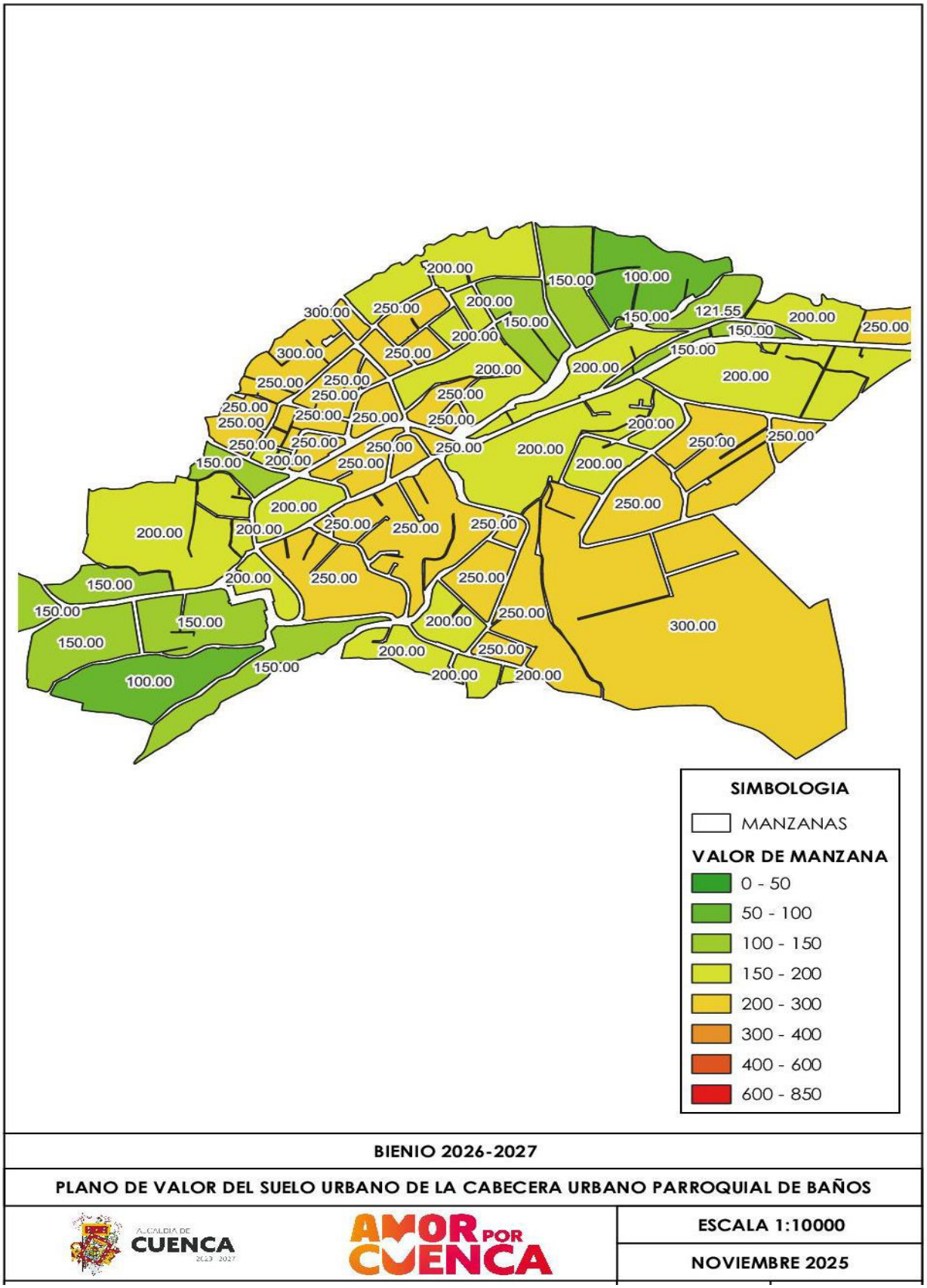
ANEXO 4.16: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE TARQUI



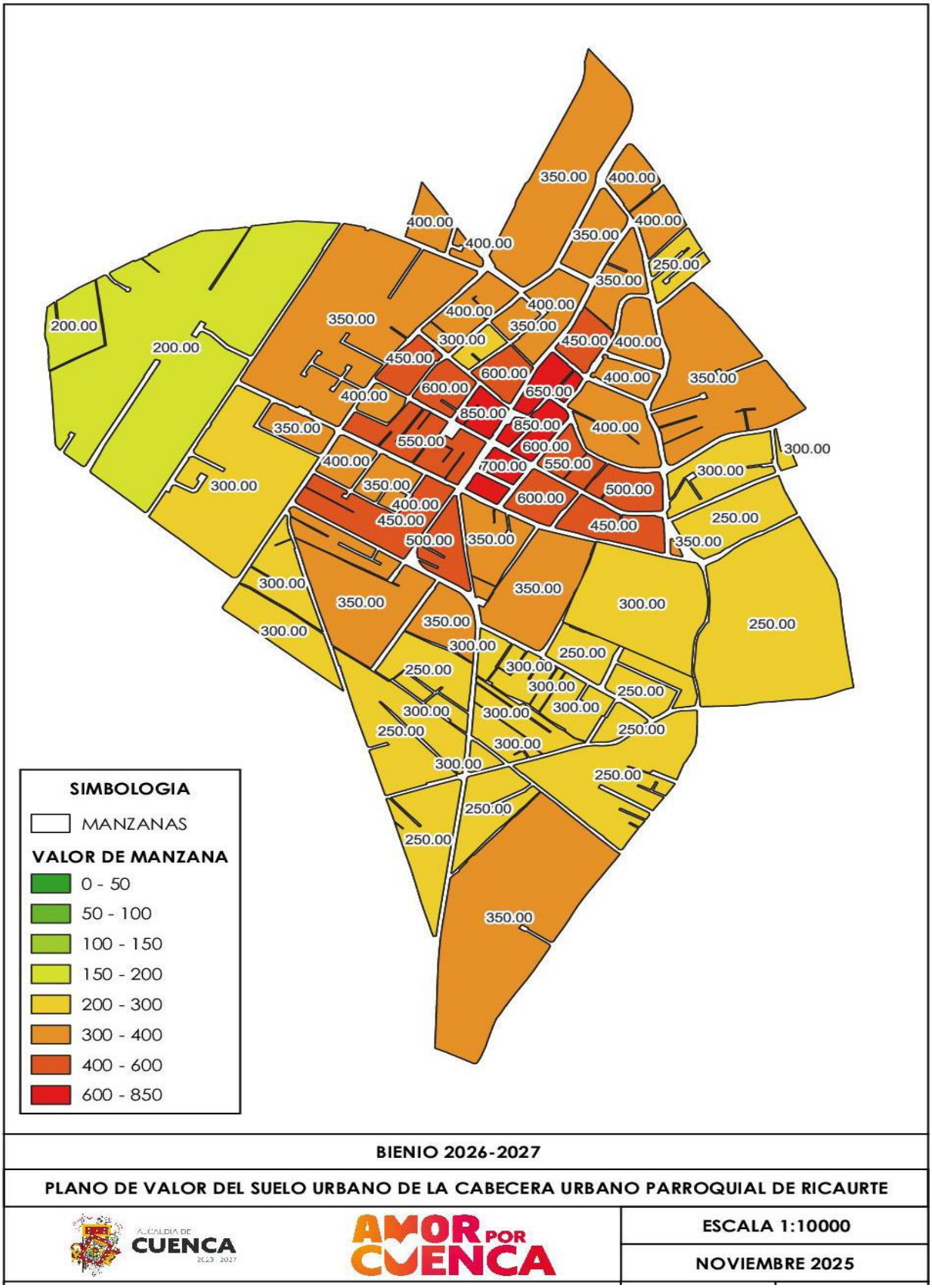
ANEXO 4.17: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE VICTORIA DEL PORTETE



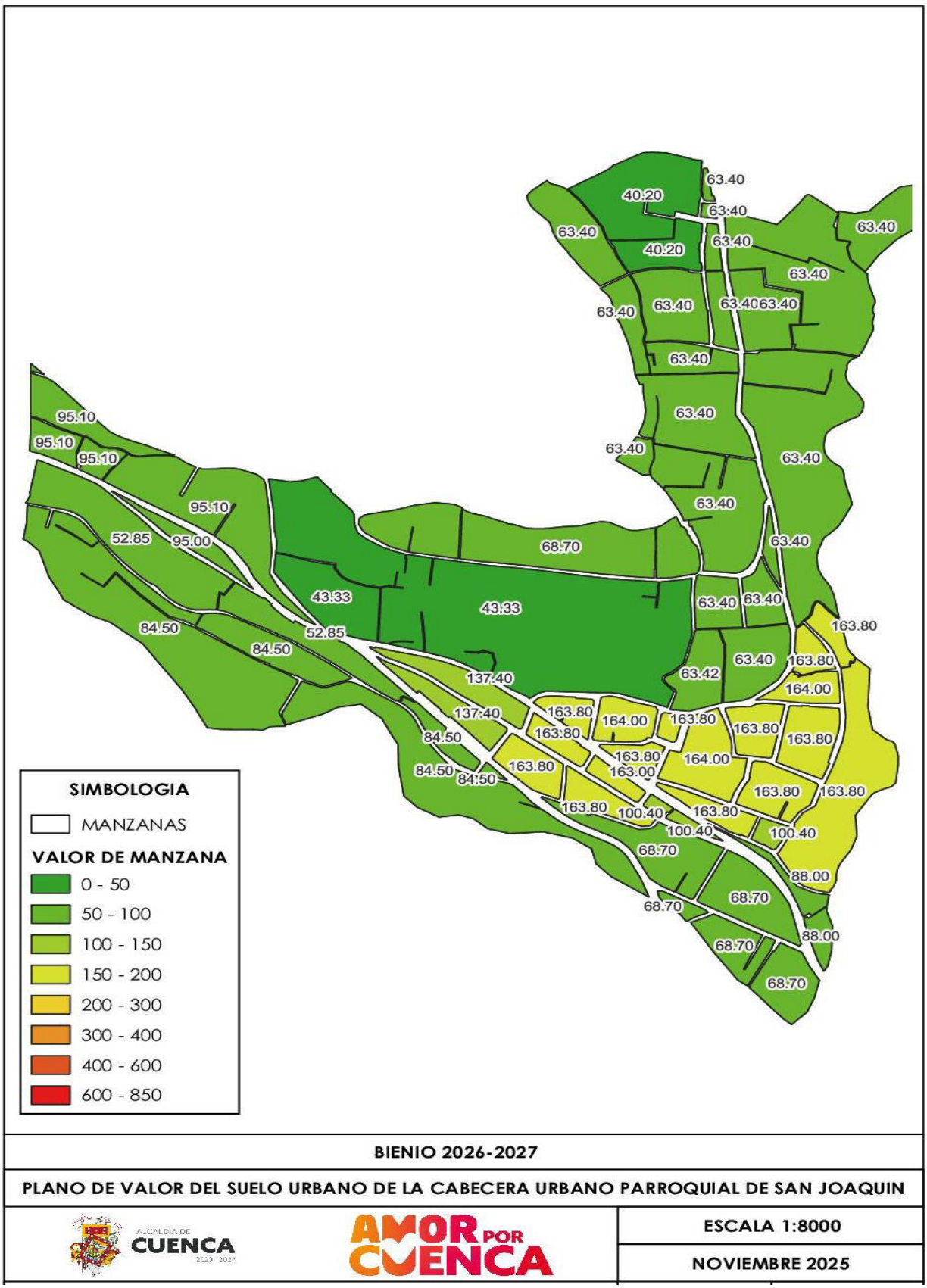
ANEXO 4.18: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE BAÑOS



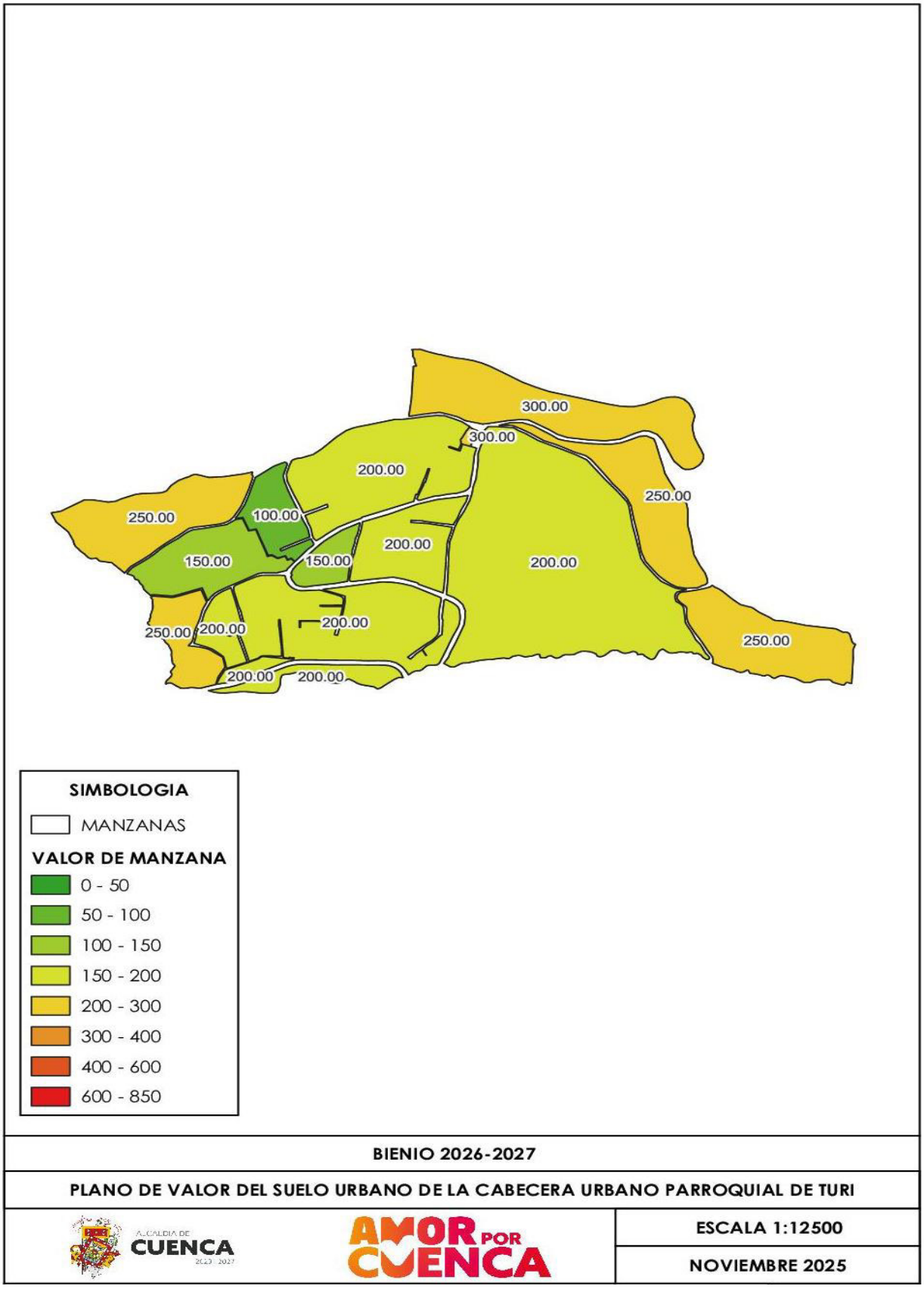
ANEXO 4.19: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE RICAURTE



ANEXO 4.20: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE SAN JOAQUÍN



ANEXO 4.21: CABECERA URBANO PARROQUIAL DE TURI



ANEXO 5: 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 = 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 N = FM – FL

C = B – (N – 1) %d

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

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

0,5≥FE≤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 lotePUB = 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 ≥ FA

ANEXO 6 - TABLA PARA VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA URBANA

TABLA PARA VALORACIÓN DE CONSTRUCCIÓN N° 6.1
VALOR UNITARIO BASE DE LAS EDIFICACIONES SEGUN TIPOLOGIA:

	1	2	3	4	5	6	7	8
TIPO VALOR SEGÚN ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	Mad. Mad. Mad. Asb - Zn	Mad. Mad. Mad. Teja	Mad. Mad. Ado - Bar-Tap Asb - Zn	Mad. Ado. Bar - Tap Teja	Mad. Mad. Lad/ Blq Asb - Zn	N.T. - H.A. Mad. Lad. - Blq. Teja	H.N. Mad. Lad - Blq Asb - Zn	H.A. Mad. Lad. - Blq. 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 Nad. Lad - Blq Asb - Teja	Hierro Mad. Lad - Blq Asb - Teja	H.A. Mad. Lad-Blq H.A.	H.N H.A. Lad-Bloq Asb.	H.A. H.N. Lad - Bloq H.A.	H.A. H.N. Lad. H.A.	Nave Industrial Tipo 1	Nave Industrial Tipo 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 Industrial Tipo 3	En Construcción	Construcción Clase A	Construcción Clase B	Construcción Clase C	Construcción Clase D	Construcción Clase 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 HUMEDAS
1. CONSTRUCCIÓN CLASE A	Mampostería portante/madera rolliza.	Fibrocemento tipo eternit 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/tapial/adobe/bahareque/ pueden haber divisiones internas de madera.	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 paleteado / 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 / cubta de mampostería portante combinada con hormigón o madera.	Losas de hormigón / losetas con teja 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 vibrocomprimido 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 en 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 entrepiso 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 vibrocomprimido 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 importadas/os 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 entrepiso que la mínima normada o con doble altura / luces entre apoyos y volados grandes / grados 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 vibrocomprimido 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 importadas 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, rusticas de madera /tamboradas 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 embutida o rústica / tol / tol y vidrio.	Tamboradas 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 champeado 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 / MDF ruteadas o de MDF laminado lacado / alistonadas con forramiento de contrachapado decorativo / pueden tener elementos de vidrio.	Tamboradas con enchape plástico / tamboradas con madera contrachapada ruteada lacada / de madera o MDF embutidas 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 gris 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 / tamboradas 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 / tablón o tablóncillo 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 corredizas hacia patios y balcones.	Sólidas de madera o MDF paneladas lacadas /tamboradas con madera contrachapada decorativa ruteada lacada / algunas blindadas.

CERRADURAS	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	PIEZAS ELÉCTRICAS	FREGADERO COCINA	MESÓN COCINA	MUEBLES COCINA	CLOSETS
Picaportes o armellas.	Medidor monofásico / conductores eléctricos sobrepuestos vistos / caja básica de disyuntores (breakers).	Piezas eléctricas económicas sobrepuestas / boquillas de baquelita / 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 (sólo apoyos para fregadero).	Sin muebles de cocina.	Sin closets.
Nacionales económicas.	Medidor bifásico / conductores sobrepuestos o empotrados dentro de mangueras PVC o canaletas / tablero de distribución y disyuntores (breakers) con pocos circuitos independizados.	Importadas, económicas, sin luz piloto, boquillas o plafones, un punto en cada ambiente.	Acero inoxidable, un pozo 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 independizados / 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 dicroicos.	De acero inoxidable, un pozo con escurridera en mesones postformados o de hormigón y cerámica o porcelanato.	Postformados / hormigón y cerámica o 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 independizados / red de voltaje estabilizado / video portero / puntos de iluminación y de fuerza en los ambientes / iluminación tipo LED o combinada con dicroicos o indirecta.	Piezas eléctricas importadas línea media-alta, con luz piloto, pueden existir alarmas antirrobo, puede existir iluminación incandescente combinada con dicroicos, 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, 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 desplegables, 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 independizados / 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 dicroicos 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 dicroicos, 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 combinados 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 desplegables, 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. 6.2
Factores según Tipo de Acabados e Instalaciones

CODIGO	TIPO	N° DE ACABADOS	N°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. 6.3
Factores de depreciación por estado de conservación

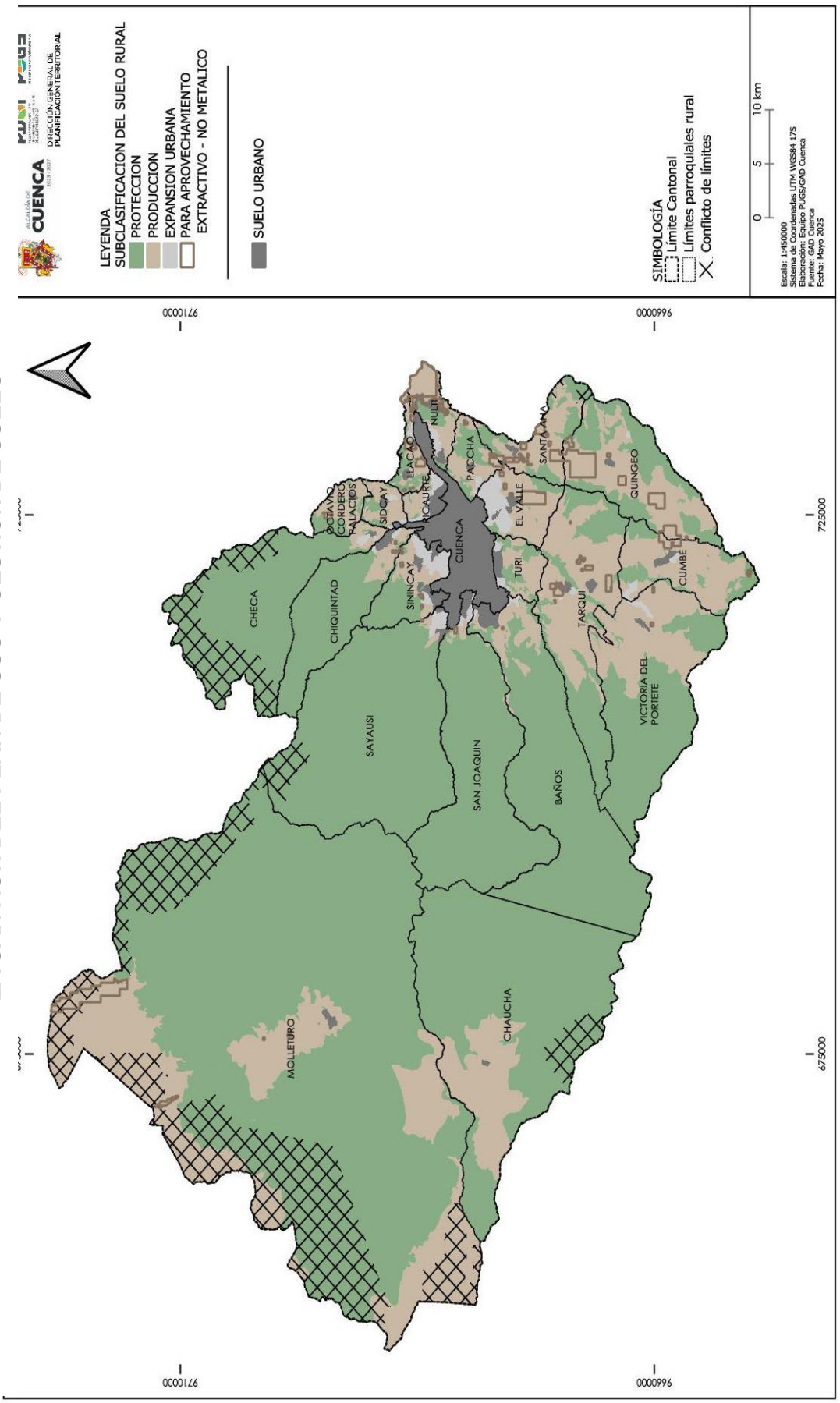
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	Bueno	**1,00**
2	Regular	**0,85**
3	Malo	**0,75**
4	Obsoleto	**0,45**

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN PARA CONSTRUCCION No. 6.4
Coeficiente de corrección por antigüedad de las edificaciones

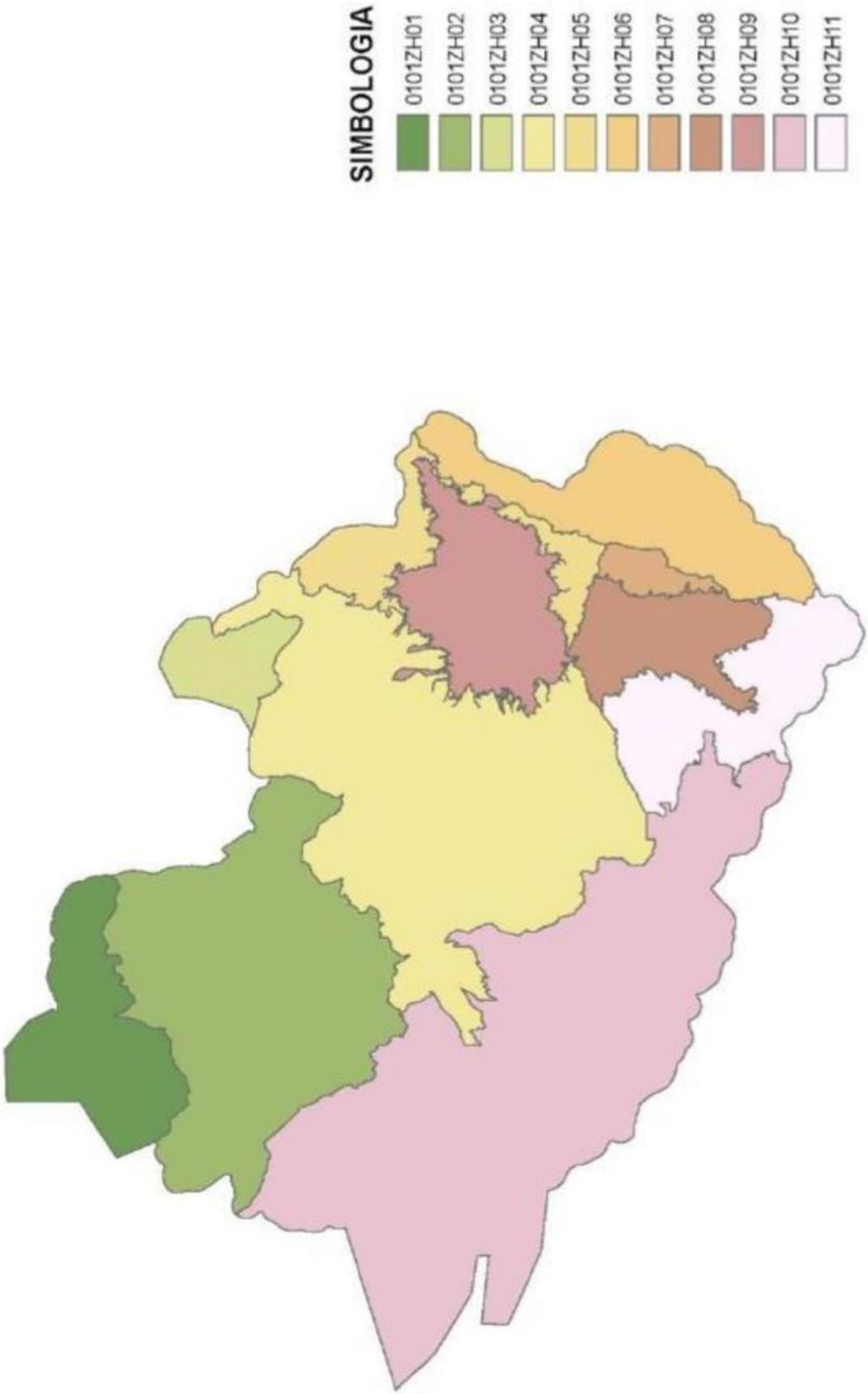
CÓDIGO	RANGOS DE EDAD (Años)		Factor de Corrección según edad y materiales de estructura			
			EDAD MAX 50	EDAD MAX 40	EDAD MAX 35	EDAD MAX 30
			H° A°	H°A°-Hierr-Lad.	Mad.-Blq.-Lad.	Mad.-Ado.-Barq.
1	0	2	1.00	1.00	1.00	1.00
2	2	4	1.00	1.00	1.00	1.00
3	4	6	1.00	1.00	0.99	0.99
4	6	8	1.00	0.99	0.95	0.94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

ANEXO 7: SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

DE ACUERDO AL 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



ANEXO 8: MAPA DE LAS ZONAS AGROECONÓMICAS HOMOGENEAS



ANEXO 9. FACTORES DE CORRECCIÓN PARA VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL SUELO PARA LAS PROPIEDADES DEL ÁREA RURAL.

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 9.1
Factor de aplicación para subpredios según la disponibilidad de riego

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

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 9.2
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. 9.3
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 9.4 - TABLA DE COBERTURAS DEL TERRENO RURAL

MATRIZ DE VALOR DEL CANTÓN CUENCA

AGREGACIÓN	01011ZH11		01011ZH03		01011ZH07		01011ZH06		01011ZH05		01011ZH09		01011ZH04		01011ZH08		01011ZH01		01011ZH02		01011ZH10	
	TECNIFICADO	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO USD/Ha	NO TECNIFICADO
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3 - CLASE B	-	618.490,0709	-	343.605,9492	-	618.490,0709	-	618.490,0709	-	2.061.633,5696	-	2.267.796,9265	-	1.924.191,3316	-	1.168.259,0228	-	412.326,7139	-	755.932,3088	-	343.605,9492
CICLO CORTO - CLASE A	35.815,6123	29.778,9049	5.211,2555	3.721,5702	35.734,4744	29.778,9049	34.245,8463	28.289,2195	72.958,6341	67.003,0646	94.847,1759	87.104,8298	37.224,1597	34.245,8463	-	53.601,1829	-	22.334,7073	-	16.378,0805	5.211,2555	3.721,5702
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3 - CLASE C	-	927.735,6349	-	515.408,9210	-	927.735,6349	-	927.735,6349	-	3.092.450,3544	-	3.401.695,9184	-	2.886.286,9974	-	1.752.389,0628	-	618.490,0709	-	1.133.898,9919	-	515.408,9210
CICLO CORTO - CLASE C	82.653,8583	68.721,1190	12.025,3236	8.589,2148	82.466,6115	68.721,1190	79.030,5027	65.285,0102	168.366,1600	154.623,8393	218.878,0168	201.012,5100	85.902,7203	79.030,5027	-	123.696,7455	-	51.542,6895	-	37.797,1969	12.025,3236	8.589,2148
CICLO CORTO - CLASE B	55.102,5722	45.814,4317	8.017,2348	5.726,1432	54.977,7410	45.814,4317	52.686,6494	43.523,3401	112.244,4591	103.083,2644	145.919,3827	134.007,1864	57.268,8326	52.686,6494	-	82.464,4970	-	34.362,1454	-	25.197,7789	8.017,2348	5.726,1432

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3 - CLASE A	-	402.017,3302	-	223.342,8438	-	402.017,3302	-	402.017,3302	-	1.340.062,3489	-	1.474.067,4207	-	1.250.723,5197	-	759.367,3604	-	268.011,2011	-	491.356,1593	-	223.342,8438
FORESTAL DIVERSOS USOS	-	11.453,3436	-	2.291,0916	-	11.453,3436	-	11.453,3436	-	11.453,3436	-	14.889,4524	-	11.453,3436	-	22.906,6872	-	-	-	3.436,1088	-	2.291,0916
CAFÉ	-	-	-	4.582,1833	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.582,1833
USO ALTERNATIVO AL AGRARIO - VALOR COMERCIAL 2 - CLASE B	413.262.9335	412.326,7139	229.070,0442	229.070,0442	412.326,7139	412.326,7139	412.326,7139	412.326,7139	-	1.374.422,3797	-	1.511.864,6177	-	1.282.794,5735	778.838,9961	778.838,9961	274.884,4759	274.884,4759	503.954,5201	503.954,5201	229.070,0442	229.070,0442
USO ALTERNATIVO AL AGRARIO - VALOR COMERCIAL 2 - CLASE A	268.619.709.412	268.011,2011	148.895,5816	148.895,5816	268.011,2011	268.011,2011	268.011,2011	268.011,2011	-	893.374,5468	-	982.712,3187	-	833.815,6798	506.245,4545	506.245,4545	178.674,4865	178.674,4865	327.570,0680	327.570,0680	148.895,5816	148.895,5816
USO ALTERNATIVO AL AGRARIO - VALOR COMERCIAL 2 - CLASE C	619.894.403	618.490,0709	343.605,5949	343.605,5949	618.490,0709	618.490,0709	618.490,0709	618.490,0709	-	2.061.633,5696	-	2.267.796,9265	-	1.924.191,3316	1.168.259,0228	1.168.259,0228	412.326,7139	412.326,7139	755.930,2308	755.930,2308	343.605,5949	343.605,5949
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5 - CLASE B	-	1.030.816,7848	-	572.675,6391	-	1.030.816,7848	-	1.030.816,7848	-	3.436.055,9493	-	3.779.661,5442	-	3.206.985,9051	-	1.947.098,0188	-	687.211,1899	-	1.259.886,8290	-	572.675,6391

CAÑA DE AZÚCAR	-	23.479,7245	4.582,1833	4.008,0888	-	23.479,7245	-	-	52.685,5921	-	68.492,7499	-	-	-	43.523,3401	-	18.325,5612	-	13.171,3980	4.582,1833	4.008,0888
USO ALTERNATIVO AL AGRARIO	-	103.082,2071	-	57.267,7754	-	103.082,2071	-	-	343.605,5949	-	377.966,6831	-	320.698,9077	-	194.710,0133	-	68.721,1190	-	125.988,8944	-	57.267,7754
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5 - CLASE C	-	1.546.225,7058	-	859.014,5160	-	1.546.225,7058	-	-	5.154.083,9239	-	5.669.492,8450	-	4.810.478,3290	-	2.920.648,0855	-	1.030.816,7848	-	1.889.831,3007	-	859.014,5160
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	-	2.863,0716	-	2.061,6653	-	2.863,0716	-	-	4.008,0888	-	5.211,2555	-	4.008,0888	-	9.162,2520	-	3.665,5352	-	3.092,4979	-	2.061,6653
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5 - CLASE A	-	670.030,6458	-	372.238,4253	-	670.030,6458	-	-	2.233.436,8957	-	2.456.779,7394	-	2.084.540,2568	-	1.265.612,9722	-	446.687,8020	-	818.926,2274	-	372.238,4253
CAÑA DE AZÚCAR - CLASE B	-	46.958,3917	9.163,3093	8.017,2348	-	46.958,3917	-	-	105.371,1842	-	136.984,4426	-	-	-	87.046,6802	-	36.650,0652	-	26.342,7961	9.163,3093	8.017,2348
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8 - CLASE B	-	1.649.306,8557	-	916.281,2341	-	1.649.306,8557	-	-	5.497.689,5189	-	6.047.458,4707	-	5.131.177,2367	-	3.115.357,0416	-	1.099.537,9038	-	2.015.819,1378	-	916.281,2341
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7 - CLASE A	-	938.042,9041	-	521.135,0642	-	938.042,9041	-	-	3.126.811,4425	-	3.439.491,0008	-	2.918.356,9939	-	1.771.859,6412	-	625.361,2312	-	1.146.496,2954	-	521.135,0642

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8 - CLASE A	-	1.072.049,0333	-	595.583,3836	-	1.072.049,0333	-	1.072.049,0333	-	3.573.498,1873	-	3.930.847,1602	-	3.335.263,7765	-	2.024.982,4471	-	714.699,0031	-	1.310.282,3867	-	595.583,3836
CAÑA DE AZÚCAR - CLASE A	-	30.522,1616	5.955,5695	5.211,2555	-	30.522,1616	-	-	-	68.491,6926	-	89.039,6233	-	-	-	56.579,4963	-	23.822,2781	-	17.121,3373	5.955,5695	5.211,2555
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7 - CLASE B	-	1.443.143,4987	-	801.746,7406	-	1.443.143,4987	-	1.443.143,4987	-	4.810.478,3290	-	5.291.526,1619	-	4.489.779,4213	-	2.725.938,0722	-	962.095,6658	-	1.763.842,4064	-	801.746,7406
CAÑA DE AZÚCAR - CLASE C	-	70.438,1161	13.745,4925	12.025,3236	-	70.438,1161	-	-	-	158.056,7763	-	205.477,1925	-	-	-	130.568,9631	-	54.975,6265	-	39.513,1368	13.745,4925	12.025,3236
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7 - CLASE C	-	2.164.715,7767	-	1.202.620,1109	-	2.164.715,7767	-	2.164.715,7767	-	7.215.717,4935	-	7.937.289,7715	-	6.734.669,6606	-	4.088.907,1083	-	1.443.143,4987	-	2.645.763,6096	-	1.202.620,1109
CAMARONERA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PALMA AFRICANA - CLASE B	-	22.906,6872	-	4.582,1833	-	22.906,6872	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.814,4317	-	-	-	-	-	4.582,1833
USO ALTERNATIVO AL AGRARIO - VALOR COMERCIAL 1	103.316,2632	103.082,2071	57.267,7754	57.267,7754	103.082,2071	103.082,2071	103.082,2071	103.082,2071	343.605,5949	343.605,5949	377.966,8311	377.966,8311	320.698,9077	320.698,9077	194.710,0133	194.710,0133	68.721,1190	125.988,8944	125.988,8944	57.267,7754	57.267,7754	

PALMA AFRICANA - CLASE A	-	14.888,3952	-	2.978,3134	-	14.888,3952	-	-	-	-	-	-	-	-	29.778,9049	-	-	-	-	2.978,3134
PALMA AFRICANA	-	11.453,3436	-	2.291,0916	-	11.453,3436	-	-	-	-	-	-	-	-	22.906,6872	-	-	-	-	2.291,0916
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8 - CLASE C	-	2.473.960,2835	-	1.374.422,3797	-	2.473.960,2835	-	2.473.960,2835	-	8.246.534,2783	-	9.071.187,7061	-	7.696.765,3264	4.673.036,0910	1.649.306,8557	-	3.023.729,2354	-	1.374.422,3797
USO ALTERNATIVO AL AGRARIO - VALOR COMERCIAL 3	309.947,7300	309.245,5641	171.803,3261	171.803,3261	309.245,5641	309.245,5641	309.245,5641	309.245,5641	1.030.816,7848	1.030.816,7848	1.133.898,9919	1.133.898,9919	962.095,6658	962.095,6658	584.130,0400	206.163,3570	206.163,3570	377.966,8831	229.070,0442	229.070,0442
PALMA AFRICANA - CLASE C	-	34.361,0881	-	6.873,2749	-	34.361,0881	-	-	-	-	-	-	-	-	68.721,1190	-	-	-	-	6.873,2749
USO ALTERNATIVO AL AGRARIO - VALOR COMERCIAL 2	206.631,4668	206.163,3570	114.535,5507	114.535,5507	206.163,3570	206.163,3570	206.163,3570	206.163,3570	687.211,1899	687.211,1899	755.932,3088	755.932,3088	641.396,7581	641.396,7581	389.420,0267	137.442,2380	137.442,2380	251.977,7887	114.535,5507	114.535,5507
FORESTAL DIVERSOS USOS - CLASE A	-	14.888,3952	-	2.978,3134	-	14.888,3952	-	14.888,3952	-	14.888,3952	-	19.356,3939	-	14.888,3952	-	29.778,9049	-	4.466,9415	-	2.978,3134

ÁREA CONSTRUIDA - CLASE A	-	29.778,9049	-	5.211,2555	-	29.778,9049	-	72.958,6341	-	94.847,1759	-	37.224,1597	-	59.557,8097	-	23.822,2781	-	16.378,0805	-	5.211,2555
FORESTAL DIVERSOS USOS - CLASE B	-	22.906,6872	-	4.582,1833	-	22.906,6872	-	22.906,6872	-	29.779,9621	-	22.906,6872	-	45.814,4317	-	-	-	6.873,2749	-	4.582,1833
FORESTAL DIVERSOS USOS - CLASE C	-	34.361,0881	-	6.873,2749	-	34.361,0881	-	34.361,0881	-	44.669,4146	-	34.361,0881	-	68.721,1190	-	-	-	10.309,3837	-	6.873,2749
ÁREA CONSTRUIDA - CLASE C	-	68.721,1190	-	12.025,3236	-	68.721,1190	-	168.36 6,1600	-	218.87 8,0168	-	85.902,7203	-	137.44 2,2380	-	54.975,6265	-	37.797,1969	-	12.025,3236
ÁREA CONSTRUIDA - CLASE B	-	45.814,4317	-	8.017,2348	-	45.814,4317	-	112.24 4,4591	-	145.91 9,3827	-	57.268,8326	-	91.627,8062	-	36.650,0652	-	25.197,7789	-	8.017,2348
TABACO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CHAPARRAL PAJONAL - CLASE B	-	916,6481	-	916,6481	-	916,6481	-	916,6481	-	1.192,5941	-	916,6481	-	916,6481	-	916,6481	-	916,6481	-	916,6481
CHAPARRAL PAJONAL - CLASE C	-	1.375,5008	-	1.375,5008	-	1.375,5008	-	1.375,5008	-	1.787,8338	-	1.375,5008	-	1.375,5008	-	1.375,5008	-	1.375,5008	-	1.375,5008
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6 - CLASE B	-	1.236,980,1417	-	687.211,1899	-	1.236,980,1417	-	4.123,267,1391	-	4.535,593,8531	-	3.848,382,6632	-	2.336,518,0455	-	824.653,4278	-	1.511,864,6177	-	687.211,1899

VEGETACIÓN NATURAL - CLASE A	-	3.721,5702	-	2.679,1076	-	3.721,5702	-	5.955,5695	-	5.211,2555	-	6.773,8920	-	5.211,2555	-	5.955,5695	-	4.764,0327	-	4.019,7187	-	2.679,1076
CAMARONERA - CLASE A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CHAPARRAL PAJONAL - CLASE A	-	595,2398	-	595,2398	-	595,2398	-	595,2398	-	595,2398	-	774,9747	-	595,2398	-	595,2398	-	595,2398	-	595,2398	-	595,2398
VEGETACIÓN NATURAL - CLASE B	-	5.726,1432	-	4.122,2733	-	5.726,1432	-	9.163,3093	-	8.017,2348	-	10.421,4537	-	8.017,2348	-	9.163,3093	-	7.330,0130	-	6.186,0531	-	4.122,2733
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6 - CLASE A	-	804.035,7177	-	446.687,8020	-	804.035,7177	-	804.035,7177	-	2.680.123,6404	-	2.948.135,8988	-	2.501.448,0967	-	1.518.736,8353	-	536.024,5166	-	982.712,3187	-	446.687,8020
VEGETACIÓN NATURAL - CLASE C	-	8.589,2148	-	6.183,9386	-	8.589,2148	-	13.745,4925	-	12.025,3236	-	15.632,7092	-	12.025,3236	-	13.745,4925	-	10.995,5482	-	9.278,5511	-	6.183,9386
CAMARONERA - CLASE B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6 - CLASE C	-	1.855.470,2126	-	1.030.816,7848	-	1.855.470,2126	-	1.855.470,2126	-	6.184.900,7087	-	6.803.390,7796	-	5.772.573,9948	-	3.504.777,0683	-	1.236.980,1417	-	2.267.796,9265	-	1.030.816,7848

CAMARONERA - CLASE C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HUERTA - CLASE C	-	68.721,1190	-	8.589,2148	-	68.721,1190	101.365,2100	85.902,7203	168.366,1600	154.623,8393	218.878,0168	201.010,2510	-	61.847,8441	-	127.132,8543	-	54.975,6265	-	24.051,7044	-	8.589,2148
HUERTA - CLASE B	-	45.814,4317	-	5.726,1432	-	45.814,4317	67.577,1591	57.268,8326	112.244,4591	103.083,2644	145.919,3827	134.007,1864	-	41.232,2485	-	84.755,5886	-	36.650,0652	-	16.034,4696	-	5.726,1432
FORESTAL MADERABLE - CLASE C	-	34.361,0881	-	-	-	34.361,0881	-	34.361,0881	-	34.361,0881	-	44.669,4146	-	34.361,0881	-	68.721,1190	-	10.995,5482	-	13.745,4925	-	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2 - CLASE A	-	268.011,2011	-	148.895,5816	-	268.011,2011	-	268.011,2011	-	893.374,5468	-	982.712,3187	-	833.815,6798	-	506.244,5545	-	178.674,4865	-	327.570,0680	-	148.895,5816
FORESTAL MADERABLE - CLASE B	-	22.906,6872	-	-	-	22.906,6872	-	22.906,6872	-	22.906,6872	-	29.779,9621	-	22.906,6872	-	45.814,4317	-	7.330,0130	-	9.163,3093	-	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2 - CLASE B	-	412.326,7139	-	229.070,0442	-	412.326,7139	-	412.326,7139	-	1.374.422,3797	-	1.511.864,6177	-	1.282.794,5735	-	778.838,9961	-	274.884,4759	-	503.954,5201	-	229.070,0442
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2 - CLASE C	-	618.490,0709	-	343.605,5949	-	618.490,0709	-	618.490,0709	-	2.061.633,5696	-	2.267.796,9265	-	1.924.191,3316	-	1.168.259,0228	-	412.326,7139	-	755.932,3088	-	343.605,5949
TE - CLASE C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TE - CLASE B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

TE - CLASE A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FORESTAL MADERABLE - CLASE A	-	14.888,3952	-	-	-	14.888,3952	-	14.888,3952	-	19.356,3939	-	14.888,3952	-	29.778,9049	-	4.764,0327	-	5.955,5695	-	-
CACAO - CLASE C	-	-	-	13.745,4925	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68.721,1190	-	-	-	13.745,4925
CACAO - CLASE B	-	-	-	9.163,3093	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.814,4317	-	-	-	9.163,3093
CICLO CORTO	27.551,2861	22.906,6872	4.008,0888	2.863,0716	27.488,8705	22.906,6872	26.343,8533	21.761,6701	56.121,7009	51.541,6322	72.959,6914	67.003,0646	28.633,8877	26.343,8533	-	17.180,5441	-	12.599,4181	4.008,0888	2.863,0716
CACAO - CLASE A	-	-	-	5.955,5695	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.778,9049	-	-	-	5.955,5695
FLOR SIN PROTECCIÓN - CLASE B	-	54.977,7410	-	-	-	54.977,7410	-	52.686,6494	-	112.244,4591	-	145.919,3827	68.721,1190	57.268,8326	-	-	-	-	-	-
FLOR SIN PROTECCIÓN - CLASE C	-	82.466,6115	-	-	-	82.466,6115	-	79.030,5027	-	168.366,1600	-	218.878,0168	103.082,2071	85.902,7203	-	-	-	-	-	-
FLOR SIN PROTECCIÓN - CLASE A	-	35.734,4744	-	-	-	35.734,4744	-	34.245,8463	-	72.958,6341	-	94.847,1759	44.668,3573	37.224,1597	-	-	-	-	-	-
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	-	22.906,6872	-	2.863,0716	-	22.906,6872	-	21.761,6701	-	51.541,6322	-	67.003,0646	-	26.343,8533	-	45.814,4317	-	12.599,4181	-	2.863,0716

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4 - CLASE A	-	536.02 4,5166	-	297.79 1,1632	-	536.02 4,5166	-	1.786. 749,09 36	-	1.965. 423,58 01	-	1.667. 632,41 69	-	1.012. 490,16 63	-	357.34 8,9729	-	655.14 0,1361	-	297.79 1,1632
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4 - CLASE B	-	824.65 3,4278	-	458.14 1,1457	-	824.65 3,4278	-	2.748. 844,75 94	-	3.023. 729,23 54	-	2.565. 588,08 97	-	1.557. 679,04 94	-	549.76 8,9519	-	1.007. 910,09 75	-	458.14 1,1457
TABACO - CLASE B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TABACO - CLASE A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FRUTALES SEMIPERMANENTES	-	23.479 ,7245	4.582, 1833	4.238, 5724	-	23.479 ,7245	30.923 ,9220	28.633 ,8877	56.121 ,7009	52.685 ,5921	72.959 ,6914	68.492 ,7499	32.069 ,9965	28.633 ,8877	-	43.523 ,3401	-	18.325 ,5612	-	13.171 ,3980	4.582, 1833	4.238, 5724
TABACO - CLASE C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1 - CLASE B	-	206.16 3,3570	-	114.53 5,5507	-	206.16 3,3570	-	687.21 1,1899	-	755.93 2,3088	-	641.39 6,7581	-	389.42 0,0267	-	137.44 2,2380	-	251.97 7,7887	-	114.53 5,5507
PALMITO - CLASE C	-	34.361 ,0881	-	-	-	34.361 ,0881	-	-	-	-	-	-	-	68.721 ,1190	-	-	-	-	-	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1 - CLASE C	-	309.24 5,5641	-	171.80 3,3261	-	309.24 5,5641	-	1.030. 816,78 48	-	1.133. 898,99 19	-	962.09 5,6658	-	584.13 0,0400	-	206.16 3,3570	-	377.96 6,6831	-	171.80 3,3261
PALMITO - CLASE B	-	22.906 ,6872	-	-	-	22.906 ,6872	-	-	-	-	-	-	-	45.814 ,4317	-	-	-	-	-	-

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1 - CLASE A	-	134.006,1292	-	74.447,2622	-	134.006,1292	-	134.006,1292	-	446.687,8020	-	491.356,1593	-	416.907,8399	-	253.121,7486	-	89.336,7146	-	163.785,0340	-	74.447,2622
PALMITO - CLASE A	-	14.888,3952	-	-	-	14.888,3952	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.778,9049	-	-	-	-	-	-
FORESTAL NO COMERCIALES - CLASE C	-	34.361,0881	-	-	-	34.361,0881	-	34.361,0881	-	34.361,0881	-	44.669,4146	-	34.361,0881	-	68.721,1190	-	-	-	-	-	-
HUERTA - CLASE A	-	29.778,9049	-	3.721,5702	-	29.778,9049	-	37.224,1597	72.958,6341	67.003,0646	94.847,1759	87.104,8298	-	26.800,5915	-	55.090,8683	-	23.822,2781	-	10.421,4537	-	3.721,5702
CHAPARRAL PAJONAL	-	458,8527	-	458,8527	-	458,8527	-	458,8527	-	458,8527	-	596,2970	-	458,8527	-	458,8527	-	458,8527	-	458,8527	-	458,8527
FRUTALES SEMIPERMANENTES - CLASE C	-	70.438,1161	13.745,4925	12.714,6599	-	70.438,1161	-	85.902,7203	168.366,1600	158.056,7763	218.878,0168	205.477,1925	96.208,9322	85.902,7203	-	130.568,9631	-	54.975,6265	-	39.513,1368	13.745,4925	12.714,6599
USO ALTERNATIVO AL AGRARIO - CLASE C	-	309.245,5641	-	171.803,3261	-	309.245,5641	-	309.245,5641	-	1.030.816,7848	-	1.133.898,9919	-	962.095,6658	-	584.130,0400	-	206.163,3570	-	377.966,6831	-	171.803,3261
FRUTALES SEMIPERMANENTES - CLASE B	-	46.958,3917	9.163,3093	8.477,1448	-	46.958,3917	61.847,8441	57.268,8326	112.244,4591	105.371,1842	145.919,3827	136.984,4426	64.138,9357	57.268,8326	-	87.046,6802	-	36.650,0652	-	26.342,7961	9.163,3093	8.477,1448
FLOR SIN PROTECCIÓN	-	27.488,8705	-	-	-	27.488,8705	-	26.343,8533	-	56.121,7009	-	72.959,6914	34.361,0881	28.633,8877	-	-	-	-	-	-	-	-

FRUTALES SEMIPERMANENTES - CLASE A	-	30.522,1616	5.955,5695	5.509,4040	-	30.522,1616	40.200,3586	37.224,1597	72.958,6341	68.491,6926	94.847,1759	89.039,6233	41.688,9866	37.224,1597	-	56.579,4963	-	23.822,2781	-	17.121,3373	5.955,5695	5.509,4040
AREA SIN COBERTURA VEGETAL - CLASE C	-	8.589,2148	-	6.183,9386	-	8.589,2148	-	13.745,4925	-	12.025,3236	-	15.632,7092	-	12.025,3236	-	27.487,8132	-	10.995,5482	-	9.278,5511	-	6.183,9386
USO ALTERNATIVO AL AGRARIO - CLASE B	-	206.16 3,3570	-	114.53 5,5507	-	206.16 3,3570	-	206.16 3,3570	-	687.21 1,1899	-	755.93 2,3088	-	641.39 6,7581	-	389.42 0,0267	-	137.44 2,2380	-	251.97 7,7887	-	114.53 5,5507
USO ALTERNATIVO AL AGRARIO - CLASE A	-	134.00 6,1292	-	74.447 ,2622	-	134.00 6,1292	-	134.00 6,1292	-	446.68 7,8020	-	491.35 6,1593	-	416.90 7,8399	-	253.12 1,7486	-	89.336 ,7146	-	163.78 5,0340	-	74.447 ,2622
VEGETACIÓN NATURAL	-	2.863,0716	-	2.061,6653	-	2.863,0716	-	4.582,1833	-	4.008,0888	-	5.211,2555	-	4.008,0888	-	4.582,1833	-	3.665,5352	-	3.092,4979	-	2.061,6653
CONIFERAS MADERABLES - CLASE C	-	34.361,0881	-	6.873,2749	-	34.361,0881	-	34.361,0881	-	34.361,0881	-	44.669,4146	-	34.361,0881	-	68.721,1190	-	-	-	10.309,3837	-	6.873,2749
CONIFERAS MADERABLES - CLASE B	-	22.906,6872	-	4.582,1833	-	22.906,6872	-	22.906,6872	-	22.906,6872	-	29.779,9621	-	22.906,6872	-	45.814,4317	-	-	-	6.873,2749	-	4.582,1833
CONIFERAS MADERABLES - CLASE A	-	14.888,3952	-	2.978,3134	-	14.888,3952	-	14.888,3952	-	14.888,3952	-	19.356,3939	-	14.888,3952	-	29.778,9049	-	-	-	4.466,9415	-	2.978,3134

ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL - CLASE A	-	3.721,5702	-	2.679,1076	-	3.721,5702	-	5.955,5695	-	5.211,2555	-	6.773,8920	-	5.211,2555	-	11.911,1390	-	4.764,0327	-	4.019,7187	-	2.679,1076
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL - CLASE B	-	5.726,1432	-	4.122,2733	-	5.726,1432	-	9.163,3093	-	8.017,2348	-	10.421,4537	-	8.017,2348	-	18.325,5612	-	7.330,0130	-	6.186,0531	-	4.122,2733
CONÍFERAS MADERABLES	-	11.453,3436	-	2.291,0916	-	11.453,3436	-	11.453,3436	-	11.453,3436	-	14.889,4524	-	11.453,3436	-	22.906,6872	-	-	-	3.436,1088	-	2.291,0916
BANANO	-	-	-	4.008,0888	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.325,5612	-	13.171,3980	4.582,1833	4.008,0888
FORESTAL NO COMERCIALES - CLASE B	-	22.906,6872	-	-	-	22.906,6872	-	22.906,6872	-	22.906,6872	-	29.779,9621	-	22.906,6872	-	45.814,4317	-	-	-	-	-	-
FORESTAL NO COMERCIALES - CLASE A	-	14.888,3952	-	-	-	14.888,3952	-	14.888,3952	-	14.888,3952	-	19.356,3939	-	14.888,3952	-	29.778,9049	-	-	-	-	-	-
USO ALTERNATIVO AL AGRARIO - VALOR COMERCIAL 1 - CLASE A	134.310,4004	134.006,1292	74.447,2622	74.447,2622	134.006,1292	134.006,1292	134.006,1292	134.006,1292	446.687,8020	446.687,8020	491.356,1593	491.356,1593	416.907,8399	416.907,8399	253.121,7486	253.121,7486	89.336,7146	89.336,7146	163.785,0340	163.785,0340	74.447,2622	74.447,2622
FORESTAL NO COMERCIALES	-	11.453,3436	-	-	-	11.453,3436	-	11.453,3436	-	11.453,3436	-	14.889,4524	-	11.453,3436	-	22.906,6872	-	-	-	-	-	-

OTROS CULTIVOS PERMANENTES	-	-	-	-	-	-	32.069,9965	59.558,8670	56.121,7009	77.425,5756	72.959,6914	-	-	-	-	-	13.171,3980	-	-	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4 - CLASE C	-	1.236.980,1417	-	687.211,1899	-	1.236.980,1417	-	-	4.123.267,1391	-	4.535.593,8531	-	3.848.382,6632	-	2.336.518,0455	-	824.653,4278	-	1.511.864,6177	-	687.211,1899
PASTOS	27.551,2861	22.906,6872	-	2.863,0716	27.488,8705	22.906,6872	26.343,8533	21.761,6701	51.541,6322	-	67.003,0646	28.633,8877	26.343,8533	51.541,6322	45.814,4317	-	17.180,5441	14.316,4152	12.599,4181	-	2.863,0716
TE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OTROS CULTIVOS PERMANENTES - CLASE B	-	-	-	-	-	-	64.138,9357	119.116,6767	112.244,4591	154.850,0938	145.919,3827	-	-	-	-	-	-	-	26.342,7961	-	-
OTROS CULTIVOS PERMANENTES - CLASE A	-	-	-	-	-	-	41.688,9866	77.425,5756	72.958,6341	100.651,5566	94.847,1759	-	-	-	-	-	-	-	17.121,3373	-	-
ÁREA CONSTRUIDA	-	22.906,6872	-	4.008,0888	-	22.906,6872	-	22.906,6872	-	56.121,7009	-	72.959,6914	-	28.633,8877	-	45.814,4317	-	18.325,5612	-	12.599,4181	-	4.008,0888
HUERTA	-	22.906,6872	-	2.863,0716	-	22.906,6872	33.788,0509	28.633,8877	56.121,7009	51.541,6322	72.959,6914	67.003,0646	-	20.615,5956	-	42.377,2657	-	18.325,5612	-	8.017,2348	-	2.863,0716

USO ALTERNATIVO AL AGRARIO - VALOR COMERCIAL 1 - CLASE B	206.63 1,4668	206.16 3,3570	114.53 5,5507	206.16 3,3570	206.16 3,3570	206.16 3,3570	687.21 1,1899	755.93 2,3088	641.39 6,7581	389.42 0,0267	137.44 2,2380	251.97 7,7887	114.53 5,5507													114.53 5,5507
USO ALTERNATIVO AL AGRARIO - VALOR COMERCIAL 1 - CLASE C	309.94 7,7300	309.24 5,5641	171.80 3,3261	309.24 5,5641	309.24 5,5641	309.24 5,5641	1.030.816,7848	1.133.898,9919	962.09 5,6658	584.13 0,0400	206.16 3,3570	377.96 6,6831	171.80 3,3261													171.80 3,3261
CAFÉ - CLASE A	-	-	-	5.955,5695	-	-	-	-	-	-	-	-	-													5.955,5695
CAFÉ - CLASE B	-	-	-	9.163,3093	-	-	-	-	-	-	-	-	-													9.163,3093
CAFÉ - CLASE C	-	-	-	13.745,4925	-	-	-	-	-	-	-	-	-													13.745,4925
OTRAS AREAS - CLASE C	-	68.721,1190	-	8.589,2148	-	68.721,1190	-	65.285,0102	-	154.623,8393	-	201.010,2510	-	79.030,5027	-	137.442,2380	-	51.542,6895	-	37.797,1969	-	8.589,2148				
OTRAS AREAS - CLASE B	-	45.814,4317	-	5.726,1432	-	45.814,4317	-	43.523,3401	-	103.083,2644	-	134.007,1864	-	52.686,6494	-	91.627,8062	-	34.362,1454	-	25.197,7789	-	5.726,1432				

OTRAS AREAS - CLASE A	-	29.778,9049	-	3.721,5702	-	29.778,9049	-	28.289,2195	-	67.003,0646	-	87.104,8298	-	34.245,8463	-	59.557,8097	-	22.334,7073	-	16.378,0805	-	3.721,5702		
FRUTALES PERMANENTES - CLASE B	-	50.395,5577	-	9.163,3093	-	50.395,5577	71.012,2106	64.138,9357	119.11 6,6767	112.24 4,4591	154.85 0,0938	145.91 9,3827	-	64.138,9357	-	91.627,8062	-	45.814,4317	-	-	-	9.163,3093		
OTROS CULTIVOS PERMANENTES - CLASE C	-	-	-	-	-	-	-	96.208,9322	178.67 5,5437	168.36 6,1600	232.27 5,6694	218.87 8,0168	-	-	-	-	-	-	-	39.513,1368	-	-		
FRUTALES PERMANENTES - CLASE A	-	32.756,1610	-	5.955,5695	-	32.756,1610	46.158,0426	41.688,9866	77.425,5756	72.958,6341	100.65 1,5566	94.847,1759	-	41.688,9866	-	59.557,8097	-	29.778,9049	-	-	-	5.955,5695		
OTRAS AREAS	-	22.906,6872	-	2.863,0716	-	22.906,6872	-	21.761,6701	-	51.541,6322	-	67.003,0646	-	26.343,8533	-	45.814,4317	-	17.180,5441	-	12.599,4181	-	2.863,0716		
FRUTALES PERMANENTES - CLASE C	-	75.594,3939	-	13.745,4925	-	75.594,3939	106.51 8,3159	96.208,9322	178.67 5,5437	168.36 6,1600	232.27 5,6694	218.87 8,0168	-	96.208,9322	-	137.44 2,2380	-	68.721,1190	-	-	-	13.745,4925		
USO ALTERNATIVO AL AGRARIO - VALOR COMERCIAL 3 - CLASE C	929.84 2,1302	927.73 5,6349	515.40 8,9210	515.40 8,9210	927.73 5,6349	927.73 5,6349	927.73 5,6349	927.73 5,6349	3.092.450,35 44	3.092.450,35 44	3.401.695,91 84	3.401.695,91 84	2.886.286,99 74	2.886.286,99 74	1.752.389,06 28	1.752.389,06 28	618.49 0,0709	618.49 0,0709	1.133.898,99 19	1.133.898,99 19	687.21 1,1899	687.21 1,1899		

USO ALTERNATIVO AL AGRARIO - VALOR COMERCIAL 3 - CLASE B	619.89 4,4003	618.490,0709	343.605,5949	343.605,5949	618.490,0709	618.490,0709	618.490,0709	618.490,0709	2.061.633,5696	2.061.633,5696	1.924.191,3316	1.924.191,3316	2.267.796,9265	2.267.796,9265	2.061.633,5696	1.168.259,0228	1.168.259,0228	412.326,7139	412.326,7139	755.932,3088	755.932,3088	458.141,1457	458.141,1457							
USO ALTERNATIVO AL AGRARIO - VALOR COMERCIAL 3 - CLASE A	402.93 0,1416	402.017,3302	223.342,8438	223.342,8438	402.017,3302	402.017,3302	402.017,3302	402.017,3302	1.340.062,3489	1.340.062,3489	1.250.723,5197	1.250.723,5197	1.474.067,4207	1.474.067,4207	1.340.062,3489	759.367,3604	759.367,3604	268.011,2011	268.011,2011	491.356,1593	491.356,1593	297.791,1632	297.791,1632							
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9 - CLASE A	-	1.206.055,1624	-	670.030,6458	-	1.206.055,1624	-	4.020.185,9893	-	4.020.185,9893	-	3.752.172,6737	-	4.422.203,3195	-	2.278.105,2530	-	804.035,7177	-	1.474.067,4207	-	670.030,6458	-							
PALMITO	-	11.453,3436	-	-	-	11.453,3436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.906,6872	-	-	-	-	-	-	-							
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	-	721.572,2780	-	400.873,3703	-	721.572,2780	-	721.572,2780	-	2.405.239,1645	-	2.244.890,2393	-	2.645.763,6096	-	1.362.969,0361	-	481.047,8329	-	881.921,2032	-	400.873,3703	-							
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9 - CLASE B	-	1.855.470,2126	-	1.030.816,7848	-	1.855.470,2126	-	1.855.470,2126	-	6.184.900,7087	-	5.772.573,9948	-	6.803.390,7796	-	3.504.777,0683	-	1.236.980,1417	-	2.267.796,9265	-	1.030.816,7848	-							
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	-	618.490,0709	-	343.605,5949	-	618.490,0709	-	618.490,0709	-	2.061.633,5696	-	1.924.191,3316	-	2.267.796,9265	-	1.168.259,0228	-	412.326,7139	-	755.932,3088	-	343.605,5949	-							

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9 - CLASE C	-	2.783,205,8476	-	1.546,225,7058	-	2.783,205,8476	-	2.783,205,8476	-	9.277,351,0631	-	10.205,086,6980	-	8.658,860,9922	-	5.257,166,1310	-	1.855,470,2126	-	3.401,695,9184	-	1.546,225,7058
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	-	927.735,6349	-	515.408,9210	-	927.735,6349	-	927.735,6349	-	3.092,450,3544	-	3.401,695,9184	-	2.886,286,9974	-	1.752,389,0628	-	618.490,0709	-	1.133,898,9919	-	515.408,9210
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	-	824.653,4278	-	458.141,1457	-	824.653,4278	-	824.653,4278	-	2.748,844,7594	-	3.023,729,2354	-	2.565,588,0897	-	1.557,679,0494	-	549.768,9519	-	1.007,910,0975	-	458.141,1457
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	-	309.245,5641	-	171.803,3261	-	309.245,5641	-	309.245,5641	-	1.030,816,7848	-	1.133,898,9919	-	962.095,6658	-	584.130,0400	-	206.163,3570	-	377.966,6831	-	171.803,3261
FRUTALES PERMANENTES	-	25.197,7789	-	4.582,1833	-	25.197,7789	35.506,1053	32.069,9965	59.558,8670	56.121,7009	77.425,5756	72.959,6914	-	32.069,9965	-	45.814,4317	-	22.906,6872	-	-	-	4.582,1833
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES) - CLASE A	-	29.778,9049	-	3.721,5702	-	29.778,9049	-	28.289,2195	-	67.003,0646	-	87.104,8298	-	34.245,8463	-	59.557,8097	-	-	-	16.378,0805	-	3.721,5702
PISCICOLA - CLASE C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES) - CLASE B	-	45.814,4317	-	5.726,1432	-	45.814,4317	-	43.523,3401	-	103.083,2644	-	134.007,1864	-	52.686,6494	-	91.627,8062	-	-	-	25.197,7789	-	5.726,1432

PISCÍCOLA - CLASE B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	-	206.163,3570	-	114.535,5507	-	206.163,3570	-	687.211,1899	-	755.932,3088	-	641.396,7581	-	389.420,0267	-	137.442,2380	-	251.977,7887	-	114.535,5507
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	-	515.408,9210	-	286.337,8196	-	515.408,9210	-	1.718.027,9746	-	1.889.831,3007	-	1.603.492,4239	-	973.549,0094	-	343.605,5949	-	629.943,4145	-	286.337,8196
PISCÍCOLA - CLASE A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	-	412.326,7139	-	229.070,0442	-	412.326,7139	-	1.374.422,3797	-	1.511.864,6177	-	1.282.794,5735	-	778.838,9961	-	274.884,4759	-	503.954,5201	-	229.070,0442
ARROZ - CLASE A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ARROZ - CLASE B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	-	103.082,2071	-	57.267,7754	-	103.082,2071	-	343.605,5949	-	377.966,6831	-	320.698,9077	-	194.710,0133	-	68.721,1190	-	125.988,8944	-	57.267,7754

OTRAS (COBERTURAS VEGETALES) - CLASE C	-	68.721,1190	-	8.589,2148	-	68.721,1190	-	65.285,0102	-	154.623,8393	-	201.010,2510	-	79.030,5027	-	137.442,2380	-	42.950,3029	37.797,1969	8.589,2148
ARROZ - CLASE C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PASTOS - CLASE C	82.653,8583	68.721,1190	-	8.589,2148	82.466,6115	68.721,1190	79.030,5027	65.285,0102	-	154.623,8393	-	201.010,2510	-	79.030,5027	154.623,8393	137.442,2380	-	51.542,6895	37.797,1969	8.589,2148
PASTOS - CLASE B	55.102,5722	45.814,4317	-	5.726,1432	54.977,7410	45.814,4317	52.686,6494	43.523,3401	-	103.083,2644	-	134.007,1864	57.268,8326	52.686,6494	103.083,2644	91.627,8062	-	34.362,1454	25.197,7789	5.726,1432
PASTOS - CLASE A	35.815,6123	29.778,9049	-	3.721,5702	35.734,4744	29.778,9049	34.245,8463	28.289,2195	-	67.003,0646	-	87.104,8298	37.224,1597	34.245,8463	67.003,0646	59.557,8097	-	22.334,7073	16.378,0805	3.721,5702
BANANO - CLASE A	-	-	-	5.211,2555	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.822,2781	17.121,3373	5.211,2555
BANANO - CLASE B	-	-	-	8.017,2348	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36.650,0652	26.342,7961	8.017,2348
CACAO	-	-	-	4.582,1833	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.906,6872	-	4.582,1833

BANANO - CLASE C	-	-	13.745,4925	12.025,3236	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.513,1368	13.745,4925	12.025,3236
ARROZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FORESTAL MADERABLE	-	11.453,3436	-	-	-	11.453,3436	-	11.453,3436	-	11.453,3436	-	14.889,4524	-	11.453,3436	-	22.906,6872	-	3.665,5352	-	4.582,1833	-	-	-	-
PISCÍCOLA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ANEXO 10. FACTORES DE CORRECCION O AJUSTE DEL SUELO PARA LAS PROPIEDADES DEL ÁREA RURAL.

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 10.1
Factor de aplicación para predios según la accesibilidad a vías de primero, segundo orden y centros poblados

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

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 10.2
Factor de aplicación para predios según la titularidad

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

TABLA DE FACTORES DE APLICACIÓN No. 10.3
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

ANEXO 11 - TABLAS PARA VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA RURAL:

TABLA PARA VALORACION DE CONSTRUCCION No. 11.1
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 m2 DE MEJORAS											
MATERIAL MEJORAS	HORMI-GON	LADRILLO O BLOQUE	PIEDRA	MADERA	METAL	ADOBE O TAPIAL	BAHAREQUE CAÑA REVESTIDA	CAÑA	ALUMINIO Y VIDRIO	PLÁSTICO 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 RESERVORIO	20,11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INVERNADEROS				38,33	54,89	-	-	-	54,89	38,33	-
TENDALES	29,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PLANTA DE POSCOSECHA	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63.06	48,62	31,70	-	-	-

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN PARA CONSTRUCCION No. 11.2

Factores de estado de conservación

CÓDIGO	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. 11.3
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 12. TABLAS PARA ACTUALIZAR LOS AVALÚOS:

TABLA PARA ACTUALIZACION DE AVALUOS N° 12.1

Valores referenciales de la tierra según nivel y obras de urbanización

TIPO URBANIZACIÓN	DESCRIPCIÓN	VALOR POR TIPO URBANIZACIÓN $ m2	ZONIFICACIÓN N° GRÁFICA	APORTE EN VIAS Y AREAS COMUNALES				VALOR BASE DE LA TIERRA		
				%	$/m2			8	15	20
1	Completa con pavimento rígido	93,22	Tipo 1	25 %	2,00	3,75	5,00	103,22	111,97	118,22
2	Completa con pavimento flexible	78,88		25 %	2,00	3,75	5,00	88,88	97,63	103,88
3	Sin pavimento (vía conformada) ni obras hidrosanitarias, con veredas bordillos, domiciliaria de agua y alcantarillado, redes eléctricas y telefónicas.	63,92		20 %	1,60	3,00	4,00	73,52	81,92	87,92
4	Sin pavimento (lastre) y obras hidrosanitarias.	29,02	Tipo 2	20 %	1,60	3,00	4,00	38,62	47,02	53,02
5	Sin pavimento (lastre) ni veredas ni obras hidrosanitarias con domiciliaria. Agua potable y alcantarillado. Redes telefónicas y eléctricas.	18,62		15 %	1,20	2,25	3,00	27,82	35,87	41,62
6	Sin pavimento (lastre), ni veredas bordillos ni obras hidrosanitarias. Con domiciliarias. Agua entubada y alcantarillado redes alcantarillado y eléctrica.	15,91	Tipo 3	15 %	1,20	2,25	3,00	25,11	33,16	38,91
7	Sin pavimento, veredas bordillos, obras hidrosanitaria, redes telefónicas, no domiciliarias agua potable. Con agua entubada, domiciliarias alcantarillado y con redes eléctricas.	11,04		0%	0,00	0,00	0,00	19,04	26,04	31,04
8	Sin pavimento, veredas bordillos, redes teléf., domiciliarias alcantarillado ni domicilio agua potable. Con agua entubada, obras eléctricas	5,37	Tipo 4	0%	0,00	0,00	0,00	13,37	20,37	25,37
9	Solo con obras eléctricas	3,24	Tipo5	0%	0,00	0,00	0,00	11,24	18,24	23,24
10	Valor neto de la tierra sin obras.	0	Tipo 6	0%	0,00	0,00	0,00	8,00	15,00	20,00

TABLA PARA ACTUALIZACION DE AVALUOS N° 12.2

Valores referenciales de la tierra rural, según tipo de asentamiento y acceso vial

VALORES REFERENCIALES DE LA TIERRA RURAL, SEGÚN TIPO DE ASENTAMIENTO Y ACCESO VIAL							
REGION	TIPO	CATEGORIAS		COD	PRECIO m2		
		TIPO DE ASENTAMIENTO	TIPO DE VIA DE ACCESO		MÁXIMO	MEDIO	MÍNIMO
ZONAS PERIFÉRICAS Y CORREDORES DE VÍAS	Urbano	1. Consolidado	Primer Orden	1	50.00	30.00	20.00
			Segundo Orden	2	30.00	15.00	10.00
		2. Semi Consolidado	Primer Orden	3	25.00	20.00	15.00
			Segundo Orden	4	20.00	15.00	10.00
			Tercer Orden	5	15.00	10.00	5.00
Región Sierra	Rural	4. Semidisperso	Primer Orden	6	15.00	12.00	10.00
			Segundo Orden	7	12.00	6.00	6.00
			Tercer Orden	8	6.00	3.00	1.00
		5. Rural Disperso	Primer Orden	9	2.00	1.50	1.00
			Segundo Orden	10	1.50	1.20	1.00
			Tercer Orden	11	1.00	0.50	0.20
			Herradura-Ninguna	12	0.20	0.10	0.08
		6. No habitado	Primer Orden	13	0.80	0.60	0.40
			Segundo Orden	14	0.60	0.50	0.40
			Tercer Orden	15	0.40	0.20	0.08
			Herradura-Ninguna	16	0.08	0.05	0.04
Región Costa	Rural	4. Semidisperso	Primer Orden	17	5.00	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. 12.3

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	INTEGRA DO	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 2.00 0m
FACTOR	**2.80**	**2.00**	**1.40**	**1.00**

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 12.4
Coeficientes 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. 12.5

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

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

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 12.6

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. 12.7

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. 12.8

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. 12.9
Destino económico habitacional Región Sierra

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

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN N° 12.10
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. 12.11
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. 12.12
Destino económico habitacional Región Costa

N°.	RANGO DESUPERFICIE 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° 12.13
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° 12.14
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	500,001	750,000	**0.17**
17	750,001	1,000,000	**0.15**
18	1,000,001	1,500,000	**0.13**
19	1,500,001	2,000,000	**0.12**
20	2,000,001	2,500,000	**0.11**
21	2,500,001	9,999,999	**0.10**

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 12.15
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. 12.16

Destino económico minero no metálico

CÓDIGO	RANGO DE SUPERFICIE m2		FACTOR
	DESDE	HASTA	
1	1	100	70.00
2	101	200	68.00
3	201	300	64.00
4	301	400	60.00
5	401	500	56.00
6	501	1,000	52.00
7	1,001	1,500	49.00
8	1,501	2,000	44.00
9	2,001	3,000	40.00
10	3,001	4,000	37.00
11	4,001	5,000	35.00
12	5,001	6,000	32.00
13	6,001	7,000	30.00
14	7,001	8,000	28.80
15	8,001	9,000	26.40
16	9,001	10,000	24.00
17	10,001	11,000	22.80
18	11,001	12,000	21.60
19	12,001	13,000	20.50
20	13,001	14,000	19.00
21	14,001	15,000	18.00
22	15,001	17,500	16.80
23	17,501	20,000	16.20
24	20,001	25,000	15.60
25	25,001	30,000	15.00
26	30,001	35,000	14.40
27	35,001	40,000	13.80
28	40,001	45,000	13.20
29	45,001	50,000	12.60
30	50,001	9,999,999	12.00

TABLA DE FACTORES DE CORRECCIÓN No. 12.17
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



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

ML/AM

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.