

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

001-2026 Cantón Riobamba: Reformatoria a 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 para el bienio 2026 – 2027 (Ordenanza Nro. 020-2025).....	2
---	----------

RESOLUCIÓN PARROQUIAL RURAL:

GADPG-004-2026-R Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural Garzareal: De actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial por alineación de los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, a los objetivos y metas del Plan Nacional de Desarrollo “Ecuador no se Detiene” 2025 - 2029	19
---	-----------

**ORDENANZA Nro. 001-2026****EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA****CONSIDERANDO:**

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

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el número 9 del artículo 264 dispone: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”; y, en el inciso final del mismo artículo indica: “En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 270, señala: “Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 55 letra i) establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 57 letra a) establece para el Concejo Municipal como atribución: “El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”, así como: b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor”;

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 492 dispone que: “Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 494 señala que: “Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma

permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecido en este Código”;

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 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 Concejo Municipal en uso de las atribuciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), aprobó “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 2026 – 2027”, discutida en sesiones realizadas el 17 y 24 de diciembre de 2025 y sancionada por el Ejecutivo el 24 de diciembre de 2025, entrando en vigencia y aplicación, publicada en la Edición Especial N° 935 - Registro Oficial de fecha lunes 12 de enero de 2026;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa de manera clara la forma para que una decisión legislativa pueda ser reformada, así el Art. 322, expresa: “**Art. 322.-** Decisiones legislativas. - Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.”;

Que, el Código Orgánico Administrativo, en su Art. 22, menciona: “**Art. 22. - Principios de seguridad jurídica y confianza legítima.** Las administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad. La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearán en el futuro. Los derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada.”;

Que, el Código Orgánico Administrativo, menciona la definición de la buena administración pública, así: “**Art. 31. - Derecho fundamental a la buena administración pública.** Las personas son titulares del derecho a la buena administración pública, que se concreta en la aplicación de la Constitución, los instrumentos internacionales, la ley y este Código.”;

Que, los administrados tienen derecho al acceso de servicios públicos y pronunciarse sobre los mismos, así el Art. 34 del Código Orgánico Administrativo, reza: “**Art. 34.- Acceso a los servicios públicos.** Las personas tienen derecho a acceder a los servicios públicos, conocer en detalle los términos de su prestación y formular reclamaciones sobre esta materia. Se consideran servicios públicos aquellos cuya titularidad ha sido reservada al sector público en la Constitución o en una ley.”;

Que, el Código Orgánico Administrativo, faculta la colaboración de las personas con la administración pública, el Art. 41, menciona: “**Art. 41.- Deber de colaboración con las administraciones públicas.** Las personas deben colaborar con la actividad de las administraciones públicas y el buen desarrollo de los procedimientos. Facilitarán a las administraciones públicas informes, inspecciones y otros actos de investigación en los casos previstos por el ordenamiento jurídico. Proporcionarán a las administraciones públicas actuantes, información dirigida a identificar a otras personas no comparecientes con interés legítimo en el procedimiento. Comparecerán ante los titulares de los órganos administrativos responsables de la tramitación de las actuaciones o los procedimientos administrativos, cuando sean requeridos. Denunciarán los actos de corrupción.”;

Que, el Código Tributario, expresa que la administración pública puede rectificar errores de cálculos, así el Art. 146, menciona: “**Art. 146.- Rectificación de errores de cálculo.** - La administración podrá rectificar en cualquier tiempo, dentro de los plazos de prescripción, los errores aritméticos o de cálculo en que hubiere incurrido en actos de determinación o en sus resoluciones.”;

Que, la administración municipal es la encargada de cumplir el principio de seguridad jurídica, consagrado en el Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador, haciendo prevalecer las decisiones ciudadanas en beneficio de la colectividad riobambeña:

En uso de las atribuciones que le confieren los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

LA ORDENANZA REFORMATORIA A 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 2026 – 2027. (ORDENANZA NRO. 020-2025)”

Art. 1.- Refórmese el anexo tres, constante en el artículo 13 por el que se adjunta a la presente.

Art. 2.- Refórmese la tabla 8, la tabla 15 y la tabla 16 del Art. 6 por el siguiente:

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

CODIGO	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° 15 COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TOPOGRAFÍA (T_{Top})

CODIG O	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})

CÓDIG O	NOMBRE	FACTOR
0	Sin información	1
1	No tiene transporte público	0,96
2	Tiene ocasional	0,98
3	Tiene permanente	1

Art. 3.- Refórmese el Art. 14 por el siguiente:

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:

FACTORES DE TOPOGRAFIA: FaTop

TABLA N° 1: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (Ttrl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	Plano	1
2	Ondulado	0,93
3	Depresiones	0,95
4	Accidentado	0,8
5	Inclinado hasta 30%	0,93
6	Inclinado de 30% hasta 70%	0,70

TABLA N° 2: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR ALTURA (Taltura)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	De 0 a 2.800 m.s.n.m	1
2	De 2.801 a 3.000 m.s.n.m	0,9
3	De 3.001 a 3.499 m.s.n.m	0,85
4	De 3.500 a 4.499 m.s.n.m	0,75
5	Más de 4.500 m.s.n.m	0,7

TABLA N° 3: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FORMA DEL LOTE (Tff)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	Regular	1
2	Irregular	0,75

FACTOR AGRÍCOLA: FaAgr

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

ID	DESDE (m ²)	HASTA (m ²)	FACTOR
0	10	100	1,185
1	100,01	200	1,175
2	200,01	300	1,165

3	300,01	400	1,155
4	400,01	500	1,145
5	500,01	600	1,135
6	600,01	700	1,125
7	700,01	800	1,115
8	800,01	900	1,105
9	900,01	1000	1,095
10	1.000,01	2.500,00	1,085
11	2.500,01	5.000,00	1,075
12	5.000,01	8.000,00	1,065
13	8.000,01	50.000,00	1,055
14	50.000,01	100.000,00	1,005
15	100.000,01	200.000,00	0,955
16	200.000,01	300.000,00	0,905
17	300.000,01	500.000,00	0,855
18	500.000,01	1.000.000,00	0,805
19	1.000.000,01	3.000.000,00	0,755
20	3.000.000,01	En adelante	0,705

FACTOR DE LOCALIZACIÓN: FaLoc

TABLA N° 5: FUENTE DE RIEGO (Tfrieg)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No tiene	0,9
2	Canal	1,05
3	Río/Quebrada	1
4	Vertiente	0,98
5	Reservorio	1,1
6	Bombas (trae de otro lado)	0,96
7	Otro	0,96

TABLA N° 6: INFRAESTRUCTURA DE RIEGO (Tinfr)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No tiene	0,9
1	Canal de Tierra	1
2	Canal Revestido	1,05
3	Tubería	1
4	Reservorio	1,1

TABLA N° 7: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO RIEGO (TSriep)

CÓDIGO	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	0,93
4	Sin accesibilidad al riego	0,89

FACTOR DE USO: FaUso**TABLA N° 8: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO DE SUELO (Tus)**

CÓDIGO	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	Páramo/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	Ganadera	1
21	Forestal	1
22	Bien Municipal Dominio Público	1
23	Bien Municipal Dominio Privado	1

TABLA N° 9: 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 Mixto	1,2
11	Avícola	1,5
12	Agrícola Ganadero	1
13	Agrícola Forestal	1
14	Ganadero Forestal	1
15	Agrícola Ganadero Forestal	1
16	Forestal	1
17	Educación	1
18	Religioso	1
19	Salud	1
20	Militar	1
21	Bioacuático	1
22	Agrícola Bioacuático	1
23	Ganadero Bioacuático	1
24	Forestal Bioacuático	1
25	Agrícola Bioacuático Forestal	1
26	Ganadero Forestal Bioacuático	1
27	Agrícola Avícola	1
28	Agrícola Ganadero Avícola	1
29	Ganadero Industrial	2,2
30	Agrícola Industrial	1,6
31	Agrícola Ganadero Forestal Bioacuático	1
32	Reserva Ecológica	0,2
33	Turismo	1

FACTOR OCUPACIÓN: FaOcup**TABLA N° 10: COEFICIENTES POR TIPO DE ACCESO AL LOTE – VÍAS (Tacl)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene	0,93
2	Camino Peatonal/Herradura	0,9
3	Carrozable	1
4	Carrozable con Peaje	1

TABLA N° 11: COEFICIENTES POR TIPO DE JERARQUÍA DE LAS VÍAS (Tjv)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Primer Orden	1
1	Segundo Orden	0,96
2	Tercer Orden	0,93

TABLA N° 12: COEFICIENTES POR TIPO DE CAPA DE RODADURA (Tcrv)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Tierra	0,93
1	Lastre	0,96
2	Piedra	0,98
3	Asfalto	1
4	Adocreto / H. Armado	1,05

TABLA N° 13: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR DRENAJE (Td)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	Excesivo	0,80
2	Moderado	0,95
3	Mal drenado	0,85
4	Bien drenado	1,05

TABLA N° 14: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR APTITUD AGRÍCOLA (Taa)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Apto para Agricultura	1,05
1	Más del 50% para Agricultura	0,95
2	Menos del 50% para Agricultura	0,9
3	No apto para Agricultura	0,8

TABLA N° 15: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR EROSIÓN DEL LOTE (Terl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No tiene	1
2	Baja	0,96
3	Moderada	0,91
4	Alta	0,85

FACTOR SERVICIOS: FaSer**TABLA N° 16: 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 Pública	0,98
7	Carro Cisterna	0,96
8	Otros	1

TABLA N° 17: 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° 18: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGÍA 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° 19: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA (TSrb)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene Recolección Basura	0,96
2	Tiene Recolección Permanente	1
3	Tiene Recolección Ocasional	0,98

TABLA N° 20: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA INSTALACIÓN DOMICILIARIA (TSai)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene	0,95
2	Sí Tiene	1

TABLA N° 21: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO TELEFÓNICO (Ttelf)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No Tiene Red Telefónica	0,96
2	Tiene Red Telefónica	1

TABLA N° 22: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE (Ttp)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	No tiene transporte Público	0,95
1	Sí tiene transporte Público	1

TABLA N° 23: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN ALUMBRADO PÚBLICO (TSap)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	Tiene	1
2	No tiene	0,93

TABLA N° 24: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DE INTERNET (Tint)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1

1	No tiene	0,96
2	Tiene Propio	1
3	Tiene Público	0,98

TABLA N° 25: FACTOR DE CORRECCIÓN FACTOR RIESGO (TRiesgo)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Información	1
1	No tiene	1
2	Falla Geológica Leve	1
3	Zona Inundable <50%	0,85
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

Avalúo catastral del terreno = Superficie x Valor Base x Factores de corrección x Factor Riesgos

$$VT = S \times VB \times Fc \times Fr$$

Donde:

S = Superficie en m² o en Ha

VT = Avalúo catastral del terreno

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

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

Fr = 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.

El Factor de corrección (Fc) se determina mediante la aplicación de fórmulas matemáticas de tipo polinómico, definidas de forma específica para cada uno de los factores que lo integran (FaTop, FaAgr, FaLoc, FaUso, FaOcup y FaSer). Cada expresión polinómica incorpora las variables y características propias del predio, conforme a lo establecido en el artículo 14, siendo estas las únicas que intervienen en su cálculo, en función de la información disponible y debidamente especificada.

DISPOSICIONES GENERALES

Agréguese a continuación las siguientes:

DÉCIMA SEXTA. - Los títulos de crédito pagados hasta la fecha mantendrán su vigencia. Las solicitudes de devolución por pago en exceso, se sustanciarán a petición de parte conforme al Art. 123 del Código Tributario, previo informe favorable de las áreas municipales correspondientes y mediante la entrega de notas de crédito.

Aquellos títulos de crédito que se encuentren pendientes de pago al momento de la entrada en vigor de esta reforma, serán dados de baja por la Dirección de Gestión Financiera. La presente ordenanza constituye título suficiente para proceder con la baja y la consecuente emisión de nuevos títulos para la recaudación efectiva.

DÉCIMA SÉPTIMA. - La Dirección de Gestión Financiera, deberá emitir los nuevos títulos de créditos para el pago de aquellos predios que se han reformado, producto de la variación de esta Ordenanza.

DÉCIMA OCTAVA. - La Dirección General de Gestión de Avalúos, Catastros y SIG en conjunto con la Dirección General de Gestión Estratégica y la Dirección General de Gestión Financiera, realizarán las acciones administrativas necesarias a fin de establecer el presupuesto pertinente para la actualización catastral, mismo que podrá ser realizado a través de convenios con los GADS Parroquiales y organizaciones sociales.

DÉCIMA NOVENA. - Manténgase vigente el resto de articulado que no ha sido reformado o sustituido y procédase de ser necesario a la codificación de las ordenanzas, producto de esta reforma.

VIGÉSIMA.- Las superficies de terrenos de las zonas urbanas, que dentro del sistema de la base catastral (EGOB), que registren superficie dentro del rango de 0 a 1m², se cambiarán a un valor base 120m², en función del área del lote mínimo establecido en una zona de planeamiento según lo determinado en la Ordenanza N. 005-2025, de actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo, del cantón Riobamba, publicado en Registro Oficial - Edición Especial N° 301, del 19 de junio del 2025, como superficie imponible para el cálculo del avalúo total del valor del terreno, excluyendo los predios declarados en PH, 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.

VIGÉSIMA PRIMERA.- Para las superficies de áreas exclusivas registradas dentro del sistema de la base catastral (eGOB), declaradas bajo régimen de propiedad horizontal, que registren superficie dentro del rango de 0 m² hasta 1m², se considerará un valor base 40m², en función de las áreas de servicios (bodegas, parqueaderos y lavanderías), según lo determinado en la Ordenanza N. 005-2025, de actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo, del cantón Riobamba, publicado en Registro Oficial - Edición Especial N° 301, del 19 de junio del 2025, 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.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - Para la aplicación de la presente Ordenanza, de ser necesario se mantendrán vigentes los cálculos del bienio anterior establecidos en la Ordenanza 033-2023, exclusivamente para aquellos predios cuyo valor de pago sea menor al establecido en la presente Ordenanza.

VIGÉSIMA TERCERA. - La Dirección de Avalúos, Castros y SIG, Jefatura, o quien haga sus veces, ejecutará permanentemente el Plan de Actualización de la Información Catastral en sus componentes: legal, físico y económico de los bienes inmuebles, generando también los procedimientos requeridos para la actualización, tanto del trabajo en territorio como en gabinete, de las áreas de construcción existentes en los predios, utilizando las diferentes aplicaciones e insumos tecnológicos, como: ortofotos, orto imágenes, herramientas existentes en el GADM Riobamba, mismos que simplifican

procesos de actualización catastral, a fin de que estos no sean complejos y los ciudadanos cuenten con su patrimonio actualizado, mismo que respaldan la capacidad tributaria de los propietarios.

VIGÉSIMA CUARTA. - La Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación (TICs), en coordinación con la Dirección de Avalúos, Catastros y SIG, o la unidad que haga sus veces, desarrollará e implementará los módulos funcionales, interfaces y configuraciones parametrizables en la plataforma EGOB (Módulo de Catastro Urbano y Rural). Este proceso de actualización de áreas de edificación deberá ajustarse estrictamente a la Norma Técnica Nacional de Catastro Inmobiliario, garantizando la generación automática de campos según la tipología edificatoria. Para la validación y consistencia de datos, se integrará el uso de ortofotos, orto imágenes y demás herramientas tecnológicas institucionales, optimizando así el registro para usuarios internos y externos.

VIGÉSIMA QUINTA. - Se faculta a la Dirección de Avalúos, Catastros y SIG, o la unidad administrativa que haga sus veces, para ejecutar el proceso de actualización técnica y valoración de los bienes inmuebles del cantón Riobamba que presenten discrepancias en su valor catastral, garantizando la equidad tributaria y la correspondencia entre la realidad física y el registro administrativo.

Agréguese a continuación las siguientes disposiciones transitorias:

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - En observancia de los derechos constitucionales a un ambiente sano (Art. 14 y 395) y en ejercicio de las facultades de regulación del suelo y protección ambiental previstas en el COOTAD (Art. 54, 144, 466, 492 y 498); la Dirección de TICs, en coordinación con la Dirección de Avalúos, Catastros y SIG, implementará en la plataforma EGOB (Módulo Catastro Urbano, Ventana "Infraestructuras y Servicios") las variables de valoración cualitativa del entorno. Estas configuraciones incluirán factores de paisajismo y arborización conforme a la Norma Técnica Nacional del MIDUVI, permitiendo la aplicación automatizada de las tablas valorativas de corrección e incentivos tributarios detallados en el presente informe, garantizando así un avalúo predial equitativo y con enfoque de sostenibilidad.

SEGUNDA. - La Dirección de Avalúos, Catastros y SIG, o quien haga sus veces, elaborará un proyecto de ordenanza de incentivos tributarios para el GADM Riobamba, estructurado en seis ejes estratégicos (urbano, ambiental, social, económico, patrimonial y de regularización). Las direcciones operativas deberán proveer informes técnicos y archivos geográficos (*Shapefiles*) en un plazo de noventa días. Estos insumos permitirán parametrizar el Sistema Catastral Multifinalitario con datos actualizados sobre requisitos y límites de aplicación de dichos beneficios.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Modifíquese por la siguiente:

ÚNICA. - Se deroga la Ordenanza 033-2023, en todos los artículos que se opongan a la aplicación de la presente Ordenanza, así como demás normativas de igual o menor jerarquía que se contrapongan a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA. - La presente Ordenanza Reformatoria, entrará en vigencia una vez publicada en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Riobamba, a los once días del mes de febrero de dos mil veintiséis.



Arq. John Henry Vinueza Salinas
ALCALDE DEL CANTÓN RIOBAMBA



Abg. María Paulina Sarmiento Benavides Mgs.
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: La infrascrita Secretaria General del Concejo Municipal de Riobamba, **CERTIFICA:** Que, la **ORDENANZA REFORMATORIA A 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 2026 – 2027. (ORDENANZA NRO. 020-2025)”**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 29 de enero y el 11 de febrero de 2026.- **LO CERTIFICO.** -



Abg. María Paulina Sarmiento Benavides Mgs.
SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO. - Una vez que la **ORDENANZA REFORMATORIA A 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 2026 – 2027. (ORDENANZA NRO. 020-2025)”**, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, a efecto de su sanción legal. - **CÚMPLASE.** - Riobamba, 12 de febrero de 2026.



Abg. María Paulina Sarmiento Benavides Mgs.
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN RIOBAMBA. - Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado la **ORDENANZA REFORMATORIA A 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 2026 – 2027. (ORDENANZA NRO. 020-2025)”**, 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. - NOTIFÍQUESE.** -Riobamba, 12 de febrero de 2026.



Arq. John Henry Vinueza Salinas
ALCALDE DEL CANTÓN RIOBAMBA

CERTIFICACIÓN. - La Secretaria General, **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:**



Abg. María Paulina Sarmiento Benavides Mgs.
SECRETARIA GENERAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, es una persona jurídica de derecho público, que tiene como plena competencia exclusiva la administración de los avalúos catastrales, por lo que es necesario que se emitan normas cantonales que permitan que esta disposición legal sea cumplida a cabalidad.

La Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 82 garantiza el derecho a la seguridad jurídica, que no es otra cosa que el cumplimiento estricto de las normas legales que deben ser de cumplimiento obligatorio, en tal sentido esta Municipalidad debe velar por tal cumplimiento, en especial por las establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Es necesario que las opiniones ciudadanas sean tomadas en consideración, esto en cumplimiento del Art. 41 del Código Orgánico Administrativo, pues los administrados constituyen un elemento sustancial dentro del desarrollo de una democracia directa, así como su participación ciudadana, siendo necesario que dichas opiniones sean plasmadas en las normas cantonales.

Atentamente.



Firmado electrónicamente por:
JOHN HENRY VINUEZA
SALINAS

Validar únicamente con FirmaEC

Arq. John Henry Vinueza Salinas
ALCALDE DEL CANTÓN RIOBAMBA



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

IM/AM

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

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

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