



ORDENANZA No. 024-2019

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 84 determina que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 238 determina que: “los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el número 9 del artículo 264 dispone: “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”; y, en el inciso final del mismo artículo indica: “En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”. En la misma forma señalan los artículos 55, letra i); 57 letras a) y b); y, 58 letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 491 establece: “Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes: a) El impuesto sobre la propiedad urbana; b) El impuesto sobre la propiedad rural”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 492 dispone que: “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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 494 señala que: “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 establecido en este Código”;



Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el artículo 496, dispone que: “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en el artículo 497, señala: “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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 502 establece que: “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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 505 señala: “Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 516 dispone: “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, los Gobiernos Autónomos Descentralizados generan sus propios recursos financieros en materia de tributos, por lo que a la administración municipal le compete el formular y mantener actualizado el sistema de catastros de los predios urbanos y rurales ubicados en el cantón y expedir las correspondientes obligaciones tributarias a sus contribuyentes;

Que, la Codificación del Código Tributario, en el artículo 68 le confiere al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba el ejercicio de la facultad de determinar la obligación tributaria;

Que, mediante memorando No. GADMR-GOT-2019-03451-M, suscrito por el Ing. Jairo Aucancela, Director General de Gestión de Ordenamiento Territorial, remite el informe técnico contenido en el 593 2966000 - Ext: 1057

Mail: sconcejo@municipioderriobamba.gob.ec

www.gadmriobamba.gob.ec



memorando No. GADMR-GOT-AC-2019-01340-M, al cual se adjunta la Propuesta de Ordenanza para el Bienio 2020-2021;

Que, en observancia del marco jurídico Constitucional y Legal vigente sobre la materia; y,

En uso de las atribuciones que le confieren los artículos. 240 y 264 de la Constitución de la República, artículos. 57 letra a) y 58 letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo. 68 del Código Tributario,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA Y RURAL, SUS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN, CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DEL CANTÓN RIOBAMBA PARA EL BIENIO 2020 – 2021.

TITULO I GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto normar la aprobación del plano del valor de la tierra urbana y rural, sus factores de aumento o reducción, criterios para la valoración de las edificaciones y determinación del impuesto predial del cantón Riobamba para el bienio 2020-2021.

Artículo 2.- Ambito.- Se someterán a la regulación de las disposiciones de la presente Ordenanza, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas y rurales del cantón Riobamba.

Artículo 3.- Definiciones.-

1. De los Bienes Nacionales: Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.
2. Clases de bienes: Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercer dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Éstos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.
3. Del Catastro: Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.
4. Formación del Catastro: El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

593 2966000 - Ext: 1057

Mail: sconcejo@municipioderiobamba.gob.ec

www.gadmriobamba.gob.ec



5. De la propiedad: Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y dispone de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquel que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

TITULO II DE LA VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

CAPITULO I DE LA VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD URBANA

Sección Primera Valoración de la propiedad de terrenos en la zona urbana

Artículo 4.- Plano del valor del suelo urbano.- De acuerdo a lo establecido en los artículos 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se establecen los Planos del Valor del Suelo para las propiedades que están dentro los límites de las zonas urbanas del Cantón, en función de sus características, localización, del valor de mercado y otros criterios técnicos previamente definidos, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada uno de dichas áreas, conforme a la tabla que consta en el (Anexo No.1) de la presente Ordenanza. Los valores que constan en la tabla de Valor del Suelo Urbano, constituyen precios referenciales límites de cada una de las manzanas y zonas en las que se incluyen los valores máximos y mínimos; y por tanto, en la aplicación práctica a cada uno de los predios, se les asignará valores de acuerdo a la posición de los mismos con respecto a los ejes de valor establecidos que deberán estar comprendidos entre el rango establecido (máximo-mínimo), a sus características intrínsecas y localización de los mismos, los cuales servirán para establecer el avalúo y la emisión de impuestos.

Artículo 5.- Criterios de corrección del valor unitario base de los lotes de área urbana.- Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas urbanas del Cantón Riobamba, se partirá del Valor Unitario Base asignado a cada manzana o sector donde se ubica cada lote, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajustes, en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio.

Artículo 6.- Criterios de corrección para efectuar el avalúo catastral.- Para el avalúo general masivo de las propiedades urbanas de la ciudad de Riobamba, al valor base del terreno por metro cuadrado por manzana (Anexo No.1) y el plano de valores (Anexo N°2), se aplicará los siguientes factores de ajuste de acuerdo a los datos disponibles en la base de datos catastral:

TABLA N° 1: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE SUELO (TTS)

CÓDIGO	NOMBR	FACTOR
--------	-------	--------

593 2966000 - Ext: 1057

Mail: sconcejo@municipioderriobamba.gob.ec

www.gadmriobamba.gob.ec



0	Sin Información	1
1	Seco	1
2	Cenagoso	0.9
3	Inundable	0.8
4	Inestable	0.75
5	Suelos No Urbanizables	0.5

TABLA N° 2: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (Ttri)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	Llanuras-plano	1
2	Mesetas-ondulado	0.93
3	Depresiones	0.9
4	Montañoso-Accidentado	0.8
5	Inclinado hasta 30%	0.93
6	Inclinado de 30% hasta 70%	0.7

TABLA N° 3: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO SUELO (Tus)

COD_USO_SUELO	NOMBRE DEL USO DE SUELO	COD_CAT	CATEGORÍAS	FACTOR
100+	PRODUCCIÓN DE BIENES (INDUSTRIAL)	110-	De alimentos y productos afines	1,15
		120-	Químicas, petroquímicas, de caucho y afines	1,15
		130+	Del papel	1,15
		140-	Vestimenta y afines	1,15
		150-	Mueblería	1,15
		160-	Arcilla, cerámica y cemento	1,15
		170-	Maquinarias, motores y metales	1,15
200+	PRODUCCIÓN DE BIENES (ARTESANAL)	210	Vestimenta	1,15



		220-	Artística	1,15
		230-	Mueblería	1,15
		240-	De la Construcción y Afines	1,15
		250-	Alimentos y afines	1,15
		260	Explosivos y Afines	1,15
300+	PRODUCCIÓN DE SERVICIOS GENERALES	310-	Seguridad	1,05
		320-	Financieros	1,15
		330-	Industriales	1,15
		340-	Transporte y comunicaciones	1,05
		350-	Turismo y afines	1
		360-	Alimentación	1
		370-	Servicios comunales	0,95
		380-	Servicios profesionales	1,1
		390	Publicidad y Afines	1,1
400+	PRODUCCIÓN DE SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA	410-	Reparación y procesamiento	1,15
		420-	Personales	1,15
		430-	Laboratorios de fotografía	1,15
500+	INTERCAMBIO	510-	Aprovisionamiento de la vivienda, alimentos	1,1
		520-	Aprovisionamiento de vivienda excepto	1,1



			alimentos	
		530-	Menaje	1,1
		540-	Vehículos y maquinarias	1,1
		550-	Materiales de construcción	1,1
		560	Abonos , alimentos balanceados, semillas	1,1
600+	EQUIPAMIENTO COMÚNAL	610-	Educativo y afines	0,95
		620-	Salud	0,95
		630-	Higiene	0,95
		640-	Aprovisionamiento	0,95
		650-	Deportes y recreación	1,1
		660-	Culturales	0,95
		670-	Culto y afines	0,95
		680-	Asistencia social	0,95
700	VIVIENDA			0,9
800+	USOS NO URBANOS Y ESPECIALES	810-	Usos no urbanos	1,25
		820-	Usos Especiales	1,25
900+	GESTIÓN	910-	Administración pública	1
		920	Administración religiosa, excepto iglesias	1
		930-	Sedes de organizaciones gremiales, sindicatos	1
		940	Asociaciones y clubes	1



		950	Sedes de organismos o Gobiernos extranjeros	1,25
		960	Administración privada	1,25

TABLA N° 3-A: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO ESPECÍFICO SUELO (Tuse)

CODIGO	COD_USO_SUELO	NOMBRE DEL USO DE SUELO	CODIGO_Cat	CATEGORÍAS	COD_SubCat	SUBCATEGORÍAS	FACTOR
100.110.111	100	PRODUCCIÓN DE BIENES (INDUSTRIAL)	110	De alimentos y productos afines	111	Productos alimenticios. Excepto bebidas	1,15
100.110.112	100		110		112	Alimentos preparados para animales	1,15
100.110.113	100		110		113	Bebidas alcohólicas	1,15
100.110.114	100		110		114	Bebidas no alcohólicas	1,15
100.110.115	100		110		115	Molinos	1,15
100.120.121	100		120	Químicas, petroquímicas, de caucho y afines	121	Laboratorios farmacéuticos	1,15
100.120.122	100		120		122	Productos químicos	1,15
100.120.123	100		120		123	Llantas y afines	1,15
100.120.124	100		120		124	Abonos y plaguicidas	1,15
100.120.125	100		120		125	Productos de plástico	1,15
100.130.131	100		130	Del papel	131	Imprentas y editoriales	1,25
100.130.132	100		130		132	Artículos de cartón, papel, excepto imprenta	1,15
100.140.141	100		140	Vestimenta y afines	141	Textiles	1,15
100.140.142	100		140		142	Curtiembres	1,15
100.140.143	100		140		143	Ropa y prendas de vestir excepto	1,15

593 2966000 - Ext: 1057

Mail: sconcejo@municipioderriobamba.gob.ec

www.gadmriobamba.gob.ec



						calzado	
100.140.14 4	100		140		144	Calzado	1,15
100.150.15 1	100		150	Mueblería	151	De madera	1,15
100.150.15 2	100		150		152	De metal	1,15
100.150.15 3	100		150		153	De plástico	1,15
100.160.16 1	100		160	Arcilla, cerámica y cemento	161	Cerámica, loza y porcelana	1,15
100.160.16 2	100		160		162	Ladrillos, tejas y baldosas de arcilla	1,15
100.160.16 3	100		160		163	Productos y materiales de construcción derivados del cemento	1,15
100.170.17 1	100		170	Maquinarias, motores y metales	171	Electrodomésticos	1,15
100.170.17 2	100		170		172	Maquinaria, excepto eléctrica	1,15
100.170.17 3	100		170		173	Maquinaria eléctrica	1,15
100.170.17 4	100		170		174	Metal mecánica	1,15
100.170.17 5	100		170		175	Montaje de vehículos de dos ruedas	1,15
200.210.21 1	200	PRODUCCI ÓN DE BIENES (ARTESAN AL)	210	Vestimenta	211	Sastrería, costura, bordado, tejido	1,15
200.210.21 2	200		210		212	Sombrería	1,15
200.210.12 3	200		210		123	Talabartería	1,15
200.210.12 4	200		210		124	Zapatería	1,15
200.220.22 1	200		220	Artística	221	Joyería	1,15
200.220.22 2	200		220		222	Cerámica, loza y porcelana	1,15
200.220.22 3	200		220		223	Pirotécnica	1,15



200.220.22 4	200		220		224	Mármoles	1,15
200.230.23 1	200		230	Mueblería	231	Carpintería, mueblería, ebanistería. Tallado	1,15
200.230.23 2	200		230		232	Tapicería	1,15
200.230.23 3	200		230		233	Carpintería Metálica	1,15
200.240.24 1	200		240	De la Construcción y Afines	241	Hojalatería	1,15
200.240.24 2	200		240		242	Herrería, forja, cerrajería	1,15
200.240.24 3	200		240		243	Yesería	1,15
200.240.24 4	200		240		244	Calera	1,15
200.240.24 5	200		240		245	Productos Cerámicos (Ladrillos-Tejas)	1,15
200.250.25 1	200		250	Alimentos y afines	251	Panadería	1,15
200.250.25 2	200		250		252	Productos Alimenticios excepto bebidas	1,15
200.250.25 3	200		250		253	Embutidos	1,15
200.260.26 1	200		260	Explosivos y Afines	261	Cartuchos y balas	1,15
300.310.31 1	300	PRODUCCI ÓN DE SERVICIOS GENERALES	310	Seguridad	311	Cuarteles	1,05
300.310.31 2	300		310		312	Estaciones, puestos y control	1,05
300.310.31 3	300		310		313	Policial	1,05
300.310.32 4	300		310		324	Centros de detención	1,05
300.310.31 5	300		310		315	Bomberos	1,05
300.310.31 6	300		310		316	Cárcel	1,05
300.320.32 1	300		320	Financieros	321	Bancos, bienes raíces, mutualistas, prendas	1,8



300.320.32 2	300		320		322	Seguros	1,15
300.330.33 1	300		330	Industriales	331	Aserraderos de madera	1,9
300.330.33 2	300		330		332	Lavandería de ropa	1,15
300.330.33 3	300		330		333	Estaciones de servicio automotriz	1,15
300.330.33 4	300		330		334	Mecánica automotriz	1,15
300.330.33 5	300		330		335	Laminadoras	1,15
300.330.33 6	300		330		336	Mecánica en general, torno, etc.	1,15
300.340.34 1	300		340	Transporte y comunicacion es	341	Servicios postales y teléfonos públicos	1,05
300.340.34 2	300		340		342	Agencia de viajes y mudanzas	1,3
300.340.34 3	300		340		343	Terminales de transporte de carga por carretera	1,05
300.340.34 4	300		340		344	Terminales de transporte de pasajeros	1,05
300.340.34 5	300		340		345	Estaciones de taxis	1,05
300.340.34 6	300		340		346	Garajes y estacionamientos	1
300.340.34 7	300		340		347	Aeropuertos	1.8
300.340.34 8	300		340		348	Bodegas y silos	1,05
300.340.34 9	300		340		349	Radiodifusoras, estaciones de T.V. y periódicos	1,05
300.350.35 1	300		350	Turismo y afines	351	Hoteles, hosterías	1.3
300.350.35 2	300		350		352	Pensiones y residenciales	1.25
300.350.35 3	300		350		353	Moteles	1.25
300.360.36 1	300		360	Alimentación	361	Restaurantes	1.15
300.360.36 2	300		360		362	Bares, cantinas, heladerías	1,15
300.360.36 3	300		360		363	Picanterías	1,15



300.370.37 1	300		370	Servicios comunales	371	Planta eléctrica	0,9
300.370.37 2	300		370		372	Planta de agua	0,9
300.380.38 1	300		380	Servicios profesionales	381	Consultorio Médico	1.15
300.380.38 2	300		380		382	Consultorio Odontológico	1.15
300.380.38 3	300		380		383	Consultorio Jurídico	1.15
300.380.38 4	300		380		384	Oficina de Arquitectos, Ingenieros	1.15
300.380.38 5	300		380		385	Laboratorio Clínico	1.7
300.390.39 1	300		390	Publicidad y Afines	391	Taller de Publicidad	1,1
400.410.41 1	400	PRODUCCI ÓN DE SERVICIOS PERSONAL ES Y AFINES A LA VIVIENDA	410	Reparación y procesamiento	411	Reparación de radios, T.V., electrodomésticos	1
400.410.41 2	400		410		412	Electricistas, plomeros, relojeros	1.15
400.420.42 1	400		420	Personales	421	Servicios funerarios	1.15
400.420.42 2	400		420		422	Salones de belleza, peluquerías	1.15
400.420.42 3	400		420		423	Sala de masajes	1.15
400.420.42 4	400		420		424	Prostíbulos	1,8
400.430.43 1	400		430	Laboratorios de fotografía	431	Estudio fotográfico	1,15
500.510.51 1	500	INTERCAM BIO	510	Aprovisionam iento de la vivienda, alimentos	511	Venta de abarrotes, lecherías, licores y bebidas	1,3
500.510.51 2	500		510		512	Carnicerías	1,1
500.510.51 2	500		510		512	Supermercados	1,1
500.520.52 1	500		520	Aprovisionam iento de vivienda excepto	521	Boticas y farmacias	1,15



				alimentos			
500.520.52 2	500		520		522	Bazares	1,1
500.520.52 3	500		520		523	Gasolineras	1,8
500.520.52 4	500		520		524	Joyerías, relojerías, artículos de arte, artesana nías	1,1
500.520.52 5	500		520		525	Librerías, papelerías útiles escolares	1,15
500.520.52 6	500		520		526	Ropa confeccionada, artículos de cuero, textiles	1,15
500.520.52 7	500		520		527	Distribuidoras de gas	1,3
500.520.52 8	500		520		528	Ópticas	1,15
500.520.52 9	500		520		529	Funerarias	1,15
500.530.53 1	500		530	Menaje	531	Muebles y accesorios para el hogar	1,3
500.530.53 2	500		530		532	Electrodomésticos	1,3acc
500.530.53 3	500		530		533	Instrumental especializado	1,1
500.540.54 1	500		540	Vehículos y maquinarias	541	Vehículos y maquinaria, excepto agrícola	1,1
500.540.54 2	500		540		542	Vehículos y maquinaria para agricultura	1,1
500.540.54 3	500		540		543	Industria	1,1
500.550.55 1	500		550	Materiales de construcción	551	Ferreterías y vidrierías	1,3
500.550.55 2	500		550		552	Materiales de construcción, madera aserrada	1,4
500.560.	500		560	Abonos , alimentos balanceados, semillas			1,15
600.610.61 1	600	EQUIPAMI ENTO	610	Educativo y afines	611	Jardines de infantes	0,9



		COMUNAL					
600.610.61 2	600		610		612	Escuelas primarias	0,9
600.610.61 3	600		610		613	Colegios secundarios	0,9
600.610.61 4	600		610		614	Colegios técnicos	0,9
600.610.61 5	600		610		615	Universidad, politécnica, institutos superiores	0,9
600.610.61 6	600		610		616	Conservatorio de música	0,9
600.610.61 7	600		610		617	Escuela de danza	0,9
600.610.61 8	600		610		618	Acad. De idiomas, secretariado, contabilidad, corte y confección	0,9
600.610.61 9	600		610		619	Centros de formación y capacitación artesanal	0,9
600.620.62 1	600		620	Salud	621	Puestos de salud	0,9
600.620.62 2	600		620		622	Dispensario médico	0,9
600.620.62 3	600		620		623	Subcentro de salud	0,9
600.620.62 4	600		620		624	Centro de salud	0,9
600.620.62 5	600		620		625	Clínica	0,9
600.620.62 6	600		620		626	Hospital	0,9
600.620.62 7	600		620		627	Cruz Roja	0,9
600.620.62 8	600		620		628	Laboratorio clínico	0,9
600.630.63 1	600		630	Higiene	631	Baños públicos, turcos, saunas	1
600.630.63 2	600		630		632	Servicios higiénicos públicos	1,1
600.630.63 3	600		630		633	Lavanderías públicas	1
600.640.64 1	600		640	Aprovisionamiento	641	Mercado público, productos agrícolas	0,9



600.640.64 2	600		640		642	Comercio al por mayor	1,5
600.640.64 3	600		640		643	Mercado de ganado	0,9
600.640.64 4	600		640		644	Camal	0,9
600.640.64 5	600		640		645	Centro de exposiciones	0,9
600.650.65 1	600		650	Deportes y recreación	651	Estadios	0,9
600.650.65 2	600		650		652	Coliseos, gimnasios y canchas cubiertas	0,9
600.650.65 3	600		650		653	Canchas abiertas y piscinas	0,9
600.650.65 4	600		650		654	Galleras	1,2
600.650.65 5	600		650		655	Parque y plazas públicas	0,8
600.650.65 6	600		650		656	Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos	1,15
600.650.65 7	600		650		657	Discotecas, salas de baile, clubes y similares	1,2
600.660.66 1	600		660	Culturales	661	Museos	0,9
600.660.66 2	600		660		662	Cines, teatros, conciertos	0,8
600.660.66 3	600		660		663	Salas de reuniones	0,9
600.660.66 4	600		660		664	Auditorio al aire libre	0,9
600.660.66 5	600		660		665	Galerías de arte	0,9
600.660.66 6	600		660		666	Bibliotecas	0,8
600.670.67 1	600		670	Culto y afines	671	Iglesias, convento y similares	0,9
600.670.67 2	600		670		672	Cementerio	0,9
600.680.68 1	600		680	Asistencia social	681	Guardería	0,9
600.680.68 2	600		680		682	Asilos	0,9
700	700	VIVIENDA					1,2
800.810.81 1	800	USOS NO URBANOS Y	810	Usos no urbanos	811	Cultivos	1,1



		ESPECIALES					
800.810.812	800		810		812	Bosques	1
800.810.813	800		810		813	Criaderos	1,1
800.810.814	800		810		814	Minas y canteras	2,8
800.810.815	800		810		815	Uso agrícola	1
800.810.816	800		810		816	Ganadero	1.3
800.810.817	800		810		817	Avícola	1.3
800.810.818	800		810		818	Piscícola	1.3
800.820.821	800		820	Usos Especiales	821	Lote vacante	1,15
800.820.822	800		820		822	Edific. No Habitada	0,9
800.820.823	800		820		823	Locales desocupados/desal ojo	0,9
800.820.824	800		820		824	Edificio en construcción	0.94
800.820.825	800		820		825	Vertedero de residuos sólidos	,96
800.820.826	800		820		826	Mataderos	1,25
800.820.827	800		820		827	Piso en construcción	0.94
800.820.828	800		820		828	Sin Edificaciones	0,8
800.820.829	800		820		829	Botadero de Basura de Uso Público	0,96
800.820.830	800		820		830	Lote baldío	0,8
800.820.831	800		820		831	Abandonada	0,9
900.910.911	900		910	Administración pública	911	Nacional	1
900.910.912	900	GESTIÓN	910		912	Regional	1
900.910.913	900		910		913	Provincial	1
900.910.914	900		910		914	Cantonal	1
900.910.915	900		910		915	Parroquial	1



5							
900.920	900		920	Administración religiosa, excepto iglesias			1
900.930.931	900		930	Sedes de organizaciones gremiales, sindicatos	931	Colegios profesionales	1
900.930.932	900		930		932	Organizaciones gremiales	1
900.930.933	900		930		933	Sindicatos	1
900.930.934	900		930		934	Organizaciones barriales	1
900.940	900		940	Asociaciones y clubes			1,6
900.950	900		950	Sedes de organismos o Gobiernos extranjeros			1,25
900.960	900		960	Administración privada			0,9

TABLA N° 4: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACCESO AL LOTE (Tacl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No	0.83
2	Tierr	0.9
3	Lastre	0.9
4	Adoquín/Adocreto	1
5	Asfalto	1
6	Hormigón Hidráulico	1.05
7	Otro	1

TABLA N° 5: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE (Ttal)

ID	DESDE(M2)	HASTA(M2)	FACTOR
1	0	100	1.1
2	100.01	1000	1
3	1000.01	5000	0.9
4	5000.01	10000	0.8



5	10000.01	20000	0.7
6	20000.01	30000	0.6
7	30000.01	50000	0.5
8	50000.01	100000	0.4
9	100000.01	3000000	0.3
10	3000000.01	999999999999	0.2

TABLA N° 6: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FORMA DEL LOTE (Tff)

Factor Dinámico que se genera el momento del cálculo de avalúo, y que se resumen en el factor Frente- Fondo (Relación de Frente vs el fondo del lote)

Relación Frente/Fondo	Numérica	FACTOR
1:1 -	1 a 0.333	1.0
1:4	0.250	0.9925
1:5	0.20	0.9850
1:6	0.1667	0.9775
1:7	0.1429	0.9700
1:8	0.1250	0.9625
1:9	0.1111	0.9550
1:10	0.1000	0.9475
1:11	0.0909	0.9400

TABLA N° 7: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR ACERAS DEL LOTE (Tacl)

CÓDIGO	NOMBR	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene	0.95
2	Cemento	1
3	Adocret	1.05
4	Cerámic	1.10
5	Piedra	1
6	Otro	1
7	Adocreto con Bordillo	1
8	Otros con Bordillo	1
9	Bordillo	1

TABLA N° 8: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA (TAag)

CÓDIGO	NOMBR	FACTOR
0	Sin información	1
1	No	0.75



2	Llave	0.85
3	Red Pública Entubada	0.97
4	Red Pública Tratada	1
5	Carro	0.08
6	Pozo	0.8
7	Río	0.82
8	Otros	1

TABLA N° 9: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (TAal)

CÓDIGO	NOMBR	FACTOR
0	Sin	1
1	No	0.92
2	A cielo	0.96
3	Río o Quebrada	1.1
4	Red	1
5	Pozo	0.94
6	Otro	0.9

TABLA N° 10: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (TSee)

CÓDIGO	NOMBR	FACTOR
0	Sin	1
1	No	0.93
2	Planta	0.96
3	Red Pública	1

TABLA N° 11: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO (TSalp)

CÓDIGO	NOMBR	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No	0.93
2	Tiene	1

TABLA N° 12: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA (TSrb)



CÓDIGO	NOMBR	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No	0.94
2	Tiene Permanente	1
3	Tiene Ocasional	0.98

TABLA N° 13: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR IMPLANTACIÓN (Timp)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	Continua Sin Retiro	1
2	Continua Con Retiro	0.95
3	Continua Con portal	1
4	Aislada Sin Retiro	0.96
5	Aislada Con Retiro	0.95
6	Otro	0.93

TABLA N° 14: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA (Tlom)

CÓDIGO	NOMBR	FACTOR
0	Sin Información	1
1	Esquinero	1.1
2	Intermedio	1
3	Interior	0.5
4	En Callejón	0.75
5	En Cabecera	1.1
6	Bi frontal	1.15
7	Manzanero	1.20

TABLA N° 15: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TOPOGRAFÍA (TTop)

CÓDIGO	NOMBR	FACTOR
0	Sin Información	1
1	A nivel	1
2	Ondulado	0.9
3	Escarpado	0.8
4	Escarpado hacia arriba	0.85
5	Escarpado hacia abajo	0.82
6	Lote a nivel	1
7	Bajo Nivel	0.91
8	Sobre Nivel	0.96
9	Lote accidentado	0.8



TABLA N° 16: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE (TStr)

CÓDIGO	NOMBR	FACTOR
0	Sin información	1
1	No tiene transporte Público	0.96
2	Tiene ocasional	1
3	Tiene permanente	1

TABLA N° 17: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE INTERNET (TSIn)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin información	1
1	No tiene	0.96
2	Tiene Internet Público	0.98
3	Tiene Internet Propio	1

TABLA N° 18: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO TELEFÓNICO (Ta)

CÓDIGO	NOMBR	FACTOR
0	Sin información	1
1	No Tiene Red Telefónica	0.96
2	Tiene Red Telefónica	1

**TABLA N° 19: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA
INSTALACIÓN DOMICIALIARIA (Ta)**

CÓDIGO	NOMBR	FACTOR
0	Sin información	1
1	No Tiene	0.96
2	Si Tiene	1

TABLA N° 20: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN RIESGOS (TRiesgo)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin información	1
1	Ninguno	1
2	Zona inundable hasta 50%	0.6
3	Zona Inundable+50%	0.35
4	Zona deslizamiento	0.5



5	Falla Geológica Leve	0.65
6	Falla Geológica Moderada	0.4
7	Falla Geológica Grave	0.1

**TABLA N° 21: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN MORFOLOGÍA URBANA
(TMORFURB)**

GRUPO	RANGO (Localización con su equivalente de valor)	FACTOR
1	entre 7.0 a 10.0	0,5
2	entre 3.5 a 7.0	0,33
3	entre 0.3 a 3.5	0,16

TABLAN°21-A:

Presencia histórica				Representación simbólica				Nivel organización social			
Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Grupo 4	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Grupo 4	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Grupo 4
+ 15 años	10-15 años	5-10 años	0-5 años	Alta	Media	Regular	baja	Alta	Media	Regular	baja
2,5	2	1,25	0,625	4.500	3	2	2	1,5	1	0,75	0,375

Artículo 7.- Cálculo del avalúo final del terreno. Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente fórmula:

a) FACTOR DE MANZANA:

$$\text{Valor}_M2 = v_{\text{máximo}} - (((v_{\text{máximo}} - v_{\text{mínimo}}) / \text{distancia}_{\text{total}}) * D_{\text{Max}})$$

Donde:

v_máximo= valor máximo de la manzana
v_mínimo= valor mínimo de la manzana
Dmax=distancia al eje de valor mayor
Dmin=distancia al eje de valor menor
Distancia_total=Dmax+Dmin
ValorBase= Valor_M2 * AreaTotalPredio

b) FACTOR GRADO 2:

$$F_{sb2} = (F_{agua} + F_{alc} + F_{energ}) / 3$$

$$F_{via2} = F_{via}$$

593 2966000 - Ext: 1057

Mail: sconcejo@municipioderiobamba.gob.ec

www.gadmriobamba.gob.ec



$$F_{du2} = (F_{gdu} + F_{pa}) / 2$$

$$F_{us2} = \Sigma(((F_{us} + F_{use}) / 2) * \text{PorcentajeArea})$$

$$F_2 = (((F_{sb2} + F_{via2} + F_{du2}) / 3) * F_{us2}) * F_{\text{correccionGrado}_2}$$

Donde:

Fagua = FactorRedAgua

Falc = FactorRedAlcantarillado

Fenerg = FactorRedEnergiaElectrica

Fvia = FactorVia

Fgdu = FactorGradoDesarrolloUrbanistico

Fpa = factorPatrimonio

Fus = FactorUso

Fuse = FactorUsoESPECÍFICO

c) FACTOR GRADO 3:

$$F_{il3} = (F_{imp} + F_{loc}) / 2$$

$$F_{rel3} = \Sigma(F_{rel} * \text{PorcentajeArea})$$

$$F_{tsu3} = \Sigma(F_{tsu} * \text{PorcentajeArea})$$

$$F_{cf3} = (F_{top} + F_{rel3} + F_{tsu3}) / 3$$

$$F_{ace3} = F_{ace}$$

$$F_3 = ((F_{il3} + F_{ace3}) / 2) * F_{cf3} * F_{\text{correccionGrado}_3}$$

Donde:

Fimp = FactorImplantacion

Floc = FactorLOCALIZACIÓN

Frel = FactorRelieve

Ftsu = FactorTipoSuelo

Ftop = FactorTOPOGRAFÍA

Face = factorAceras

a) FACTOR GRADO 4:

$$F_{meal4} = (F_{med} + F_{alum}) / 2$$

$$F_4 = (((F_{ff} + F_{inter} + F_{meal4}) / 3) * F_{for}) * F_{\text{correccionGrado}_4}$$

Donde:

Fmed = FactorMedidorDomiciliar

Falum = FactorAlumbrado

Fff = FactorFrenteFondo

Ffor = FactorFormaTerreno

b) FACTOR GRADO 5:

$$F_5 = (((F_{rec} + F_{tel} + F_{inter}) / 3) * F_{trans}) * F_{\text{correccionGrado}_5}$$

Donde:

Frec = FactorRecoleccionBasura

593 2966000 - Ext: 1057

Mail: sconcejo@municipioderriobamba.gob.ec

www.gadmriobamba.gob.ec



Ftel=FactorRedTelefonica
Finter=FactorInternet
Ftrans=FactorTransporte
Fmorfurb = Morfología Urbana

$$AvaluoTotalTerreno = [ValorBase * F2 * F3 * F4 * F5] * FTamano * FRiesgos$$

En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la **fórmula**.

Sección Segunda Valoración de la propiedad de las edificaciones en la zona urbana

Artículo 8.- Avalúo de las edificaciones del área urbana.- La valoración de las edificaciones con carácter permanente será realizada a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma; esto es, según los materiales usados en su estructura, sus acabados, terminados e instalaciones especiales, y; calculada sobre el método de reposición.

Artículo 9.- Del catálogo de valores de materiales constructivos.- Para el aváluo de las edificaciones en zona urbana, se efectuará de conformidad con el siguiente catálogo de valores de materiales constructivos de las de edificaciones con sus factores de ajuste según su uso:

TABLA N° 22

CÓDIGO MATERIA L	NOMBRE MATERI AL	VALOR	FACTO R VIGAS	FACTOR COLUMN AS	FACTO R PARED ES	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERT A	FACTOR ACABADOS
01	no tiene	1	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
03	adobe	14	0.96	1.008	1.26	1.44	1	1.08
04	aluminio	48.61	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.6	1.44
05	asbesto-fibro cemento	29.58	0.9504	0.99792	1.4	1.2	1	1.5
06	bahareque	22	1.056	1.1088	1.4	1.32	1	1.08
07	baldosa	27.28	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.4	1.44
09	bloque	35	1.056	1.1088	1.5	1.464	1	1.2
12	caña	7	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.26
10	cemento	30	1.056	1.1088	1.38	1.5	1.25	1.32
13	cerámica	33	1.248	1.3104	1.96	1.68	1.5	1.56
17	hierro	40	1.152	1.2096	1.34	1.32	1.4	1.44
18	hormigón armado	65	1.152	1.15	1.6	1.5	1.45	1.44
20	ladrillo	40	1.152	1.2096	1.5	1.5	1.25	1.32



21	madera	23	1.056	1.008	1.37	1.2	1	1.2
22	paja/palma	5	0.96	1.008	1.4	1.2	1	0.96
23	parquet	16.7	1.248	1.3104	1.82	1.5	1	1.32
24	piedra	28	1.152	1.2096	1.75	1.5	1.3	1.32
27	Teja	22	0.96	1.008	1.54	1.2	1.15	1.32
08	tierra	10	0.96	1.008	1.26	1.2	1	1.08
29	vinil	37	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.476
30	yeso	10.72	0.96	1.008	1.4	1.32	1	1.344
31	zing	13.07	0.96	1.008	1.4	1.14	1.1	1.2
35	otro	15	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
28	teja vidriada	26.9	0.96	1.008	1.4	1.2	1.2	1.56
38	plycent	15.35	0.96	1.008	1.4	1.44	1.3	1.56
39	madera fina	34	1.248	1.3104	1.89	1.62	1.4	1.62
26	teja comun	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1.15	1.2
25	tapial	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.32
40	mármol	55	1.44	1.512	2.24	1.92	1.6	1.716
41	duela	17	1.056	1.1088	1.75	1.5	1.2	1.5
42	tabla	10	1.056	1.008	1.4	1.2	1	1.2
43	hierro- madera	28	1.248	1.26	1.68	1.44	1.2	1.5
44	enrollable	34	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.38
45	madera malla	24	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.26
46	arena- cemento	20	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.32
47	azulejo	33	0.96	1.008	1.75	1.5	1.3	1.464
48	champeado	17	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
15	fibra	85	1.92	2.016	2.8	2.4	2	1.848
49	tejuelo	19	1.056	1.008	1.68	1.32	1.1	1.44
19	hormigón simple	60	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.2	1.2
50	eternit	15	0.96	1.008	1.4	1.2	1.1	1.32

Estos Valores Unitarios Base no incluyen los montos correspondientes a los acabados e instalaciones que cada edificación posee de acuerdo a su calidad y valor.

Artículo 10.- Coeficientes de corrección del avalúo de las edificaciones del área urbana.- Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón Riobamba, son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

a) Criterios de corrección de las edificaciones:



TABLA N° 23. Corrección instalaciones Sanitarias:

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	0.4
02	Pozo ciego	0.55
03	Aguas servidas	0.8
04	Aguas lluvias	0.9
05	Red combinada	1

TABLA N° 24. Corrección número de baños:

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene baños	0.7
02	Tiene 1 baños	0.92
03	Tiene 2 baños	1
04	Tiene 3 baños	1.1
05	Tiene 4	1.2
06	Más de 4	1.3
07	Medio baño	0.8
08	Letrina	0.83
09	Común	0.9

TABLA N° 25: Corrección instalaciones especiales:

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	1
02	Ascensor	3
03	Piscina	2.5
04	Sauna-turco	1.4
05	Sauna-turco	1.4
06	Barbacoa	1.2
07	Cancha de Futbol peq. (césped)	3.2
08	Cancha de Tenis	2.4
09	Cancha de Voleibol	2
10	Otro	2

TABLA N° 26: Corrección instalaciones eléctricas:

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	0.8
02	Alambre exterior	0.93
03	Tubería exterior	0.96
04	Empotrados	1

Estos coeficientes de corrección serán de inmediato aplicación a cada uno de los pisos de la construcción.

b) Factores depreciación de las construcciones:

593 2966000 - Ext: 1057

Mail: sconcejo@municipioderiobamba.gob.ec

www.gadmriobamba.gob.ec



TABLA N° 27: Coeficientes de depreciación por antigüedad (edad de las edificaciones).

DESDE (AÑOS)	HASTA (AÑOS)	FACTOR
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.6
40	50	0.55
Más de 50		0.49

TABLA N° 28: Coeficientes de depreciación por estado de conservación de las edificaciones:

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	Bueno	1
02	Regular	0.87
03	Malo	0.6
04	Obsoleto	0.3
05	En construcción	0

TABLA N° 29: Factor terminados:

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	De Lujo	1.2
02	Muy Buenos	1.1
03	Normal	1
04	Regular	0.75
05	Malos	0.6
06	No Tiene	0.5

Artículo 11.- Cálculo del avalúo de la construcción.- El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

ValorM2Construccion=Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura

AvaluoPisoConstruccion=(ValorM2Construccion*AreaPiso)*FactorTamano*FactorTerminados

Avalúo Final Piso=(AvaluoPisoConstruccion) * (((factorAcabados + factor instalaciones) / 2) * factorEstado) * depreciación.

Avalúo Total Construcción= Sumatoria de Avalúos Individuales de cada Piso.



Sección Tercera

Del impuesto predial urbano

Artículo 12.- Impuesto predial urbano.- Para la liquidación del impuesto predial urbano, correspondiente a cada unidad predial, se aplicará el porcentaje, de acuerdo al rango de valores de los predios para cada año del bienio:

Los porcentajes determinados se encuentran enmarcados dentro de los rangos establecidos en el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con las exenciones señaladas en los artículos 509 y 510 de la misma norma ibídem, los cuales no podrán ser menores al cero punto veinticinco por mil (0,25‰), ni mayores al cinco por mil (5‰).

La actualización masiva del plano del valor de la tierra modificará los avalúos de la propiedad urbana, dichos avalúos no influenciarán en el impuesto predial para la presente ordenanza los cuales no cambiarán el valor del impuesto predial, conservando los mismos valores del bienio anterior, salvo los casos de los avalúos predio a predio que como consecuencia de las actualizaciones catastrales (alfanumérica y gráfica) sufran variaciones así también las nuevas propiedades que ingresen al catastro pagarán el impuesto predial urbano acorde a las bandas impositivas establecidas, en concordancia con el artículo 504 del COOTAD, que se describen en la siguiente Tabla:

TABLA No. 30: TABLA DE IMPUESTO URBANO MINIMO- PROPUESTO PARA EL BIENIO 2020-2021

No.	RANGO DE VALORES DE PREDIOS EN USD	COEFICIENTE MÍNIMO (%o)
1	0,00 a 9.850	0,00
2	9.850,01 a 25.000,00	0,30
3	25.000,01 a 50.000,00	0,35
4	50.000,01 a 75.000,00	0,40
5	75.000,01 a 100.000,00	0,45
6	100.000,01 a 150.000,00	0,50
7	150.000,01 a 200.000,00	0,55
8	200.000,01 a 500.000,00	0,60
9	500.000,01 a 1.000.000,00	0,80
10	1.000.000,01 a 2.000.000,00	1,00
11	Mayor a 2.000.000,01	1,20

Los datos a considerar para la emisión del impuesto serán los siguientes:

a) Salario básico unificado vigente;

593 2966000 - Ext: 1057

Mail: sconcejo@municipioderriobamba.gob.ec

www.gadmriobamba.gob.ec



- b) Predios exonerados área urbana = menor o igual $25 \times$ Salario básico unificado vigente; y,
- c) Ley del Anciano = $500 \times$ Salario básico unificado vigente de patrimonio.

CAPITULO II DE LA VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD RURAL

Sección Primera Valoración de la propiedad de terrenos en la zona rural

Artículo 13.- Plano del valor del suelo rural.- En cumplimiento de lo establecido en los artículos 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se establecen los Planos del Valor del Suelo para las propiedades situadas fuera de los límites urbanos del Cantón Riobamba, en función de sus características, localización y del valor de mercado y otros criterios técnico previamente definidos, que contienen el valor básico del Suelo por metro cuadrado de superficie para cada uno de dichas áreas, conforme la tabla que consta en el anexo 1 de la presente Ordenanza. Los valores que constan en la tabla de Valor del Suelo, constituyen precios referenciales de cada uno de los sectores rurales por parroquia en las que se incluyen los valores máximos y mínimos y, por tanto, en la aplicación práctica a cada uno de los predios, se les asignará valores diferenciados entre sí de acuerdo a la dinámica del mercado de tierras, su tipo de suelo específico, sus servicios, características intrínsecas y considerando las particularidades de cada localidad, los cuales servirán para establecer el avalúo y la emisión de impuestos.

Artículo 14.- Criterios de corrección del valor unitario base de los predios del área rural.- Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas rurales del Cantón, se partirá del Valor Unitario Base asignado a cada sector donde se ubica cada predio, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajustes, en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio.

Para el avalúo general masivo de las propiedades rústicas del cantón Riobamba, al valor base del terreno por Hectarea (Anexo No.3) y el plano de valores (Anexo N°4), se aplicará los siguientes factores de ajuste de acuerdo a los datos disponibles en la base de datos catastral:

TABLA N° 1: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (T_{rl})

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Informacion	1
1	Plano	1
2	Ondulado	0.93
3	Depresiones	0.95
4	Accidentado	0.8
5	Inclinado hasta 30%	0.93
6	Inclinado de 30% hasta 70%	0.70

TABLA N° 2: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR APTITUD AGRÍCOLA (T_{aa})



CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Apto para Agricultura	1
1	Más del 50% para Agricultura	0,50
2	Menos del 50% para Agricultura	0,30
3	No apto para Agricultura	0,10

TABLA N° 2.1: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO SUELO (Tus)

No.	Descripción	Factor
0	Sin Cultivos	1.25
1	Cultivos Ciclo Corto	1
2	Cultivos Permanentes	0.95
3	Pastos Artificiales	1
4	Pastos Naturales	1.05
5	Bosque Natural	0.8
6	Plantacion Forestal	0.85
7	Caparro y Otros	0.85
8	Paramo/Pajonal	0.1
9	Invernaderos	1.1
10	Lagunas, Represas y Riego	1
11	Construcción e Instalaciones	1
12	Minería	6
13	Otros	1
14	Habitacional	1
15	Comercial	1
16	Recreacional	1
17	Turismo	1
18	Agrícola	1
19	Industrial	1
20	Recreacional	1
21	Ganadera	1
22	Forestal	1
23	Bien Municipal Dominio Publico	1



24	Bien Municipal Dominio Privado	1
----	--------------------------------	---

TABLA N° 3: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACCESO AL LOTE - VIAS (Tacl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Informacion	1
2	No Tiene	0.93
3	Camino Peatonal/Herradura	0.9
4	Carrozable	1
5	Carrozable con Peaje	1

TABLA N° 3.1: JERARQUIA DE LAS VÍAS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Primer Orden	1
2	Segundo Orden	0.96
3	Tercer Orden	0.93

TABLA N° 3.2: CAPA RODADURA DE LAS VÍAS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Tierra	0.93
2	Lastre	0.96
3	Piedra	0,98
4	Asfalto	1
5	Adocreto/ H. Armado	1.05

TABLA N° 4: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE (Ttal)

Este factor depende de dos variables: El área del predio (Área) y el valor base del mismo (Valor)

ID	DESDE(M2)	HASTA(M2)	FACTOR
1	0	10.000,00	factor = (valor * 1.96) / 1.1
2	10.000,01	50.000,00	factor = (valor * 1.73) / 1.1
3	50.000,01	100.000,00	factor = (valor * 1.48) / 1.1
4	100.000,01	200.000,00	factor = (valor * 1.2) / 1.1
5	200.000,01	300.000,00	factor = (valor * 1.1) / 1.1
6			factor = (valor * 1) / 1.1



	300.000,01	500.000,00	
7	500.000,01	1.000.000,00	factor = (valor * 0.86) / 1.1
8	1.000.000,01	3.000.000,00	factor = (valor * 0.79) / 1.1
9	3.000.000,01	En adelante	factor = (valor * 0.7) / 1.1

TABLA N° 5: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR EROSION DEL LOTE (Terl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Informacion	1
1	No tiene	1
2	Regular	0.96
3	Irregular	0.91
4	Muy irregular	0.85

TABLA N° 6: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA (TAag)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Informacion	1
1	No Tiene	0.92
2	Pozo Vertiente	0.95
3	Río Canal	0.97
4	Red Pública Entubada	0.99
5	Red Pública Tratada	1
6	Llave Publica	0,98
7	Carro Cisterna	0,96
8	Otros	1

TABLA N° 7: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (TAal)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene	0.92
2	A cielo Abierto	0.96
3	Río o Quebrada	1.1
4	Red Pública	1
5	Pozo Séptico	0.94
6	Otro	1

TABLA N° 8: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA (TSee)

593 2966000 - Ext: 1057

Mail: sconcejo@municipioderriobamba.gob.ec

www.gadmriobamba.gob.ec



CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene	0.92
2	Planta Propia	0.96
3	Red Pública	1

TABLA N° 9. COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RIEGO (TSriep)

USO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	Con accesibilidad al riego	1.05
2	Riego más del 50% de la propiedad	0.95
3	Riego menos del 50% de la propiedad	0.95
4	Sin accesibilidad al riego	0.89

TABLA N° 9.1: FUENTE DE RIEGO

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	Canal	1.05
2	Río/Quebrada	1
3	Vertiente	0.98
4	Reservorio	1.1
5	Bombas(trae de otro lado)	0.96
6	Otro	0.96
5	Bombas(trae de otro lado)	1.05

TABLA N° 9.2: INFRAESTRUCTURA RIEGO

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin información	1
1	Canal de Tierra	1
2	Canal Revestido	1.05
3	Tubería	1
4	Reservorio	1.1



TABLA N° 10: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE RECOLECCION DE BASURA (TSrb)

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene Recolección Basura	0.96
2	Tiene Recolección Permanente	1
3	Tiene Recolección Ocasional	0.98

TABLA N° 11: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE (TStr)

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
1	No tiene transporte Publico	0.95
2	Si tiene transporte Publico	1

TABLA N° 12: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO TELEFÓNICO (Tal)

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene Red Telefónica	0.93
2	Tiene Red Telefónica	1

TABLA N° 13: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA INSTALACIÓN DOMICIALIARIA (Tal)

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene	0.95
2	Si Tiene	1

TABLA N° 14: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN RIESGOS (TRiesgo)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Informacion	1
1	No tiene	1
2	Falla Geológica Leve	0.85
3	Zona Inundable < 50%	1
4	Zona de deslizamiento Leve	1
5	Zona Deslaves	1
6	Zona Volcanica	1
7	Falla Geológica Moderada	0.5
8	Falla Geológica Grave	0.1



TABLA N° 14-A: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR ALTURA (Taltura)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Informacion	1
1	De 0 a 2.800 mts.	1
2	De 2.801 a 3.000 mts.	0.90
3	De 3.001 a 3.499 mts.	0.85
4	De 3.500 a 4.499 mts.	0.75
5	Más de 4.500 mts.	0.7

TABLA N° 14-B: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FORMA DEL LOTE (Tfi)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Informacion	1
1	No tiene	0,55
2	Regular	1
3	Irregular	0,75
4	Muy irregular	0,65

TABLA N° 14-C: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DRENAJE (Td)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Informacion	1
1	Ninguno	1
2	Excesivo	1
3	Moderado	1
4	Mal drenado	1
5	Bien drenado	1

TABLA N° 15: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DESTINO ECONÓMICO (TDEc)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Informacion	1
1	Agrícola	1
2	Ganadero	1.1
3	Forestal	0.9
4	Industrial	2
5	Minero No Metalico	8
6	Minero Metalico	12



7	Recreacional	1
8	Habitacional	1.1
9	Comercial	2
10	Agrícola Minifundio	1.2
11	Avícola	1.5
12	Agrícola Ganadero	1
13	Agrícola Forestal	1
14	Ganadero Forestal	1
15	Agrícola Ganadero Forestal	1
16	Educacional	1
17	Religioso	1
18	Salud	1
19	Militar	1
20	Bioacuatico	1
21	Agrícola Bioacuatico	1
22	Ganadero Bioacuatico	1
23	Forestal Bioacuatico	1
24	Agrícola Bioacuatico Ganadero	1
25	Agrícola Bioacuatico Forestal	1
26	Ganadero Forestal Bioacuatico	1
27	Agrícola Avícola	1
28	Agrícola Ganadero Avícola	1
29	Ganadero Industrial	2.2
30	Agrícola Industrial	1.6
31	Agrícola Ganadero Forestal Bioacuatico	1
32	Reserva Ecológica	0.2
33	Turismo	1

Cálculo del avalúo final del terreno rural.-Para el cálculo del valor del terreno se aplicará la siguiente fórmula:

Valor de Terreno= ((Valor Base x Superficie) x factores de Afectación) x Factor Riesgos

VT=S x Vb x Fa x R

593 2966000 - Ext: 1057

Mail: sconcejo@municipioderriobamba.gob.ec

www.gadmriobamba.gob.ec



Donde:

S=Superficie en Hctr.

VT= Valor Comercial Terreno

Vb= Valor Base del Predio (Según clasificación de tipo de suelos para cada sector.)

Fa=Promedio Factores de Afectación (sin considerar el factor Riesgos)

Fa= FaTop x FaAgr x FaLoc x FaUso x FaOcup x FaSer

R = Factor Riesgos

En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula.

Tabla 15-A

COBERTURA	AREA	FACTOR
Afloramiento rocoso	5088,97	1
Ajo	588,72	1
Alfalfa	275,64	1
Arbustal húmedo	2517,56	1
Arbustal seco	4712,85	1
Área en proceso de erosión	3389,66	1
Área en proceso de urbanización	179,5	1
Arenales	1120,1	1
Avena	3,87	1
Banco de arena	110,13	1
Bosque húmedo	3295,98	1
Cebada	42,21	1
Centro poblado	4215,08	1
Chocho	2,53	1
Complejo recreacional	171,58	1
Eucalipto	1513,03	1
Frejol	0,22	1
Haba	259,07	1
Herbazal húmedo	1,26	1
Invernadero	1725,67	1
Laguna	61,35	1
Maíz	821,09	1
Misceláneo de cereales	153,91	1
Misceláneo de frutales	0,01	1
Misceláneo de hortalizas	7998,12	1
Misceláneo indiferenciado	10175,92	1
Nabo	0,02	1
Nieve y hielo	275,85	1
Nube	0,89	1



Papa	318,14	1
Paramo herbáceo	30019	1
Pastizal	10685,04	1
Pastizal con presencia de maíz	3,02	1
Pimiento	1,57	1
Pino	4092,28	1
Playa	0,56	1
Quinoa	1586,45	1
Reservorios	2,19	1
Río	209,41	1
Sin cobertura	0,95	1
Sombra	0,06	1
Suelo descubierto	2251,98	1
Tierra agrícola sin cultivo	0,76	1
Tomate de árbol	0,4	1
Tomate riñón	0,07	1

Este valor se sumará al avalúo total del terreno pero no será considerado para establecer la base imponible de cada predio.

Sección Segunda Valoración de la propiedad de las edificaciones en la zona rural

Artículo 15.- Avalúo de las edificaciones del área rural.- La valoración de las edificaciones con carácter permanente será realizada a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma; esto es, según los materiales usados en su estructura, sus acabados, terminados e instalaciones especiales, y; calculada sobre el método de reposición:

TABLA N° 16: CATÁLOGO DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS DE LAS EDIFICACIONES CON SUS FACTORES DE AJUSTE SEGÚN SU USO

CÓDIGO MATERIALES	NOMBRE MATERIALES	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISOS	FACTOR CUBIERTAS	FACTOR ACABADOS
01	no tiene	1	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
03	adobe	14	0.96	1.008	1.26	1.44	1	1.08
04	aluminio	48.61	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.6	1.44
05	asbesto-fibro cemento	29.58	0.9504	0.99792	1.4	1.2	1	1.5
06	bahareque	22	1.056	1.1088	1.4	1.32	1	1.08
07	baldosa	27.28	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.4	1.44



09	bloque	35	1.056	1.1088	1.5	1.464	1	1.2
12	caña	7	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.26
10	cemento	30	1.056	1.1088	1.38	1.5	1.25	1.32
13	cerámica	33	1.248	1.3104	1.96	1.68	1.5	1.56
17	hierro	40	1.152	1.2096	1.34	1.32	1.4	1.44
18	hormigón armado	65	1.152	1.15	1.6	1.5	1.45	1.44
20	ladrillo	40	1.152	1.2096	1.5	1.5	1.25	1.32
21	madera	23	1.056	1.008	1.37	1.2	1	1.2
22	paja/palma	5	0.96	1.008	1.4	1.2	1	0.96
23	parquet	16.7	1.248	1.3104	1.82	1.5	1	1.32
24	piedra	28	1.152	1.2096	1.75	1.5	1.3	1.32
27	teja	22	0.96	1.008	1.54	1.2	1.15	1.32
08	tierra	10	0.96	1.008	1.26	1.2	1	1.08
29	vinil	37	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.476
30	yeso	10.72	0.96	1.008	1.4	1.32	1	1.344
31	zing	13.07	0.96	1.008	1.4	1.14	1.1	1.2
35	otro	15	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
28	teja vidriada	26.9	0.96	1.008	1.4	1.2	1.2	1.56
38	plycent	15.35	0.96	1.008	1.4	1.44	1.3	1.56
39	madera fina	34	1.248	1.3104	1.89	1.62	1.4	1.62
26	teja comun	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1.15	1.2
25	tapial	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.32
40	mármol	55	1.44	1.512	2.24	1.92	1.6	1.716
41	duela	17	1.056	1.1088	1.75	1.5	1.2	1.5
42	tabla	10	1.056	1.008	1.4	1.2	1	1.2
43	hierro- madera	28	1.248	1.26	1.68	1.44	1.2	1.5
44	enrollable	34	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.38
45	madera malla	24	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.26
46	arena- cemento	20	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.32
47	azulejo	33	0.96	1.008	1.75	1.5	1.3	1.464
48	champeado	17	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
15	fibra	85	1.92	2.016	2.8	2.4	2	1.848
49	tejuelo	19	1.056	1.008	1.68	1.32	1.1	1.44
19	hormigón simple	60	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.2	1.2
50	eternit	15	0.96	1.008	1.4	1.2	1.1	1.32



Estos Valores Unitarios Base no incluyen los montos correspondientes a los acabados e instalaciones que cada edificación posee de acuerdo a su calidad y valor.

Artículo 16.- Coeficientes de corrección del avalúo de las edificaciones del área rural.- Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones del área rural del Cantón Riobamba, son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

TABLA N° 17: CORRECCIÓN DE INSTALACIONES SANITARIAS

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
01	No tiene	0.4
02	Pozo ciego	0.55
03	Aguas servidas	0.8
04	Aguas lluvias	0.9
05	Red combinada	1

TABLA N° 18: CORRECCIÓN DE NÚMERO DE BAÑOS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene Baños	0.7
02	Tiene 1 Baños	0.92
03	Tiene 2 Baños	1
04	Tiene 3 Baños	1.1
05	Tiene 4	1.3
06	más de 4	1.5
07	medio baño	0.8
08	Letrina	0.83
09	Común	0.9

TABLA N° 19: CORRECCIÓN DE INSTALACIONES ESPECIALES

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	1
02	Ascensor	3
03	Piscina	2.5
04	Sauna-turco	1.4
05	Sauna-turco	1.4
06	Barbacoa	1.2
07	Cancha de futbol peq. (césped)	3.2
08	Cancha de tenis	2.4
09	Cancha de voleibol	2
10	Otro	2

TABLA N° 20: CORRECCIÓN DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	0.8



02	Alambre exterior	0.93
03	Tubería exterior	0.96
04	Empotrados	1

TABLA N° 21: CORRECCIÓN DE FACTOR TAMAÑO CONSTRUCCIÓN

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	De 0 a 300 mts	1
2	De 300 a	0.93
3	Tubería exterior	0.96
4	Empotrados	1

Estos coeficientes de corrección son de inmediata aplicación a cada uno de los pisos de la construcción

TABLA N° 22: COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)

DESDE (AÑOS)	HASTA (AÑOS)	FACTOR
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.6
40	50	0.55
Más de 50		0.49

TABLA N° 23: COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
01	Bueno	1
02	Regular	0.87
03	Malo	0.6
04	Obsoleto	0.3
05	En construcción	0

TABLA N° 24: FACTOR TERMINADOS:

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
01	De Lujo	1.2
02	Muy Buenos	1
03	Normal	0.9



04	Regular	0.75
05	Malos	0.6
06	No Tiene	0.5

Artículo 17.- Cálculo del avalúo de la construcción. El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

ValorM2Construccion=Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura

AvaluóPisoconstrucción=(ValorM2Construccion*AreaPiso)*FactorTamano*FactorTerminados

Avaluó Final Piso=(AvaluóPisoConstruccion) * (((factorAcabados + factor instalaciones) / 2) * factor Estado) * depreciación

Avaluó Total Construcción= Sumatoria de Avalúos Individuales de cada piso.

Sección Tercera Del Impuesto Predial Rural

Artículo 18.- Impuesto predial rural.- Para la liquidación del valor del impuesto predial rural se aplicará el valor del predio multiplicado por el UNO PUNTO CERO TREINTA Y UNO (1.031) PORCENTAJE POR MIL (0/00).

Los datos a considerar para la emisión del impuesto serán los siguientes:

- Salario básico unificado vigente;
- Predios exonerados área rural = 15*Salario básico unificado vigente; y,
- Ley del Anciano = 500*Salario básico unificado vigente.

El porcentaje determinado está enmarcado en el rango establecido en el artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que no podrán ser inferiores a cero punto veinte y cinco por mil (0,25 0/00), ni superior al tres por mil (3x1000).

TITULO III DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

CAPITULO I HECHO GENERADOR Y SUJETOS DE LA OBLIGACIÓN

Artículo 19.- Hecho Generador.- Las disposiciones legales determinadas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establecen la recaudación de tributos sobre la propiedad urbana y rural, para lo cual el catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establezcan la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial.

Artículo 20.- Sujeto Activo.- El sujeto activo del tributo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba.

Artículo 21.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos, las personas naturales o jurídicas que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el Código Tributario, establecen que están obligados al cumplimiento de la prestación tributaria como contribuyente.



Son también sujetos pasivos del tributo, los contribuyentes que gravan a la propiedad urbana y rural, como personas naturales o jurídicas; las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades; aún cuando no tengan personería jurídica propia; y, propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicado en las zonas urbanas y rurales del Cantón Riobamba.

CAPITULO II EMISIÓN Y PAGO

Artículo 22.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros la Dirección General de Gestión Financiera dispondrá al subproceso de Rentas, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de créditos contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 150 del Código Tributario. La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el número 6, causará la nulidad del título de crédito.

Artículo 23.- Forma y plazo para el pago del impuesto urbano.- El impuesto predial urbano de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en sus artículos 511 y 512, el cobro del impuesto predial urbano se realizará a partir del 1 de enero, tomando en cuenta que el impuesto se determinará en base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre del año anterior. En su orden el pago del impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin tener el Tesorero la obligación de notificar al contribuyente, entendiéndose que estos pueden realizarse desde el primero de enero aunque no se hayan emitido los catastros, realizándose el pago en base al correspondiente al año anterior, el pago se vencerá cada 31 de diciembre.

En este orden quienes paguen dentro de la primera quincena de los meses de enero a junio recibirán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente; quienes lo realicen en la segunda quincena de esos mismos meses reciben los siguientes descuentos: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento.

Los pagos que se realizaren a partir del primero de julio, tendrán un recargo del 10 por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Venció el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

Artículo 24.- Época de pago del impuesto rural.- El impuesto predial rural debe pagarse desde el primero de enero y durante el curso del respectivo año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. La Dirección de Gestión Financiera, notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley inclusive mediante el procedimiento coactivo.

Sin embargo, los pagos podrán efectuarse en dos dividendos de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 523 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.



Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Artículo 25.- De la tributación de predios en condominio o copropiedad.- Cuando un predio urbano pertenece a varios propietarios o condóminos, de común acuerdo o uno de ellos podrán pedir que en el catastro se haga constar en forma individual el valor que le corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad, consecuentemente, para el pago de impuestos, se podrá dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Por tanto, cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte; y, cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

En caso de copropiedad de predios rurales, los contribuyentes, de común acuerdo o no, de la misma manera podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad, y el pago de impuestos, también se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. En cuanto a las tarifas y deducciones por hipotecas también estará en la proporción que le corresponda a prorrata del valor del predio.

Para este objeto el contribuyente dirigirá una solicitud al Director de la Dirección de Gestión Financiera. Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

CAPITULO III DEDUCCIONES, EXENCIONES, INTERESES Y LIQUIDACIÓN

Artículo 26.- Deducciones.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por Ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director de Gestión Financiera, conforme al artículo 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los propietarios que soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar se les otorguen las deducciones correspondientes según las normas contenidas en los literales a), b), c), d), e), del mencionado artículo 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Artículo 27.- Exenciones.- Para la aplicación de las exoneraciones de los impuestos a predios urbanos se sujetará a lo dispuesto en los artículos 509 y 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, para las exoneraciones del impuesto a predios rurales, se aplicará lo establecido en el artículo 520 del mismo Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 28.- Liquidación acumulada.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea

593 2966000 - Ext: 1057

Mail: sconcejo@municipioderriobamba.gob.ec

www.gadmriobamba.gob.ec



en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por los artículos 505 y 518 de Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Artículo 29.- Intereses por mora tributaria.- La obligación tributaria que no fuera satisfecha en el tiempo que la Ley establece, causará a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Riobamba, sin necesidad de resolución administrativa alguna, el interés anual de acuerdo al artículo 21 de Código Tributario.

Artículo 30.- Liquidación de los créditos.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 31.- Notificación.- A este efecto, la Dirección General de Gestión Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

CAPITULO IV RECLAMOS Y RECURSOS

Artículo 32.- Reclamos y recursos.- Los contribuyentes, responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el artículo 115 y siguientes del Código Tributario y el artículo 500 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ante el Director de Gestión Financiera Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Artículo 33.- Sanciones tributarias.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 34.- Certificación de avalúos.- El Subproceso de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Institución Municipal.

Artículo 35.- Reavalúo.- El reavalúo es el proceso mediante el cual se determina un nuevo valor comercial a un bien inmueble.

Para tramitar el reavalúo se contará con el informe técnico que para el efecto emita el Subproceso de Avalúos y Catastros. En caso de ser predios que se encuentren en el área rural será necesario el informe del Ministerio de Ganadería, Agricultura, Acuicultura y Pesca (MAGAP); y, en áreas protegidas por el Ministerio del Ambiente.



DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Para los avalúos de áreas que no tengan el valor base del terreno determinando de acuerdo a sus propias características, se tomará como referencia los valores de la tierra urbana según el nivel de urbanización y obras de infraestructura con el que cuente el lote y en caso de la tierra rural según el tipo de asentamiento y de acceso vial con que cuente la parcela en cuestión.

SEGUNDA.- En caso de avalúos para declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación, venta de lotes con categoría de bienes de dominio privado de propiedad del GADM de Riobamba, el Subproceso de Avalúos y Catastros, realizará obligatoriamente la actualización de los datos del predio y determinará el avalúo de acuerdo a la verificación de los valores comerciales reales del terreno y edificación, con la aplicación de los factores de ajuste correspondientes en el marco de valoración mínima y máxima establecida para cada valor unitario, base constante en los planos de valor de la tierra urbana y rural anexos en esta Ordenanza.

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

TERCERA.- En lo no previsto en esta Ordenanza, se sujetarán en lo que fuere aplicable a las disposiciones del Código Tributario, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, y más normativa vigente y que no se opongan a la presente Ordenanza.

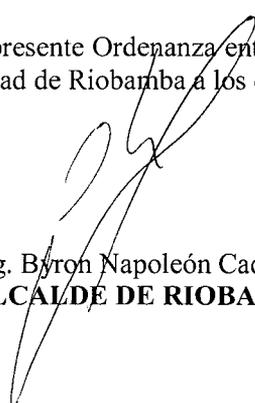
CUARTA.- En aplicación del Código Urbano y del nuevo límite urbano, todos los predios que constan como rurales y estén dentro del nuevo límite, se someterán al procedimiento de actualización catastral, realizado por el Sub Proceso de Avalúos y Catastros del GADM de Riobamba, a fin de que surtan los efectos tributarios pertinentes.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se derogan todas las Ordenanzas y demás instrumentos legislativos municipales que se opongan a la presente, de manera particular la Ordenanza No. 022-2017 expedida por el anterior Concejo Municipal de Riobamba.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, dado en la ciudad de Riobamba a los diecinueve días del mes de diciembre de dos mil diecinueve.


Ing. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph. D.
ALCALDE DE RIOBAMBA


Dr. Iván Paredes García
**SECRETARIO GENERAL
DE CONCEJO**



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General del Concejo Cantonal de Riobamba, **CERTIFICA:** Que, **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA Y RURAL, SUS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN, CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DEL CANTÓN RIOBAMBA PARA EL BIENIO 2020 – 2021**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 18 y 19 de diciembre de 2019.- **LO CERTIFICO.**


Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO

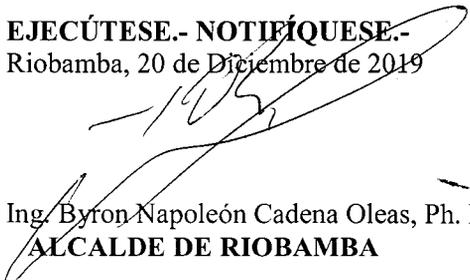
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.- Una vez que la presente **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA Y RURAL, SUS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN, CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DEL CANTÓN RIOBAMBA PARA EL BIENIO 2020 – 2021**, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en seis ejemplares, a efecto de su sanción legal.- **CÚMPLASE.-**

Riobamba, 20 de Diciembre de 2019


Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN RIOBAMBA.- Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA Y RURAL, SUS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN, CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DEL CANTÓN RIOBAMBA PARA EL BIENIO 2020 – 2021**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.-

EJECÚTESE.- NOTIFIQUESE.-
Riobamba, 20 de Diciembre de 2019


Ing. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph. D.
ALCALDE DE RIOBAMBA



Municipio de
Riobamba

Secretaría
de Concejo Municipal

CERTIFICACIÓN.- El infrascrito Secretario General de Concejo de Riobamba, **CERTIFICA QUE:** El Ing. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph.D, Alcalde del Cantón Riobamba, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. **LO CERTIFICO:**

Dr. Iván Paredes García

SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO

JS/tp