



ORDENANZA Nro. 022-2017

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República 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 Norma Suprema 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”. Esta competencia se halla desarrollada en 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, en el 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, la norma ibídem en el artículo 494 establece 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 de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, en su artículo 496 establece: “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 de Ordenamiento 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 registrarán 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 dispone claramente que: “Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de la 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, la norma ibídem, en su artículo 505 establece: “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 Código de Ordenamiento 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 su artículo 68 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-2017-2725-M, suscrito por el Arquitecto Diego Gustavo Villacis, Director de Gestión de Ordenamiento Territorial, remite el informe técnico, contenido en memorando GADMR, GPOT-ACS-2017-0992-M, el mismo que contiene la Propuesta de Ordenanza para el Bienio 2018-2019; 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 2018-2019

TÍTULO 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 2018-2019.

Artículo 2.- Ámbito.- 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.
5. **De la propiedad:** Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer 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.

TÍTULO II DE LA VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO 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 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	NOMBRE	FACTOR
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 alimentos	1,1
		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)

CÓDIGO	COD_USO_SUELO	NOMBRE DEL USO DE SUELO	CÓDIGO-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 calzado	1,15
100.140.144	100		140		144	Calzado	1,15
100.150.151	100		150	Mueblería	151	De madera	1,15
100.150.152	100		150		152	De metal	1,15
100.150.153	100		150		153	De plástico	1,15
100.160.161	100		160	Arcilla, cerámica y cemento	161	Cerámica, loza y porcelana	1,15
100.160.162	100		160		162	Ladrillos, tejas y baldosas de arcilla	1,15
100.160.163	100		160		163	Productos y materiales de construcción derivados del cemento	1,15
100.170.171	100		170	Maquinarias, motores y metales	171	Electrodomésticos	1,15
100.170.172	100		170		172	Maquinaria, excepto eléctrica	1,15
100.170.173	100		170		173	Maquinaria eléctrica	1,15
100.170.174	100		170		174	Metal mecánica	1,15
100.170.175	100		170		175	Montaje de vehículos de dos ruedas	1,15



200.210.211	200	PRODUCCIÓN DE BIENES (ARTESANAL)	210	Vestimenta	211	Sastrería, costura, bordado, tejido	1,15
200.210.212	200		210		212	Sombrería	1,15
200.210.123	200		210		123	Talabartería	1,15
200.210.124	200		210		124	Zapatería	1,15
200.220.221	200		220	Artística	221	Joyería	1,15
200.220.222	200		220		222	Cerámica, loza y porcelana	1,15
200.220.223	200		220		223	Pirotécnica	1,15
200.220.224	200		220		224	Mármoles	1,15
200.230.231	200		230	Mueblería	231	Carpintería, mueblería, ebanistería. Tallado	1,15
200.230.232	200		230		232	Tapicería	1,15
200.230.233	200		230		233	Carpintería Metálica	1,15
200.240.241	200		240	De la Construcción y Afines	241	Hojalatería	1,15
200.240.242	200		240		242	Herrería, forja, cerrajería	1,15
200.240.243	200		240		243	Yesería	1,15
200.240.244	200		240		244	Calera	1,15
200.240.245	200		240		245	Productos Cerámicos (Ladrillos-Tejas)	1,15
200.250.251	200		250	Alimentos y afines	251	Panadería	1,15
200.250.252	200		250		252	Productos Alimenticios excepto bebidas	1,15
200.250.253	200		250		253	Embutidos	1,15
200.260.261	200		260	Explosivos y Afines	261	Cartuchos y balas	1,15
300.310.311	300	PRODUCCIÓN DE SERVICIOS GENERALES	310	Seguridad	311	Cuarteles	1,05
300.310.312	300		310		312	Estaciones, puestos y control	1,05
300.310.313	300		310		313	Policial	1,05
300.310.324	300		310		324	Centros de detención	1,05
300.310.315	300		310		315	Bomberos	1,05
300.310.316	300		310		316	Cárcel	1,05
300.320.321	300		320	Financieros	321	Bancos, bienes raíces, mutualistas, prendas	1,8
300.320.322	300		320		322	Seguros	1,15
300.330.331	300		330	Industriales	331	Aserraderos de madera	1,9
300.330.332	300		330		332	Lavandería de ropa	1,15
300.330.333	300		330		333	Estaciones de servicio automotriz	1,15
300.330.334	300		330		334	Mecánica automotriz	1,15
300.330.335	300		330		335	Laminadoras	1,15
300.330.336	300		330		336	Mecánica en general, torno, etc.	1,15
300.340.341	300		340	Transporte y comunicaciones	341	Servicios postales y teléfonos públicos	1,05
300.340.342	300		340		342	Agencia de viajes y mudanzas	1,3
300.340.343	300		340		343	Terminales de transporte de carga por carretera	1,05
300.340.344	300		340		344	Terminales de transporte de pasajeros	1,05
300.340.345	300		340		345	Estaciones de taxis	1,05
300.340.346	300		340		346	Garajes y estacionamientos	1
300.340.347	300		340		347	Aeropuertos	1,8
300.340.348	300		340		348	Bodegas y silos	1,05



300.340.349	300		340		349	Radiodifusoras, estaciones de T.V. y periódicos	1,05
300.350.351	300		350	Turismo y afines	351	Hoteles, hosterías	1.3
300.350.352	300		350		352	Pensiones y residenciales	1.25
300.350.353	300		350		353	Moteles	1.25
300.360.361	300		360	Alimentación	361	Restaurantes	1.15
300.360.362	300		360		362	Bares, cantinas, heladerías	1,15
300.360.363	300		360		363	Picanterías	1,15
300.370.371	300		370	Servicios comunales	371	Planta eléctrica	0,9
300.370.372	300		370		372	Planta de agua	0,9
300.380.381	300		380	Servicios profesionales	381	Consultorio Médico	1.15
300.380.382	300		380		382	Consultorio Odontológico	1.15
300.380.383	300		380		383	Consultorio Jurídico	1.15
300.380.384	300		380		384	Oficina de Arquitectos, Ingenieros	1.15
300.380.385	300		380		385	Laboratorio Clínico	1.7
300.390.391	300		390	Publicidad y Afines	391	Taller de Publicidad	1,1
400.410.411	400	PRODUCCIÓN DE SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA	410	Reparación y procesamiento	411	Reparación de radios, T.V., electrodomésticos	1
400.410.412	400		410		412	Electricistas, plomeros, relojeros	1.15
400.420.421	400		420	Personales	421	Servicios funerarios	1.15
400.420.422	400		420		422	Salones de belleza, peluquerías	1.15
400.420.423	400		420		423	Sala de masajes	1.15
400.420.424	400		420		424	Prostíbulos	1,8
400.430.431	400		430	Laboratorios de fotografía	431	Estudio fotográfico	1,15
500.510.511	500	INTERCAMBIO	510	Aprovisionamiento de la vivienda, alimentos	511	Venta de abarrotos, lecherías, licores y bebidas	1,3
500.510.512	500		510		512	Carnicerías	1,1
500.510.512	500		510		512	Supermercados	1,1
500.520.521	500		520	Aprovisionamiento de vivienda excepto alimentos	521	Boticas y farmacias	1,15
500.520.522	500		520		522	Bazares	1,1
500.520.523	500		520		523	Gasolineras	1,8
500.520.524	500		520		524	Joyerías, relojerías, artículos de arte, artesanías	1,1
500.520.525	500		520		525	Librerías, papelerías útiles escolares	1,15
500.520.526	500		520		526	Ropa confeccionada, artículos de cuero, textiles	1,15
500.520.527	500		520		527	Distribuidoras de gas	1,3
500.520.528	500		520		528	Ópticas	1,15
500.520.529	500		520		529	Funerarias	1,15
500.530.531	500		530	Menaje	531	Muebles y accesorios para el hogar	1,3
500.530.532	500		530		532	Electrodomésticos	1,3acc
500.530.533	500		530		533	Instrumental	1,1



						especializado	
500.540.541	500		540	Vehículos y maquinarias	541	Vehículos y maquinaria, excepto agrícola	1,1
500.540.542	500		540		542	Vehículos y maquinaria para agricultura	1,1
500.540.543	500		540		543	Industria	1,1
500.550.551	500		550	Materiales de construcción	551	Ferreterías y vidrierías	1,3
500.550.552	500		550		552	Materiales de construcción, madera aserrada	1,4
500.560.	500		560	Abonos , alimentos balanceados, semillas			1,15
600.610.611	600	EQUIPAMIENTO COMÚN	610	Educativo y afines	611	Jardines de infantes	0,9
600.610.612	600		610		612	Escuelas primarias	0,9
600.610.613	600		610		613	Colegios secundarios	0,9
600.610.614	600		610		614	Colegios técnicos	0,9
600.610.615	600		610		615	Universidad, politécnica, institutos superiores	0,9
600.610.616	600		610		616	Conservatorio de música	0,9
600.610.617	600		610		617	Escuela de danza	0,9
600.610.618	600		610		618	Acad. De idiomas, secretariado, contabilidad, corte y confección	0,9
600.610.619	600		610		619	Centros de formación y capacitación artesanal	0,9
600.620.621	600		620	Salud	621	Puestos de salud	0,9
600.620.622	600		620		622	Dispensario médico	0,9
600.620.623	600		620		623	Subcentro de salud	0,9
600.620.624	600		620		624	Centro de salud	0,9
600.620.625	600		620		625	Clínica	0,9
600.620.626	600		620		626	Hospital	0,9
600.620.627	600		620		627	Cruz Roja	0,9
600.620.628	600		620		628	Laboratorio clínico	0,9
600.630.631	600		630	Higiene	631	Baños públicos, turcos, saunas	1
600.630.632	600		630		632	Servicios higiénicos públicos	1,1
600.630.633	600		630		633	Lavanderías públicas	1
600.640.641	600		640	Aprovisionamiento	641	Mercado público, productos agrícolas	0,9
600.640.642	600		640		642	Comercio al por mayor	1,5
600.640.643	600		640		643	Mercado de ganado	0,9
600.640.644	600		640		644	Camal	0,9
600.640.645	600		640		645	Centro de exposiciones	0,9
600.650.651	600		650	Deportes y recreación	651	Estadios	0,9
600.650.652	600		650		652	Coliseos, gimnasios y canchas cubiertas	0,9
600.650.653	600		650		653	Canchas abiertas y piscinas	0,9
600.650.654	600		650		654	Galleries	1,2
600.650.655	600		650		655	Parque y plazas públicas	0,8
600.650.656	600		650		656	Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos	1,15
600.650.657	600		650		657	Discotecas, salas de baile, clubes y similares	1,2
600.660.661	600		660	Culturales	661	Museos	0,9
600.660.662	600		660		662	Cines, teatros,	0,8



						conciertos	
600.660.663	600		660		663	Salas de reuniones	0,9
600.660.664	600		660		664	Auditorio al aire libre	0,9
600.660.665	600		660		665	Galerías de arte	0,9
600.660.666	600		660		666	Bibliotecas	0,8
600.670.671	600		670	Culto y afines	671	Iglesias, convento y similares	0,9
600.670.672	600		670		672	Cementerio	0,9
600.680.681	600		680	Asistencia social	681	Guardería	0,9
600.680.682	600		680		682	Asilos	0,9
700	700	VIVIENDA					1,2
800.810.811	800	USOS NO URBANOS Y ESPECIALES	810	Usos no urbanos	811	Cultivos	1,1
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/desalojo	0,9
800.820.824	800		820		824	Edificio en construcción	0,94
800.820.825	800		820		825	Vertedero de residuos sólidos	0,96
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
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 Tiene	0,83
2	Tierra	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	99999999999	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)

RelaciónFrente/Fondo	Númerica	FACTOR
1:1 - 1:3	1 a 0.333	1.0
1:4	0.6546.2500.250	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	NOMBRE	FACTOR
0	SinInformación	1
1	No Tiene	0.95
2	Cement	1
3	Adocret	1.05
4	Cerámic	1.10
5	Piedr	1
6	Otro Material	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	NOMBRE	FACTOR
0	Sin información	1
1	No Tiene	0.75
2	Llave Pública	0.85
3	Red Pública Entubada	0.97
4	Red Pública Tratada	1
5	Carro Cisterna	0.08
6	Pozo Vertiente	0.8
7	Río Canal	0.82
8	Otros	1

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

CÓDIGO	NOMBR	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 Cántico	0.94
6	Otr	0.9

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

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin información	1



1	No Tiene	0.93
2	Planta Propia	0.96
3	Red Pública	1

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

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

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

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene	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	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	Esquinero	1.1
2	Intermedio	1
3	Interio	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	NOMBRE	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	NOMBRE	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 (Tal)

CÓDIGO	NOMBRE	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 DOMICILIARIA (Tal)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin información	1
1	No Tiene	0.96
2	SiTiene	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	entre7.0a10.0	0,
2	entre3.5a7.0	0,33
3	entre0.3a3.5	0,1

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:

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

5 de Junio y Veloz – Conmutador: 2966000 01-02-03 –Ext. 1055-1056 – Tele-Fax 2961014 – Casilla 06-01-24
Mail: sconcejo@gadmriobamba.gob.ec



a) FACTOR DE MANZANA:

$$\text{Valor_M2} = v_{\text{máximo}} - (v_{\text{máximo}} - v_{\text{mínimo}}) / \text{distancia total}) * D_{\text{Max}}$$

Donde:

V_máximo= valor máximo de la manzana

V_mínimo= valor mínimo de la manzana

D max=distancia al eje de valor mayor

D min=distancia al eje de valor menor

Distancia_total=Dmax+Dmin

ValorBase= Valor_M2 * AreaTotalPredio

b) FACTOR GRADO 2:

$$F_{sb_2} = (F_{\text{agua}} + F_{\text{alc}} + F_{\text{energ}}) / 3$$

$$F_{via_2} = F_{\text{via}}$$

$$F_{du_2} = (F_{\text{gdu}} + F_{\text{pa}}) / 2$$

$$F_{us_2} = \Sigma(((F_{\text{us}} + F_{\text{use}}) / 2) * \text{PorcentajeArea})$$

$$F_2 = (((F_{sb_2} + F_{via_2} + F_{du_2}) / 3) * F_{us_2}) * F_{\text{correccionGrado}_2}$$

Donde:

Fagua =Factor Red Agua

Falc=Factor Red Alcantarillado

Fenerg=Factor Red Energía Eléctrica

Fvia=FactorVia

Fgdu=Factor Grado Desarrollo Urbanístico

Fpa=Factor Patrimonio

Fus=Factor Uso

Fuse=Factor Uso Especifico

c) FACTOR GRADO 3:

$$F_{il_3} = (F_{\text{imp}} + F_{\text{loc}}) / 2$$

$$F_{rel_3} = \Sigma(F_{\text{rel}} * \text{Porcentaje Área})$$

$$F_{tsu_3} = \Sigma(F_{\text{tsu}} * \text{Porcentaje Área})$$

$$F_{cf_3} = (F_{\text{top}} + F_{\text{rel}_3} + F_{\text{tsu}_3}) / 3$$

$$F_{ace_3} = F_{\text{ace}}$$

$$F_3 = ((F_{il_3} + F_{ace_3}) / 2) * F_{cf_3} * F_{\text{correccionGrado}_3}$$

Donde:

Fimp =Factor Implantación

Floc=Factor Localización

Frel=Factor Relieve

Ftsu=Factor Tipo Suelo

Ftop=Factor Topografía

Face=Factor Aceras

d) FACTOR GRADO 4:



$$F_{meal_4} = (F_{med} + F_{alum}) / 2$$

$$F_4 = (((F_{ff} + F_{inter} + F_{meal_4}) / 3) * F_{for}) * F_{correccionGrado_4}$$

Donde:

F_{med} = Factor Medidor Domiciliar

F_{alum} = Factor Alumbrado

F_{ff} = Factor Frente Fondo

F_{for} = Factor Forma Terreno

e) FACTOR GRADO 5:

$$F_5 = (((F_{rec} + F_{tel} + F_{inter}) / 3) * F_{trans}) * F_{correccionGrado_5}$$

Donde:

F_{rec} = Factor Recolección Basura

F_{tel} = Factor Red Telefónica

F_{inter} = Factor Internet

F_{trans} = Factor Transporte

F_{morfurb} = Morfología Urbana

$$Avaluo\ Total\ Terreno = [Valor\ Base * F_2 * F_3 * F_4 * F_5] * FTamano * FRiesgos$$

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

CODIGO MATERIAL	NOMBRE MATERIAL	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTA	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	pedra	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 común	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:

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=(Avalúo Piso Construcción) * (factor Acabados + factor instalaciones) / 2) * factor Estado) * 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:

TABLA N°30: TABLA DE IMPUESTO URBANO MINIMO- PROPUESTO PARA EL BIENIO 2018-2019

RANGO DE VALORES DE PEDIOS EN USD	PORCENTAJE (POR MIL) 2
0,00 a 9.375	0,00
9.375,01 a 25.000,00	0,30
25.000,01 a 50.000,00	0,35
50.000,01 a 75.000,00	0,40
75.000,01 a 100.000,00	0,45
100.000,01 a 150.000,00	0,50
150.000,01 a 200.000,00	0,55
200.000,01 a 500.000,00	0,60
500.000,01 a 1.000.000,00	0,80
1.000.000,01 a 2.000.000,00	1,00
Mayor a 2.000.000,01	1,20

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%).

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

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

CAPÍTULO 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 técnicos previamente definidos, que contienen el valor básico del Suelo por metro cuadrado de superficie para cada una 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 rurales 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 (Ttrl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	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 (Taa)

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	Plantación 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 Información	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	500	factor = (valor * 1.96) / 1.1
2	500	1000	factor = (valor * 1.73) / 1.1
3	1000	2000	factor = (valor * 1.48) / 1.1
3	2000	2500	factor = (valor * 1.2) / 1.1
4	2500.01	5000	factor = (valor * 1.1) / 1.1
5	5000	10000	factor = (valor * 1) / 1.1
6	10000	50000	factor = (valor * 0.86) / 1.1
7	50000	100000	factor = (valor * 0.79) / 1.1
8	100000	200000	factor = (valor * 0.7) / 1.1
	> 200000		factor = (valor * 0.64) / 1.1

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

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	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 Información	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 (TAaI)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene	0.92
2	A cielo Abierto	0.96
3	Rio 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)

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 Información	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 Volcánica	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 Información	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 Información	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 Información	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 Información	1
1	Agrícola	1
2	Ganadero	1.1
3	Forestal	0.9
4	Industrial	2
5	Minero No Metálico	8
6	Minero Metálico	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

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
Quinua	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 DE EDIFICACIONES CON SUS FACTORES DE AJUSTE SEGÚN SU USO

CÓDIGO MATERIAL	NOMBRE MATERIAL	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTA	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	pedra	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 en el 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:

Valor M2 Construcción=Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura
Avaluó Piso construcción = (ValorM2Construcción*Área Piso)*Factor Tamaño * Factor Terminados

Avaluó Final Piso=(Avaluó Piso Construcción) * (factor Acabados + 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) POR MIL (0/00).

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

- a) Salario básico unificado vigente;
- b) Predios exonerados área rural = 15*Salario básico unificado vigente; y,
- c) 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).

TÍTULO III DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

CAPÍTULO 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 yacientes y demás entidades; aun cuando no tengan personería jurídica propia; y, propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicado en las zonas urbanas y rurales del Cantón Riobamba.

CAPÍTULO II EMISIÓN Y PAGO

Artículo 22.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros la Dirección 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.- La forma y plazo del pago en los bienes urbanos el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 511 y 512, establece que el cobro 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 los primeros quince días de cada año recibirán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente; quienes lo realicen en la segunda quincena reciben los siguientes descuentos: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento.

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del 10 por ciento del valor del impuesto, recargos 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.

CAPÍTULO III DEDUCCIONES, EXENCIONES, INTERESES Y LIQUIDACIÓN

Artículo 26.- Deducciones.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas 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 numerales 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 exenciones 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 exenciones 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 evaluados 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 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 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.

CAPÍTULO 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.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días.



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.- La Oficina 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.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- 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 especiales para adjudicaciones o ventas de remanentes, fajas o lotes municipales, indemnizaciones, expropiaciones o impugnaciones realizadas por los propietarios, 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.- La actualización de los avalúos realizados como consecuencia del cumplimiento de la normativa expuesta en los considerandos de esta Ordenanza, no cambiará el valor del Impuesto Predial, el cual se conservará con los mismos valores del bienio anterior.

Sin embargo, las propiedades urbanas y rurales que por haber realizado aumentos de las áreas de construcción, cambios de tipología, incremento del metraje de los predios o incorporación al perímetro urbano, al realizar las actualizaciones de los avalúos, pagarán el Impuesto Predial Urbano y Rural acorde a las bandas impositivas establecidas en los artículos 12 y 18 respectivamente de la presente Ordenanza, en concordancia con el



artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Aquellos predios que con la vigencia del Código Urbano se incorporen al perímetro urbano del Cantón Riobamba, se someterán al procedimiento de actualización de información catastral que se encargará el Subproceso de Avalúos y Catastros, el mismo que concluirá en un plazo máximo de un (1) año, a fin de que surtan los efectos tributarios pertinentes.

SEGUNDA.- El Valor del Predio Urbano Parroquial actual se mantiene, hasta que se apruebe el plan de ordenamiento territorial (Valor predio), de la siguiente manera:

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO PARROQUIAL (Valor I).

Valor C = (Valor predio * (25/100)) * 1/1000

Valor A = Impuesto Anterior + Tasas

Si Valor C es menor que Valor A, el Valor Impuesto es igual a Valor A, caso contrario el Valor Impuesto es igual Valor C.

Valor C = Valor Calculado

Valor A = Valor Anterior

Valor I = Valor Impuesto

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

La presente Ordenanza deroga las Ordenanzas y demás instrumentos legislativos municipales que se opongan a la presente, expedidos anteriormente por el 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 veinte y ocho días del mes de diciembre de dos mil diecisiete.

Ing. Napoleón Cadena Oleas
ALCALDE DE RIOBAMBA

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DEL 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 2018-2019**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 19 y 28 de diciembre de 2017.- **LO CERTIFICO.**

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DEL 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 2018-2019**, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 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, 28 de diciembre de 2017.

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DEL 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 2018-2019**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.-

EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-
Riobamba, 28 de diciembre de 2017.

Ing. Napoleón Cadena Oleas
ALCALDE DE RIOBAMBA

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

5 de Junio y Veloz – Conmutador: 2966000 01-02-03 –Ext. 1055-1056 – Tele-Fax 2961014 – Casilla 06-01-24
Mail: sconcejo@gadmriobamba.gob.ec



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

Dr. Iván Paredes García
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

VM/imm.



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República determina que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico; la misma confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

En este marco reconoce al Estado ecuatoriano como descentralizado, guiado por los principios de básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional; además, establece que los Gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles del cantón constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado; de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

El avalúo inmobiliario debe ser considerado como una ciencia interdisciplinaria en la medida que se requiere de mucha información sobre los precios de mercado, de técnicas y métodos evaluatorios para poder llegar a determinar el valor de un inmueble.

Los componentes del avalúo de un bien inmueble constituyen el terreno y construcción, para cuya valuación es necesario realizar un análisis de los diferentes factores que determinan su valor. Para el caso de la valoración del suelo y de acuerdo a las disposiciones legales, se ha utilizado el método de mercado permitiendo que, mediante un proceso de comparación con precios de venta de inmuebles de características similares u homogéneas del mismo sector, se pueda establecer el valor unitario por m² de terreno a aplicarse a un predio; y, para el caso del avalúo de las construcciones, el empleo del método de reposición, que no es más que la simulación de la construcción que va a ser avaluada a costo actualizado y depreciado por su edad y estado de mantenimiento.

De acuerdo a estas consideraciones y con el objeto de establecer procedimientos que regulen la actualización de los valores del terreno y la construcción en el cantón Riobamba se elabora la presente normativa en concordancia a lo establecido en el Ordenamiento Jurídico del Ecuador.

Atentamente,

Dr. Napoleón Cadena Oleas
ALCALDE DE RIOBAMBA