

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

033-2023 Cantón Riobamba: 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 para el bienio 2024 - 2025	2
- Cantón Sigsig: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025	55



Gobierno Autónomo
Descentralizado del
cantón Riobamba

ORDENANZA Nro. 033-2023

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON 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, en 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 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 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 504 dispone: “Banda impositiva. - Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 505 señala: “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 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, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 517 dispone: “Banda impositiva. - Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano;

Que, 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, el Acuerdo Ministerial Nro. 017-20 de 12 de mayo de 2020 contentivo de la “NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN”, publicada en el Registro Oficial 764 del 10 de julio de 2020 que tiene por objeto: “(...) establecer los criterios técnicos y normativos aplicables a la formación, mantenimiento y actualización del catastro de los inmuebles urbanos y rurales, en sus componentes económico, físico, jurídico y temático, así como la correspondiente valoración de los mismos; estos estarán regulados y estructurados en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado administrado por el ente rector de hábitat y vivienda”;

Que, mediante memorando No. GADMR-GOT-2023-1984-M, suscrito por el Mgs. Juan Diego Remache Rivera, Director General de Gestión de Ordenamiento Territorial, remite el informe técnico suscrito por el Ing. Cristhian Bone, Líder Sub Proceso Avalúos, Ing. Margoth Tenezaca y Mgs. Gloria Toscano, Técnicas de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, quienes manifiestan: “(...) CONCLUSIONES: Del análisis técnico realizado se concluye: Entre las múltiples ventajas de continuar fortaleciendo la presente metodología de valoración de la propiedad urbana y rural, permite contar con herramientas de toma de decisiones, para contribuir al fortalecimiento sostenible y dinámico en los cuatros sistemas: económicos, políticos, socio-culturales y ambientales, que garanticen el desarrollo ordenado del cantón, en este contexto el Concejo Cantoral cuente con insumos para la aprobación de la Propuesta de Ordenanza para el Bienio 2024 2025, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional. Se determinó el nuevo Plano de Valorización masiva de la tierra del Cantón Riobamba, actualizando los avalúos de los predios que se encuentran en la base alfanumérica y gráfica del Sistema de Información Integral Multifinalitario (SIIM). El GADM Riobamba ha realizado aproximadamente el proceso de actualización catastral del 52% en la zona Urbana y el 13% en la zona Rural, sin embargo, al confrontar los datos alfanuméricos y gráficos en la Plataforma SIIM, en los Módulos del Catastro, se determina que alrededor de 13% de los predios registrados no cuentan con actualización de superficie en rango de 0 a 49m². Actualizar permanentemente en el SIIM la personería del Bien. Incluir en la Ordenanza las siguientes Disposiciones Generales: PRIMERA.- Las superficies de terrenos de las zonas urbanas, que dentro del sistema de la Base Catastral (SIIM), que registren superficie dentro del rango de 0 a 1m², se cambiara a un valor base 120m², en función del área del lote mínimo establecido en una zona de planeamiento según lo determinado la ORDENANZA No. 006–2021, que contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo, del Cantón RIOBAMBA”, “publicado en Registro Oficial - Edición Especial N° 1720, del 21 de Octubre del 2021, como superficie imponible para el cálculo del avalúo total del valor del terreno, hasta que el Municipio de Oficio o a petición del contribuyente, rectifique o actualice la información catastral predial con respecto a los componentes físicos, económicos y legales. Esta disposición no incluye Propiedad Horizontal. SEGUNDA.- Las superficies de áreas exclusiva registradas dentro del sistema de la Base Catastral (SIIM), declaradas bajo régimen de Propiedad Horizontal, que registren superficie dentro del rango de 0 m² hasta 1m², se considera un valor base 40m², en función de las áreas de servicios (bodegas, parqueaderos y lavanderías), según lo determinado la ORDENANZA No. 006 – 2021, que contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo, del Cantón RIOBAMBA”, “publicado en Registro Oficial - Edición Especial N° 1720, del 21 de Octubre del 2021, como superficie imponible para el cálculo del avalúo del valor de la propiedad, hasta que el Municipio de Oficio o a petición del contribuyente, rectifique o actualice la información catastral predial con respecto a los componentes físicos, económicos y legales. RECOMENDACIONES: Del análisis técnico realizado se recomienda: A la Dirección General de Gestión de Financiera, realice los análisis necesarios para la determinación del Impuesto Predial Urbano y Rural, en base a la

actualización de los Avalúos Prediales Urbanos y Rurales, realizados en la Plataforma SIIM, módulo de pruebas. Es importante que a la par el Concejo Cantonal del GADM Riobamba, realice el seguimiento a la Gestión ante el Banco de Desarrollo del Ecuador (BDE), la aprobación del Proyecto de “ACTUALIZACION DEL SISTEMA CATASTRAL MULTIFINALITARIO DEL AREA URBANA Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTON RIOBAMBA”. Actualización de forma masiva de los parámetros según el Art. 507.- Impuesto a los inmuebles no edificados. - Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, y conforme al literal a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica. Por lo tanto, revisado en el SIIM, algunos bienes inmuebles, no calcula el impuesto, ya que los parámetros de los servicios básicos no están activados, sin embargo estos predios se ubican en la zona urbana y cuentan con los servicios básicos”;

Que, mediante memorando No. GADMR-GF-2023-2252-M, de 15 de diciembre de 2023, la Ing. Jessica Guamán Lloay, Directora General de Gestión Financiera, remite el informe de factibilidad financiera, contenido en memorando Nro. GADMR-GF-AC3-2023-0106-M Riobamba, suscrito conjuntamente con la Ing. Mayda Zavala, Analista de Planificación y Proyectos 2 y el Ing. Denis Escobar, Analista de Contabilidad 3, quienes manifiestan lo siguiente: “(...) INFORME TÉCNICO FINANCIERO: La presente propuesta de ordenanza del Bienio 2024-2025, establece que su objetivo es regular la aprobación del plano del valor de la tierra urbana y rural, así como los factores que influyen en su aumento o reducción, los criterios para la valoración de las edificaciones y la determinación del impuesto predial del cantón Riobamba para el bienio 2024-2025. Es decir la ordenanza busca establecer las bases para la valoración de los bienes inmuebles dentro de los límites de las zonas urbanas y rurales del cantón Riobamba para el bienio 2024-2025, Del análisis a la propuesta de ordenanza en su sección primera del Capítulo I. Valoración de la Propiedad de terrenos en zonas urbanas señala en sus artículos 4, 5 y 6 establecen los criterios y procedimientos para la valoración de la propiedad urbana en el Cantón Riobamba.; en su artículo 4 establece la creación de los Planos del Valor del Suelo para las propiedades ubicadas dentro de los límites de las zonas urbanas, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada una de las áreas. Mientras que en su artículo 5 se establece los criterios de corrección del valor unitario base de los lotes de área urbana, en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio, mientras que el artículo 6 establece los criterios de corrección para efectuar el avalúo catastral, aplicando factores de ajuste de acuerdo a los datos disponibles en la base de datos catastral. Mientras en su sección segunda: Valoración de la propiedad de las edificaciones en la zona urbana manifiesta: en su artículo 8 establece que la valoración de las edificaciones permanentes en el área urbana se realizará considerando las características constructivas de cada piso, incluyendo los materiales utilizados en su estructura, acabados, terminaciones e instalaciones especiales, y se calculará utilizando el método de reposición, esto significa que se tendrá en cuenta la calidad y tipo de materiales, así como los acabados y las instalaciones especiales al determinar el valor de la edificación. Por otro lado, el artículo 9 establece un catálogo de valores de materiales constructivos a utilizar para la valoración de las edificaciones en la zona urbana, junto con los factores de ajuste según su uso. Este catálogo proporciona una guía para evaluar los diferentes tipos de materiales de construcción y aplicar los ajustes correspondientes según su uso en la edificación. El artículo 10 establece los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón Riobamba. En particular, se refiere a los criterios de corrección de las edificaciones y proporciona una tabla (Tabla N° 23) que establece los factores de corrección para las instalaciones sanitarias. Esta tabla enumera diferentes tipos de instalaciones sanitarias, como pozos

ciegos, aguas servidas, aguas lluvias, entre otros, y asigna un factor de corrección a cada uno de ellos. Estos factores de corrección se aplicarán para cada caso específico al realizar la valoración de las edificaciones en el área urbana, factores de depreciación de las construcciones. La ordenanza también establece la fórmula para el cálculo del avalúo comercial individual de las edificaciones en la zona urbana, esta fórmula se basa en la suma del valor de los materiales que forman la estructura, multiplicado por el área del piso, el factor de tamaño y el factor de terminados, para luego multiplicar por un factor que tiene en cuenta los acabados, las instalaciones y el estado de la edificación, y se aplica la depreciación correspondiente, el avalúo total de la construcción se obtiene sumando los avalúos individuales de cada piso. Por otro lado, el artículo 12 se refiere al impuesto predial urbano y establece que se aplicará un porcentaje o coeficiente de acuerdo al rango de valores de cada unidad predial. Este porcentaje se determina según la tabla correspondiente y se aplica a la base imponible del avalúo de la propiedad. En la sección tercera de la ordenanza refiere al impuesto predial urbano y el artículo 12 establece que se aplicará un porcentaje o coeficiente para la emisión del impuesto predial urbano correspondiente a cada unidad predial, porcentaje que se determina de acuerdo a los rangos de valores de los predios para cada año del bienio, que se encuentran enmarcados dentro de los rangos mínimo de 0,25 % y un máximo del 5 %, establecidos en el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Además, se deben considerar las exenciones señaladas en los artículos 509 y 510 de la misma norma. Para el cálculo del impuesto predial urbano se toma en cuenta la actualización masiva del plano del valor de la tierra, que actualiza el avalúo de los predios urbanos y permite hallar el porcentaje o coeficiente según la Tabla 30. Si el valor del impuesto predial urbano calculado para el bienio 2024-2025 es menor que el del año anterior, se mantendrá hasta que se realice la actualización predio a predio. En los casos de los avalúos predio a predio que, como consecuencia de las actualizaciones catastrales, sufran variaciones de los avalúos, así como las nuevas propiedades que ingresen al catastro, pagarán el impuesto predial urbano de acuerdo a las bandas impositivas establecidas en la tabla correspondiente. El Capítulo II del documento se refiere a la valoración de la propiedad rural y la Sección Primera se enfoca en la valoración de los terrenos en la zona rural, en el Artículo 13 señala que se debe establecer un Plano 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. Este plano contiene el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada una de dichas áreas, conforme a la tabla que consta en el Anexo 3 de la presente Ordenanza. Los valores que constan en la tabla de Valor del Suelo son precios referenciales de cada uno de los sectores rurales por parroquia en las que se incluyen los valores máximos y mínimos. 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 los impuestos. En el artículo 14 se establece los criterios de corrección del valor unitario base de los predios del área rural. La valoración individual de los predios ubicados en las zonas rurales del Cantón parte del Valor Unitario Base asignado a cada sector donde se ubica cada predio, al cual se aplican los coeficientes de corrección en forma de factores de ajustes, en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio. El avalúo general masivo de las propiedades rústicas del Cantón Riobamba se calcula en base al plano del valor de la tierra (Anexo N°4), aplicando los factores de ajuste, de acuerdo a los datos disponibles en la base de datos catastral, según se describe en las tablas correspondientes. Dentro del Ámbito Financiero debemos indicar que la fórmula para el cálculo del valor del terreno se establece de la siguiente manera:

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

La Ordenanza establece en su artículo 15 que la valoración de las edificaciones con carácter permanente en la zona rural se realizará a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma, es decir, se tomarán en cuenta los materiales utilizados en su estructura, sus acabados, terminados e instalaciones especiales, para calcular el valor de las edificaciones, se utilizará el método de reposición, que consiste en determinar el costo de construir una edificación nueva con las mismas características y materiales que la edificación existente, de esta manera, se obtiene el valor de reposición de la edificación. Este valor de reposición se ajustará mediante factores de depreciación, que reflejan el desgaste y la obsolescencia de la edificación. Además, se tendrán en cuenta otros factores como la ubicación de la edificación, su estado de conservación y la oferta y demanda del mercado inmobiliario en la zona rural es decir en resumen la valoración de las edificaciones en la zona rural se basa en las características constructivas de cada piso, utilizando el método de reposición y ajustando el valor obtenido mediante factores de depreciación y otros factores relevantes. El artículo 16 se establece la necesidad de aplicar coeficientes de corrección para el avalúo de las edificaciones en la zona rural del Cantón Riobamba, y proporciona las tablas correspondientes con los factores a aplicar para cada caso específico, esto permite obtener un valor más preciso y justo para la edificación. El Artículo 18 de la Ordenanza establece que se aplicará un impuesto predial rural a cada unidad predial en el Cantón Riobamba, impuesto que se calculará aplicando un porcentaje o coeficiente que no sea inferior a 0,25 por mil ni superior a 3 por mil, de acuerdo con lo establecido en el artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Además, se tendrán en cuenta las exenciones y deducciones previstas en los artículos 520 y 521 de la misma norma. Para el cálculo del impuesto predial rural, se tomará en cuenta la actualización masiva del plano del valor de la tierra, que actualizará el avalúo de los predios rurales multiplicado por 1,031 por mil. Si el valor del impuesto predial rural calculado para el bienio 2024-2025 es menor que el del año anterior, se mantendrá hasta que se realice la actualización predio a predio, en los casos de los avalúos predio a predio que sufran variaciones como consecuencia de las actualizaciones catastrales, así como las nuevas propiedades que ingresen al catastro, se aplicará el avalúo del inmueble multiplicado por 1,031 por mil. En los artículos 19, 20 y 21 establecen los sujetos y el hecho generador de la obligación tributaria. El hecho generador se determina por las disposiciones legales establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y el catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establezcan la existencia del hecho generador. El sujeto activo del tributo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, mientras que los sujetos pasivos son las personas naturales o jurídicas que están obligadas al cumplimiento de la prestación tributaria como contribuyentes, incluyendo a los propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón Riobamba. El artículo 22 establece el proceso de emisión de títulos de crédito basados en los catastros. La Dirección General de Gestión Financiera, a través del subproceso de Rentas, emite los títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior, títulos que deben estar refrendados por el Director Financiero, registrados y contabilizados, para pasar posterior a Subproceso de Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de notificar al contribuyente., títulos de crédito que deben cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 150 del Código Tributario, y la falta de alguno de estos requisitos,

con excepción del número 6, causará la nulidad del título de crédito. Por otro lado, el artículo 23 establece la forma y plazo para el pago del impuesto predial urbano. El cobro del impuesto se inicia el 1 de enero y se determina en base a las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre del año anterior. El pago del impuesto debe realizarse durante el año fiscal, sin que el Tesorero esté obligado a notificar al contribuyente, aquellos que paguen dentro de la primera quincena de los meses de enero a junio recibirán descuentos progresivos, mientras que los pagos realizados a partir del primero de julio tendrán un recargo del 10%. Una vez vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva. El artículo 24 establece la época de pago del impuesto predial rural, impuesto que debe pagarse desde el 1 de enero y durante el curso del respectivo año, incluso si no se ha emitido el catastro correspondiente, en este caso, el pago se realizará en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional, la Dirección de Gestión Financiera será la encargada de notificar a los contribuyentes por la prensa o por boleta. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año, y a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley, incluso mediante el procedimiento coactivo. Sin embargo, los pagos también pueden efectuarse en dos dividendos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 523 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.(...) **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:** - Sugerimos se considere la tabla de impuestos para el bienio 2024-2025, con los coeficientes enunciados los cuales han sido propuestos como base de un estudio de actualización de las tierras realizados por la Dirección General de Gestión de Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Riobamba, y que han sido remitidos a la Dirección de Tecnologías de la Información, en razón que se ajustan los valores recaudados por la municipalidad en el periodo vigente 2023, con el único propósito que no afecte al bolsillo de la ciudadanía del cantón Riobamba y cumpliendo con el principio de equidad tributaria. - Sugerir que la **PROPUESTA DE 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 2024-2025;** sea Aprobada por el Pleno del Concejo Cantonal”;

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 2024 – 2025.

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 2024-2025.

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.
5. Catastro Inmobiliario Multifinlatario - CIM.- Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinlatario.
6. 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	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	Seco	1
2	Cenagos	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)

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 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	1,05

						control	
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 abarrotes, 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 especializado	1,1
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 COMÚNAL	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, conciertos	0,8
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	,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 / Empedrado	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	9999999999	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 - 1:3	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	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene	0.95
2	Cemento	1
3	Adocreto	1.05
4	Cerámica	1.10
5	Piedra	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	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	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 (T_{lom})

CÓDIGO	NOMBRE	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 (T_{Top})

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 (T_{Str})

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	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:

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

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:

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

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

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

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

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

Donde:

Fagua =FactorRedAgua

Falc=FactorRedAlcantarillado

Fenerg=FactorRedEnergiaElectrica
 Fvia=FactorVia
 Fgdu=FactorGradoDesarrolloUrbanistico
 Fpa=FactorPatrimonio
 Fus=FactorUso
 Fuse=FactorUsoESPECÍFICO

c) FACTOR GRADO 3:

$F_{il3} = (F_{imp} + F_{loc}) / 2$
 $F_{rel3} = \square(F_{rel} * \text{PorcentajeArea})$
 $F_{tsu3} = \square(F_{tsu} * \text{PorcentajeArea})$
 $F_{cf3} = (F_{top} + F_{rel3} + F_{tsu3}) / 3$
 $Face_3 = Face$
 $F_3 = ((F_{il3} + Face_3) / 2) * F_{cf3} * F_{correccionGrado3}$

Donde:

Fimp =FactorImplantacion
 Floc=FactorLOCALIZACIÓN
 Frel=FactorRelieve
 Ftsu=FactorTipoSuelo
 Ftop=FactorTOPOGRAFÍA
 Face=FactorAceras

d) FACTOR GRADO 4:

$F_{meal4} = (F_{med} + F_{alum}) / 2$
 $F_4 = (((F_{ff} + F_{inter} + F_{meal4}) / 3) * F_{for}) * F_{correccionGrado4}$

Donde:

Fmed =FactorMedidorDomiciliar
 Falum=FactorAlumbrado
 Fff=FactorFrenteFondo
 Ffor=FactorFormaTerreno

e) FACTOR GRADO 5:

$F_5 = (((F_{rec} + F_{tel} + F_{inter}) / 3) * F_{trans}) * F_{correccionGrado5}$
Donde:

Frec =FactorRecoleccionBasura
 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 avalúo 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 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	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	zinc	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 baños	1.2
06	Más de 4 baños	1.3
07	Medio baño	0.83
08	Letrina	0.80
09	Baño 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=(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 emisión del impuesto predial urbano, correspondiente a cada unidad predial, se aplicará el porcentaje o coeficiente, de acuerdo al rango de valores de los predios para cada año del bienio, que se encuentran enmarcados dentro de los rangos mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %), establecidos en el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, considerando las exenciones señaladas en los artículos 509 y 510 de la norma íbidem.

Para el cálculo del impuesto predial se toma en cuenta la actualización masiva del plano del valor de la tierra; éste actualiza el avalúo de los predios urbanos y permitirá hallar el porcentaje o coeficiente según la Tabla 30. Si el valor del impuesto predial urbano calculado para el bienio 2024-2025, es menor al año anterior se mantendrá; hasta que se realice la actualización predio a predio.

En los casos de los avalúos predio a predio que, como consecuencia de las actualizaciones catastrales sufran variaciones de los avalúos, así también, las nuevas propiedades que ingresen al catastro pagarán el impuesto predial urbano, acorde a las bandas impositivas establecidas, en la siguiente Tabla:

TABLA No. 30: TABLA DE IMPUESTO URBANO MINIMO- PROPUESTO PARA EL BIENIO 2024-2025.

No.	RANGO DE VALORES DE PREDIOS EN USD	Valor Base	COEFICIENTE MÍNIMO ART. 504 COOTAD (%)
1	0,00 a 10000	0,00	0,00
2	1.0000,01 a 25.000,00	2,81	0,40
3	25.000,01 a 50.000,00	8.75	0,45
4	50.000.01 a 75.000,00	20,0	0,50
5	75.000,01 a 100.000,00	33,75	0,55
6	100.000,01 a 150.000,00	50,0	0,60
7	150.000,01 a 200.000,00	82,5	0,65
8	200.000,01 a 500.000,00	120,0	0,70
9	500.000.01 a 1.000.000,00	400,0	0,90
10	1.000.000,01 a 2.000.000,00	1000,0	1,10
11	Mayor a 2.000.000,01	2400,0	1,30

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 $25 \times$ 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 a lo establecido en los artículos 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se establecen el Plano 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_3) 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 los impuestos.

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

El avalúo general masivo de las propiedades rústicas del cantón Riobamba, se calcula en base al plano del valor de la tierra (Anexo N°4), aplicando los factores de ajuste, acorde a los datos disponibles en la base de datos catastral, según se describe en las siguientes tablas:

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

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 (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	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	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	300.000,01	500.000,00	factor = (valor * 1) / 1.1
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 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 (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 ELÉCTRICA (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 RECOLECCIÓN 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 DOMICILIARIA (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 (Tf)

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	Bioacuático	1
21	Agrícola Bioacuático	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
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 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	zinc	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 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, aplicado 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 fútbol 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.- Avalúo de la construcción. El avalúo catastral individual de las edificaciones será calculado en base a la siguiente fórmula:

ValorM2Construcción=Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura

AvalúoPisoconstrucción=(ValorM2Construcción*AreaPiso)*FactorTamano*FactorTerminados

Avalúo Final Piso=(AvalúoPisoConstrucción) * (((factorAcabados + factor instalaciones) / 2) * factor Estado) * depreciación

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

Sección Tercera Del Impuesto Predial Rural

Artículo 18.- Impuesto predial rural. - Para la emisión del impuesto predial rural, correspondiente a cada unidad predial, se aplicará un porcentaje o coeficiente, que no sea inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), acorde lo establecido en el artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y sus exenciones y deducciones, previstas en los artículos 520 y 521 de la misma norma.

Para el cálculo del impuesto predial se toma en cuenta la actualización masiva del plano del valor de la tierra; éste actualiza el avalúo de los predios rurales multiplicado por el 1,031 x 1000. Si el valor del impuesto predial rural calculado para el bienio 2024-2025 es menor al año anterior, se mantendrá; hasta que se realice la actualización predio a predio.

En los casos de los avalúos predio a predio que como consecuencia de las actualizaciones catastrales sufran variaciones de los avalúos, así también las nuevas propiedades que ingresen al catastro pagaran el impuesto predial rural, aplicando el avalúo del inmueble multiplicado por el UNO PUNTO CERO TREINTA Y UNO (1,031) PORCENTAJE POR MIL (0/00).

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, dispongan, 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; aun 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 catastro del 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, aun 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 General 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 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 Municipal 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 y posesionarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo de conformidad con el art. 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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 catastral 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, según el Registro de los datos en el catastro Multifinanciarío. En caso de ser predios que se encuentren en el área rural será necesario el informe del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG); y, para las áreas protegidas por el Ministerio del Ambiente.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - 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.

SEGUNDA.- Las superficies de terrenos de las zonas urbanas, que dentro del sistema de la Base Catastral (SIIM), que registren superficie dentro del rango de 0 a 1m², se cambiará a un valor base 120m², en función del área del lote mínimo establecido en una zona de planeamiento según lo determinado la ORDENANZA No. 006-2021, que contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo, del Cantón RIOBAMBA”, “publicado en Registro Oficial - Edición Especial N° 1720, del 21 de Octubre del 2021, como superficie imponible para el cálculo del avalúo total del valor del terreno, hasta que el Municipio de Oficio o a petición del contribuyente, rectifique o actualice la información catastral predial con respecto a los componentes físicos, económicos y legales. Esta disposición no incluye Propiedad Horizontal.

TERCERA.- Las superficies de áreas exclusiva registradas dentro del sistema de la Base Catastral (SIIM), declaradas bajo régimen de Propiedad Horizontal, que registren superficie dentro del rango de 0 m² hasta 1m², se considera un valor base 40m², en función de las áreas de servicios (bodegas, parqueaderos y lavanderías), según lo determinado la Ordenanza No. 006-2021, que contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo, del Cantón Riobamba, publicado en Registro Oficial - Edición Especial N° 1720, del 21 de Octubre del 2021, como superficie imponible para el cálculo del avalúo del valor de la propiedad, hasta que el Municipio de Oficio o a petición del contribuyente, rectifique o actualice la información catastral predial con respecto a los componentes físicos, económicos y legales.

CUARTA. - En procesos de actualización catastral de construcciones se considerarán únicamente aquellas edificaciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble y cumplan con condiciones mínimas de habitabilidad; en ningún caso se considerarán, corrales, granjas unifamiliares de especies menores, tapias, chozas, entre otros similares para esta actualización.

QUINTA.- 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 catastrales 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 la presente 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.

SEXTA.- En caso de avalúos de bienes inmuebles que se encuentren dentro del polígono de intervención para los diferentes proyectos de expropiación, 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 catastrales 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 la presente Ordenanza.

SÉPTIMA. - 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.

OCTAVA. - La Unidad de Tecnologías de la Información y Comunicación se encargará de realizar la parametrización de los factores, mapas de valoración, isoprecios y fórmulas de cálculo dispuestos en la presente Ordenanza dentro del sistema informático municipal para garantizar un óptimo funcionamiento, así como también se encargará de restringir el acceso a personal no autorizado para impedir modificaciones en la parametrización.

NOVENA. - Todo procedimiento de actualización catastral incluyendo, regularizaciones de superficie, rectificaciones de datos, ingresos/egresos de construcción, entre otros, deberá ajustarse a la estructura catastral y al modelo de valoración estipulado en la presente Ordenanza.

DÉCIMA. - Corresponde a la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, a través del Subproceso de Avalúos y Catastros, generar y desarrollar el plan de actualización catastral desde el inicio del Bienio 2024-2025, información necesaria para elaborar la Propuesta de Ordenanza para el Bienio subsiguiente.

DÉCIMA PRIMERA. - El Subproceso de Avalúos y Catastros, entregará el catastro cerrado con todas las actualizaciones realizadas hasta el 15 de diciembre de cada año.

DÉCIMA SEGUNDA. - A efectos de garantizar el efectivo goce de los derechos de los ciudadanos, cuando se requiera el certificado de su estado tributario se establecerán tres categorías que serán las siguientes:

- 1.- El contribuyente No mantiene obligaciones tributarias.
- 2.- El contribuyente se encuentra al día en sus obligaciones tributarias.
- 3.- El contribuyente mantiene obligaciones tributarias pendientes.

Para lo cual se entenderá incorporada la presente norma en los cuerpos legales pertinentes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Sobre la base de los datos actualizados del Subproceso de Avalúos y Catastros, la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación y la Dirección Financiera, a través del Subproceso de Rentas, realizarán y validarán la emisión de títulos de crédito, para los años 2024 y 2025; hasta el 31 de diciembre de cada año.

SEGUNDA. - Para la aplicación de la disposición general décima segunda, en un plazo no mayor a treinta días, deberá emitirse una resolución administrativa que regule estas categorías.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se derogan todas las Ordenanzas y demás instrumentos legislativos municipales que se opongan a la presente, de manera particular la Ordenanza No. 009-2021, expedida por el anterior el Concejo Municipal de Riobamba.

DISPOSICIÓN FINAL

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



Arq. John Henry Vinueza Salinas.
ALCALDE DE RIOBAMBA



Abg. Ramiro Vallejo Mancero
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal 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 2024 – 2025**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 19 y 22 de diciembre de 2023.- **LO CERTIFICO.**



Abg. Ramiro Vallejo Mancero
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.- Una vez 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 2024–2025, 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 2023.



Firmado electrónicamente por:
RAMIRO ALONSO
VALLEJO MANCERO

Abg. Ramiro Vallejo Mancero
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 2024–2025**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo previsto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.- **EJECÚTESE.- NOTIFIQUESE**.-Riobamba, 28 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:
JOHN HENRY VINUEZA
SALINAS

Arq. John Henry Vinueza Salinas.
ALCALDE DE RIOBAMBA

CERTIFICACIÓN. - El infrascrito Secretario General del Concejo de Riobamba, **CERTIFICA QUE:** El Arq. John Henry Vinueza Salinas, Alcalde del Cantón Riobamba, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. **LO CERTIFICO:**



Firmado electrónicamente por:
RAMIRO ALONSO
VALLEJO MANCERO

Abg. Ramiro Vallejo Mancero
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

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 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,



Firmado electrónicamente por:
**JOHN HENRY VINUEZA
SALINAS**

Arq. John Henry Vinueza Salinas
ALCALDE DEL CANTÓN RIOBAMBA