

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

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 contenido 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 cuatro sistemas: económicos, políticos, socio-culturales y ambientales, que garanticen el desarrollo ordenado del cantón, en este contexto el Concejo Cantoral cuenta 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 49m<sup>2</sup>. 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 1m<sup>2</sup>, se cambiara a un valor base 120m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> hasta 1m<sup>2</sup>, se considera un valor base 40m<sup>2</sup>, 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  
 $VT=S \times Vb \times Fa \times R$

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 Multifinalitario - 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 multifinalitario.
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)**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
<b>0</b>	Sin Información	1
<b>1</b>	Seco	1
<b>2</b>	Cenagos	0.9
<b>3</b>	Inundable	0.8
<b>4</b>	Inestable	0.75
<b>5</b>	Suelos No Urbanizables	0.5

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

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
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
		<b>260</b>	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
		<b>390</b>	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)**

<b>CODIGO</b>	<b>COD_USO_SUELO</b>	<b>NOMBRE DEL USO DE SUELO</b>	<b>CODIGO_Cat</b>	<b>CATEGORÍAS</b>	<b>COD_SubCat</b>	<b>SUBCATEGORÍAS</b>	<b>FACTOR</b>
---------------	----------------------	--------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	----------------------	---------------

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		<b>260</b>	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		<b>390</b>	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	Galleras	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 99	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)

<b>Relación Frente/Fondo</b>	<b>Numérica</b>	<b>FACTOR</b>
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)**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
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)**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
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<sub>lom</sub>)**

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<sub>Top</sub>)**

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<sub>Str</sub>)**

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:**

$$\text{Valor\_M2} = v\_máximo - (((v\_máximo - v\_mínimo) / distancia\_total) * DMax)$$

**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:**

$$Fsb_2 = (Fagua + Falc + Fenerg) / 3$$

$$Fvia_2 = Fvia$$

$$Fdu_2 = (Fgdu + Fpa) / 2$$

$$Fus_2 = \square(((Fus + Fuse) / 2) * \text{PorcentajeArea})$$

$$F_2 = (((Fsb_2 + Fvia_2 + Fdu_2) / 3) * Fus_2) * FcorreccionGrado_2$$

**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:**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
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:**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
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:**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
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).**

<b>DESDE (AÑOS)</b>	<b>HASTA (AÑOS)</b>	<b>FACTOR</b>
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.

**Artículo14.- 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 (Ttrf)**

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

**TABLA N° 2: COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR APTITUD AGRÍCOLA (Taa)**

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

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

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

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

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

**TABLA N° 3.1: JERARQUIA DE LAS VÍAS**

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

**TABLA N° 3.2: CAPA RODADURA DE LAS VÍAS**

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

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

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

ID	DESDE(M2)	HASTA(M2)	FACTOR
1	0	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)**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
<b>0</b>	<b>Sin Información</b>	<b>1</b>
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
<b>8</b>	<b>Otros</b>	<b>1</b>

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

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
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)**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
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)**

<b>USO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
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)**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR</b>
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)**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR</b>
0	Sin Información	1
1	No Tiene	0.95
2	Si Tiene	1

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

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
<b>0</b>	<b>Sin Información</b>	<b>1</b>
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)**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
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)**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
<b>0</b>	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)**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
<b>0</b>	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)**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
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**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
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**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>FACTOR</b>
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)**

<b>DESDE (AÑOS)</b>	<b>HASTA (AÑOS)</b>	<b>FACTOR</b>
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**

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR</b>
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

**AvaluóPisoconstrucción**=(ValorM2Construcción\*AreaPiso)\*FactorTamano\*FactorTerminados

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

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

### Sección Tercera Del Impuesto Predial Rural

**Artículo 18.- Impuesto predial rural.** - Para la 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 1m<sup>2</sup>, se cambiará a un valor base 120m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> hasta 1m<sup>2</sup>, se considera un valor base 40m<sup>2</sup>, 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, tapiales, 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.- NOTIFÍQUESE**.-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 m<sup>2</sup> 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**



## **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025.**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADsM), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*, tiene tres consideraciones: a) Cómo formar el catastro;

b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,

c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”, los GADsM y el Distrito Metropolitano, están

obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el **bienio 2024-2025**.

### **EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SIGSIG**

#### **Considerando:**

**Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el “*Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico*”;

**Que**, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**Que**, el Art. 270 *ibídem* establece que 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 Art. 321 de la CRE establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

**Que**, el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. *Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano*; 2. *Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda*; 3. *Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos*;

**Que**, de conformidad con el Art. 425 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los*

*decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.* En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. ***La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;***

**Que,** de conformidad con el Art. 426 *ibídem*: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”;

**Que,** el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

**Que,** el Art. 715 *ibídem* define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. *El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;*

**Que,** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

**Que,** el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *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 la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*

**Que,** el Art. 139 *ibídem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos

**actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;**

**Que,** el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

**Que,** el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;*

**Que,** de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;*

**Que,** el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

**Que,** según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales*, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

**Que,** el Art. 495 *ibídem*, establece que el valor de la propiedad se establecerá **mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan**

**edificado sobre el mismo.** *Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;*

**Que,** el Art. 561 *ibídem* señala que *“Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas”;*

**Que,** de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

**Que,** el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

**Que,** los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

**Que,** en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;*

**Que,** según el Art. 113 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

**Que,** el numeral 1 del Art.481 establece que, *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial.* La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

**Que,** en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo

establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial**, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

**Que**, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;*

**Que**, en el Art. 90 *ibídem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

**Que**, en el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;*

**Que**, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*

**Que**, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual **contarán con un plazo de hasta dos años**, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados*

*municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;*

**Que,** conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, *una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;*

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario;

#### **EXPIDE:**

La siguiente: **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025.**

### **CAPÍTULO I**

#### **OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

**Art.1.- OBJETO.** - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2024 – 2025.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN.** - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón Sígsig.**

**Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

**Art. 4.- DEL CATASTRO.** - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

**Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Art. 6. DE LA PROPIEDAD.** - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona 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.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

**Art. 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.** - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

#### **7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:**

La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es

asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, **todo el territorio de la parroquia será urbano**, y su código de zona será de a partir de cero uno (01); mientras que, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano tendrá como código de zona a partir del cero uno (01). En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del cincuenta y uno (51).

A continuación, se detalla cómo está identificado cada predio a nivel local siguiendo la estructura presentada en la Tabla 1 y Tabla 2 de acuerdo a los sistemas catastrales SIIM (urbano) y Sinat (rural) respectivamente.

**Tabla 1: Clave Catastral Urbana**

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio
Número de dígitos	2	2	2	3	3	3	3

**Tabla 2: Clave Catastral Rural**

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Polígono catastral	Predio
Número de dígitos	2	2	2	1	3	4

En el caso de que existan declaratorias de régimen de propiedad horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se deberá añadir a las estructuras detalladas anteriormente, los siguientes componentes adicionales (Tabla 3):

**Tabla 3: Componentes Adicionales para Propiedad Horizontal**

Componentes adicionales de la clave catastral	Propiedad Horizontal		
	Unidad	Bloque	Piso
Número de dígitos	3	3	3

Las construcciones serán identificadas al menos a nivel de bloques constructivos que pertenezcan a cada predio, sea este declarado en unipropiedad como para el predio matriz declarado en propiedad horizontal, de acuerdo a la estructura prevista en la Tabla 4:

**Tabla 4: Codificación catastral de las construcciones**

Componentes clave catastral	Construcciones
	Bloque
Número de dígitos	3

## 7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar su información para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a levantar, con los siguientes referentes:

- 01.- *Identificación del predio:*
- 02.- *Tenencia del predio:*
- 03.- *Descripción física del terreno:*
- 04.- *Infraestructura y servicios:*
- 05.- *Uso de suelo del predio:*
- 06.- *Descripción de las edificaciones:*

Las variables expresan los hechos existentes, a través de una selección de indicadores, que permiten establecer objetivamente la existencia del hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

**Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

## CAPÍTULO II

### DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

**Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) **El valor del suelo**, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b) **El valor de las edificaciones**, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) **El valor de reposición**, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Art. 10.- NOTIFICACIÓN.** - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

**Art. 11.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sígsig.

**Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

**Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 500 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el

Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

### CAPÍTULO III

#### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.**- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas **mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la normativa pertinente.**

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la **Remuneración Básica Unificada del trabajador (RBU)**. Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones **se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior**, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

**Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN.** - Para la determinación del impuesto adicional que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón**, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.*

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, EN CERO PUNTO QUINCE POR MIL (**0,15x1000**) del valor de la propiedad.

**Art. 16.- TASA POR SERVICIO ADMINISTRATIVO.** - El valor de la tasa anual es de 2.00 USD por cada unidad predial.

**Art. 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.**- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, **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 la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, 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 crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario. La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo - excepto el señalado en el numeral 6 de la indicada norma-, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 18.- 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**.

**Art. 19.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.** - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. A Multas y Costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo **que no haya prescrito**.

**Art. 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales 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 y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

**Art. 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.** - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual **desde el primero de enero del año** al que corresponden los impuestos **hasta la fecha del pago**, según la tasa de interés establecida, de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

## CAPITULO IV

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Art. 23.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

**Art. 24.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sígsig, en la forma establecida por la ley.

**Art. 25.- HECHO GENERADOR.** - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- **01.-) Identificación predial**
- **02.-) Tenencia**
- **03.-) Descripción del terreno**
- **04.-) Infraestructura y servicios**
- **05.-) Uso y calidad del suelo**
- **06.-) Descripción de las edificaciones**

**Art. 26.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

**Art. 27.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -**

1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

- a. Valor del suelo;
- b. Valor de las edificaciones; y,
- c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará 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 tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON**  
**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**  
 Año: 2021

<b>CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA SIGSIG</b>											
SECTOR	COBERTUR A	Infraestructura Básica				Infraest.Comple m.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANA S
		Alcant .	Agu a Pot.	Elec. Alum .	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calle s	Rec. Bas.		
SH 1	<b>COBERTUR A</b>	49,44	45,44	44,64	28,72	47,00	11,07	62,80	55,60	<b>43,09</b>	10
	DEFICIT	50,56	54,56	55,36	71,28	53,00	88,93	37,20	44,40	<b>56,91</b>	
SH 2	<b>COBERTUR A</b>	90,55	86,50	87,65	48,35	86,88	36,92	90,00	88,50	<b>76,92</b>	16
	DEFICIT	9,45	13,50	12,35	51,65	13,13	63,08	10,00	11,50	<b>23,08</b>	

SH 3	<b>COBERTUR A</b>	61,01	63,38	60,39	34,04	62,59	17,78	57,33	64,74	<b>52,66</b>	27
	DEFICIT	38,99	36,62	39,61	65,96	37,41	82,22	42,67	35,26	<b>47,34</b>	
SH 4	<b>COBERTUR A</b>	74,40	24,80	17,78	30,84	74,00	16,00	24,00	24,00	<b>35,73</b>	9
	DEFICIT	25,60	75,20	82,22	69,16	26,00	84,00	76,00	76,00	<b>64,27</b>	
SH 5	<b>COBERTUR A</b>	87,44	78,48	88,00	35,52	77,40	10,27	64,40	68,80	<b>63,79</b>	10
	DEFICIT	12,56	21,52	12,00	64,48	22,60	89,73	35,60	31,20	<b>36,21</b>	
SH 6	<b>COBERTUR A</b>	97,06	97,48	98,82	54,24	96,18	35,57	95,29	94,59	<b>83,65</b>	34
	DEFICIT	2,94	2,52	1,18	45,76	3,82	64,43	4,71	5,41	<b>16,35</b>	
SH 7	<b>COBERTUR A</b>	99,41	98,82	96,47	87,34	95,29	80,59	97,65	87,88	<b>92,93</b>	34
	DEFICIT	0,59	1,18	3,53	12,66	4,71	19,41	2,35	12,12	<b>7,07</b>	
PARROQUIA I	<b>COBERTUR A</b>	<b>79,90</b>	<b>70,70</b>	<b>70,54</b>	<b>45,58</b>	<b>77,05</b>	<b>29,74</b>	<b>70,21</b>	<b>69,16</b>	<b>64,11</b>	<b>140</b>
	DEFICIT	<b>20,10</b>	<b>29,30</b>	<b>29,46</b>	<b>54,42</b>	<b>22,95</b>	<b>70,26</b>	<b>29,79</b>	<b>30,84</b>	<b>35,89</b>	<b>100%</b>

**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA CUCHIL**

SECTOR	COBERTUR A	Infraestructura Básica				Infraest. Comple m.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant .	Agu a Pot.	Elec. Alum .	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bor	Aseo y Calle s	Rec. Bas.		
SH 1	<b>COBERTUR A</b>	62,86	60,00	69,26	30,97	60,00	4,76	26,41	54,29	<b>46,07</b>	7
	DEFICIT	37,14	40,00	30,74	69,03	40,00	95,24	73,59	45,71	<b>53,93</b>	
SH 2	<b>COBERTUR A</b>	80,00	75,00	75,00	20,00	60,00	0,00	61,36	57,50	<b>53,61</b>	4
	DEFICIT	20,00	25,00	25,00	80,00	40,00	100,00	38,64	42,50	<b>46,39</b>	
SH 3	<b>COBERTUR A</b>	89,09	88,36	89,09	26,98	74,55	6,06	49,59	73,64	<b>62,17</b>	11
	DEFICIT	10,91	11,64	10,91	73,02	25,45	93,94	50,41	26,36	<b>37,83</b>	

SH 4	<b>COBERTURA</b>	78,24	81,55	85,55	40,80	76,00	23,29	64,24	83,33	<b>66,62</b>	15
	<b>DEFICIT</b>	21,76	18,45	14,45	59,20	24,00	76,71	35,76	16,67	<b>33,38</b>	
PARROQUIA	<b>COBERTURA</b>	77,55	76,23	79,72	29,69	67,64	8,53	50,40	67,19	<b>57,12</b>	37
	<b>DEFICIT</b>	22,45	23,77	20,28	70,31	32,36	91,47	49,60	32,81	<b>42,88</b>	100%

**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA GUEL**

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bor	Aseo Calle	Rec. Bas		
SH 1	<b>COBERTURA</b>	44,51	46,02	83,92	44,55	67,89	3,51	76,84	46,00	<b>51,65</b>	19
	<b>DEFICIT</b>	55,49	53,98	16,08	55,45	32,11	96,49	23,16	54,00	<b>48,35</b>	
SH 2	<b>COBERTURA</b>	41,87	24,80	96,00	24,80	63,33	0,00	63,33	50,00	<b>45,52</b>	3
	<b>DEFICIT</b>	58,13	75,20	4,00	75,20	36,67	100,00	36,67	50,00	<b>54,48</b>	
SH 3	<b>COBERTURA</b>	46,80	29,07	84,80	27,47	48,33	0,00	70,00	43,67	<b>43,77</b>	6
	<b>DEFICIT</b>	53,20	70,93	15,20	72,53	51,67	100,00	30,00	56,33	<b>56,23</b>	
SH 4	<b>COBERTURA</b>	84,51	82,04	101,09	82,04	69,09	20,73	90,91	50,00	<b>72,55</b>	11
	<b>DEFICIT</b>	15,49	17,96	-1,09	17,96	30,91	79,27	9,09	50,00	<b>27,45</b>	
PARROQUIA	<b>COBERTURA</b>	54,42	45,48	91,45	44,71	62,16	6,06	75,27	47,42	<b>53,37</b>	39
	<b>DEFICIT</b>	45,58	54,52	8,55	55,29	37,84	93,94	24,73	52,58	<b>46,63</b>	100%

**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA JIMA**

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bor	Aseo Calle	Rec.		

										Bas		
SH 1	<b>COBERTURA</b>	95,56	100,00	97,78	25,42	90,00	1,48	100,00	60,00	<b>71,28</b>	9	
	<b>DEFICIT</b>	4,44	0,00	2,22	74,58	10,00	98,52	0,00	40,00	<b>28,72</b>		
SH 2	<b>COBERTURA</b>	84,67	80,33	89,33	26,53	73,33	0,00	100,00	60,00	<b>64,28</b>	12	
	<b>DEFICIT</b>	15,33	19,67	10,67	73,47	26,67	100,00	0,00	40,00	<b>35,73</b>		
SH 3	<b>COBERTURA</b>	98,33	98,33	98,33	38,60	89,17	26,67	100,00	86,67	<b>79,51</b>	12	
	<b>DEFICIT</b>	1,67	1,67	1,67	61,40	10,83	73,33	0,00	13,33	<b>20,49</b>		
SH 4	<b>COBERTURA</b>	93,33	93,33	90,00	35,07	86,67	8,89	100,00	68,33	<b>71,95</b>	6	
	<b>DEFICIT</b>	6,67	6,67	10,00	64,93	13,33	91,11	0,00	31,67	<b>28,05</b>		
PARROQUIA	<b>COBERTURA</b>	<b>92,97</b>	<b>93,00</b>	<b>93,86</b>	<b>31,41</b>	<b>84,79</b>	<b>9,26</b>	<b>100,00</b>	<b>68,75</b>	<b>71,75</b>	<b>39</b>	
	<b>DEFICIT</b>	<b>7,03</b>	<b>7,00</b>	<b>6,14</b>	<b>68,59</b>	<b>15,21</b>	<b>90,74</b>	<b>0,00</b>	<b>31,25</b>	<b>28,25</b>	<b>100%</b>	

**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA SAN JOSÉ DE RARANGA**

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraestruct. Comple m.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bor	Aseo Calles	Rec. Bas		
SH 1	<b>COBERTURA</b>	56,00	14,00	80,00	17,20	40,00	3,33	0,00	18,00	<b>28,57</b>	2
	<b>DEFICIT</b>	44,00	86,00	20,00	82,80	60,00	96,67	100,00	82,00	<b>71,43</b>	
SH 2	<b>COBERTURA</b>	54,67	26,67	70,67	14,40	43,33	11,11	10,10	24,00	<b>31,87</b>	3
	<b>DEFICIT</b>	45,33	73,33	29,33	85,60	56,67	88,89	89,90	76,00	<b>68,13</b>	
SH 3	<b>COBERTURA</b>	97,14	97,14	100,00	49,26	82,86	28,00	64,94	50,00	<b>71,17</b>	7
	<b>DEFICIT</b>	2,86	2,86	0,00	50,74	17,14	72,00	35,06	50,00	<b>28,83</b>	
SH 4	<b>COBERTURA</b>	67,33	47,33	75,33	16,27	38,33	3,33	12,63	28,33	<b>36,11</b>	6

	<b>DEFICIT</b>	32,67	52,67	24,67	83,73	61,67	96,67	87,37	71,67	<b>63,89</b>	
PARROQUIA	<b>COBERTURA</b>	<b>68,79</b>	<b>46,29</b>	<b>81,50</b>	<b>24,28</b>	<b>51,13</b>	<b>11,44</b>	<b>21,92</b>	<b>30,08</b>	<b>41,93</b>	<b>18</b>
	<b>DEFICIT</b>	<b>31,21</b>	<b>53,71</b>	<b>18,50</b>	<b>75,72</b>	<b>48,87</b>	<b>88,56</b>	<b>78,08</b>	<b>69,92</b>	<b>58,07</b>	<b>100%</b>

<b>CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA SAN BARTOLOMÉ</b>											
SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest. Comple m.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO
		Alcant .	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bor	Aseo Calle s	Rec. Bas.		
SH 1	<b>COBERTURA</b>	89,33	92,44	89,33	70,67	88,89	27,11	43,77	70,00	<b>71,44</b>	9
	<b>DEFICIT</b>	10,67	7,56	10,67	29,33	11,11	72,89	56,23	30,00	<b>28,56</b>	
SH 2	<b>COBERTURA</b>	65,20	69,44	67,20	31,76	63,00	6,27	16,67	56,00	<b>46,94</b>	10
	<b>DEFICIT</b>	34,80	30,56	32,80	68,24	37,00	93,73	83,33	44,00	<b>53,06</b>	
SH 3	<b>COBERTURA</b>	68,49	73,85	73,85	33,42	73,85	4,62	22,14	60,77	<b>51,37</b>	13
	<b>DEFICIT</b>	31,51	26,15	26,15	66,58	26,15	95,38	77,86	39,23	<b>48,63</b>	
SH 4	<b>COBERTURA</b>	100,00	100,00	100,00	79,56	100,00	35,76	57,85	76,36	<b>81,19</b>	11
	<b>DEFICIT</b>	0,00	0,00	0,00	20,44	0,00	64,24	42,15	23,64	<b>18,81</b>	
PARROQUIA	<b>COBERTURA</b>	<b>80,76</b>	<b>83,93</b>	<b>82,59</b>	<b>53,85</b>	<b>81,43</b>	<b>18,44</b>	<b>35,11</b>	<b>65,78</b>	<b>62,74</b>	<b>43</b>
	<b>DEFICIT</b>	<b>19,24</b>	<b>16,07</b>	<b>17,41</b>	<b>46,15</b>	<b>18,57</b>	<b>81,56</b>	<b>64,89</b>	<b>34,22</b>	<b>37,26</b>	<b>100%</b>

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA LUDO											
SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest. Complem.	Serv. Mun		TOTAL	NUMERO	
HOMOGENEO		Alcantarilla	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bor	Aseo Calle s	Rec. Bas.	MANZANAS	
SH 1	COBERTURA	55,75	70,71	71,08	55,57	60,00	24,31	68,30	46,92	56,58	13
	DEFICIT	44,25	29,29	28,92	44,43	40,00	75,69	31,70	53,08	43,42	
PARROQUIA	COBERTURA	55,75	70,71	71,08	55,57	60,00	24,31	68,30	46,92	56,58	13
	DEFICIT	44,25	29,29	28,92	44,43	40,00	75,69	31,70	53,08	43,42	100%

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de **precios de venta real de las parcelas o solares**, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, **serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determine el **valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro:**

VALOR M <sup>2</sup> DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA SIGSIG					
SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No
HOMOGENEO	SUP.	VALOR M <sup>2</sup>	INF.	VALOR M <sup>2</sup>	Mz
1	7,39	128,52	0,94	8,14	10
2	8,05	140,00	4,81	31,85	16
3	6,81	118,43	2,41	20,88	27
4	5,34	103,02	3,66	31,71	9
5	7,44	133,03	3,98	34,48	10
6	8,91	181,28	5,99	37,75	34
7	9,83	200,00	7,12	65,19	34

**VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA CUCHIL**

SECTOR	LIMIT.	LIMIT.	No
HOMOGENEIDAD	SUP.	VALOR M <sup>2</sup> INF.	VALOR M <sup>2</sup> Mz
1	5,18	37,67	4,00 8,58 7
2	6,89	51,54	3,99 8,56 4
3	6,73	50,34	3,53 7,58 11
4	8,69	65,00	4,69 12,79 15

**VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA GUEL**

SECTOR	LIMIT.	LIMIT.	No
HOMOGENEIDAD	SUP.	VALOR M <sup>2</sup> INF.	VALOR M <sup>2</sup> Mz
1	6,55	57,31	2,88 18,23 19
2	4,61	47,62	3,99 25,26 3
3	5,53	48,48	3,02 19,12 6
4	8,00	70,00	6,13 38,81 11

**VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA JIMA**

SECTOR	LIMIT.	LIMIT.	No
HOMOGENEIDAD	SUP.	VALOR M <sup>2</sup> INF.	VALOR M <sup>2</sup> Mz
1	6,53	58,74	5,90 28,10 9
2	6,60	59,37	4,95 23,57 12
3	8,91	80,00	6,54 34,32 12
4	8,37	75,15	6,07 28,90 6

**VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA SAN JOSÉ DE RARANGA**

SECTOR	LIMIT.	LIMIT.	No
HOMOGENEIDAD	SUP.	VALOR M <sup>2</sup> INF.	VALOR M <sup>2</sup> Mz
1	4,15	31,00	3,80 7,00 2

2	4,18	31,22	3,43	6,32	3
3	8,61	70,00	5,30	10,56	7
4	6,39	51,95	3,26	6,01	6

**VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA SAN BARTOLOMÉ**

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M <sup>2</sup>	LIMIT. INF.	VALOR M <sup>2</sup>	No Mz
1	8,28	66,31	4,06	10,00	9
2	7,63	61,10	3,55	8,74	10
3	7,11	57,49	3,45	8,50	13
4	9,99	80,00	7,01	17,95	11

**VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA LUDO**

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M <sup>2</sup>	LIMIT. INF.	VALOR M <sup>2</sup>	No Mz
1	8,12	60,00	1,93	7,13	13

**Anexo 1 Mapas del valor del suelo urbano**

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m<sup>2</sup>, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- a) **Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- b) **Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- c) **Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

**CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES**

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- TAMAÑO	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95

1.5.- IMPLANTACIÓN	1.00 a .93
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
2.3.- RELIEVE	1.0 a .82
2.4.- RIESGOS	1.0 a .10
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA ALUMBRADO PÚBLICO	1.0 a .88
3.2.- VÍAS RODADURA TIPO DE VÍA	1.0 a .10
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS  ACERAS BORDILLOS TELÉFONO RECOLECCIÓN DE BASURA INTERNET TRANSPORTE	1.0 a .93
<b>4.- USO DE SUELO</b>	1.25 a 0.90

Las particularidades físicas de cada terreno, de acuerdo a su implantación en la ciudad, declaradas en la ficha predial, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones que permiten realizar su valoración individual.

### 1. GEOMÉTRICOS

63C	FORMA (Tacl)	
	Código	Nombre
1	Regular	1
2	Irregular	0.9
3	Muy Irregular	0.8
4	Regular acortado	0.95
5	Regular alargado	0.95

Id	TAMAÑO (Ttall)		
	Desde(M2)	Hasta(M2)	Factor
1	0	100	1.05
2	100.01	300	1
3	300.01	1000	0.9
4	1000.01	5000	0.8
5	5000.01	10000	0.7
6	10000.01	30000	0.6
7	30000.01	9999999999	0.5

63	LOCALIZACION EN LA MANZANA (Tlom)	
0	Sin información	1
1	Esquinero	1.1
2	Intermedio	1
3	Interior	0.80
4	En callejón	0.75
5	En Cabecera	1.15
6	En bifrontal	1.2
7	Manzanero	1.3
8	En Cruz	1
9	Triángulo	1
10	En T	1

Código	IMPLANTACION	Timp
0	Sin información	1
1	Continua Sin Retiro	1
2	Continua Con Retiro	1
3	Continua Con portal	1.05
4	AISLADA SIN RETIRO	0.96
5	AISLADA CON RETIRO	0.95
6	Otro	0.93

**2. TOPOGRÁFICOS**

	<b>SUELO</b>	<b>Tts</b>
1	Seco	1
2	Cenagoso	0.9
3	Inundable	0.6
4	Inestable	0.50
5	No urbanizable	0.30

<b>CODIGO</b>	<b>TOPOGRAFÍA</b>	<b>Ttrl</b>
0	Sin información	1
1	Plano	1
2	Ondulado	0.92
3	Accidentado	0.80
4	Quebrado	0.70
5	Inclinado más del 50%	0.60
6	Inclinado más del 70%	0.50

<b>Código</b>	<b>Relieve</b>	<b>Ttop</b>
0	Sin Información	1
1	A Nivel	1
2	Sobre Nivel	0.96
3	Bajo Nivel	0.95
4	Esparpado hacia arriba	0.85
5	Esparpado hacia abajo	0.82

<b>Código</b>	<b>RIESGO</b>	<b>TRiesgo</b>
0	Sin Información	1
1	Ninguno	1
2	Zona inundable hasta 50%	0.6
3	Zona Inundable +50%	0.35
4	Falla Geológica Leve	0.65
5	Falla Geológica Moderada	0.4
6	Falla Geológica Grave	0.1

**3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS****INFRAESTRUCTURA BÁSICA**

<b>Código</b>	<b>ABASTECIMIENTO DE AGUA</b>	<b>TAag</b>
0	Sin información	1.00
1	No Tiene	0.88
2	Llave Pública	0.92
3	Carro Cisterna	0.92
4	Pozo Vertiente	0.89
5	Río Canal	0.9
6	Red Pública Tratada	1.1
7	Red Pública Entubada	1

<b>Código</b>	<b>Alcantarillado EVACUACION AGUAS SERVIDAS</b>	<b>TAal</b>
0	Sin información	1
1	No Tienes	0.73
2	A cielo Abierto	0.7
3	Río o Quebrada	0.7
4	Red Pública	1
5	Pozo Séptico	0.9
6	Otro	0.7

<b>Código</b>	<b>ENERGIA ELECTRICA</b>	<b>TSee</b>
0	Sin información	1.00
1	No Tiene	0.93
2	Planta Propia	0.96
3	Red Pública	1

<b>Código</b>	<b>ALUMBRADO PÚBLICO</b>	<b>TSalp</b>
0	Sin información	1.00
1	No Tiene	0.93

2	Tiene	1	
Código	AGUA DOMICILIARIA	INSTALACION	TaI
1	No Tiene		0.95
2	Si Tiene		1

**VIAS**

Código	VIAS/RODADURA	TaI
0	Sin información	1.00
1	No Tiene	0.88
2	Tierra	0.9
3	Lastre	0.92
4	Adoquin/Adocreto	1
5	Asfalto	0.98
6	Hormigon Hidráulico	1
7	Otro	0.95

CODIGO	TIPO DE VIA	
0	Sin información	1.00
1	No tiene	0.88
2	Autopista	0.90
3	Avenida	1.00
4	Calle	1.00
5	Callejón	0.7
6	Camino de Herradura	0.50
7	Escalinata	0.40
8	Pasaje	0.30
9	Peatonal	0.20
10	Sendero	0.10
11	Vehicular	1.00
12	Ciclovía	0.50
13	Vía Estatal	0.50

**INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS**

<b>Código</b>	<b>ACERAS</b>	<b>Tacl</b>
0	Sin información	1
1	No Tiene Aceras	0.93
2	Cemento	0.98
3	Adocreto	1
4	Cerámica	0.96
5	Piedra	0.95
6	Otro Material	1
<b>Código</b>	<b>BORDILLOS</b>	
0	Sin información	1
1	No Tiene Bordillos	0.95
2	Tiene	1

<b>Código</b>	<b>SERVICIO TELEFÓNICO</b>	<b>Tal</b>
0	Sin información	1
1	No Tiene Red Telefónica	0.93
2	Tiene Red Telefónica	1

<b>Código</b>	<b>RECOLECCIÓN DE BASURA</b>	<b>TSrb</b>
0	Sin información	1
1	No Tiene Recolección Basura	0.96
2	Tiene Recolección Permanente	1
3	Tiene Recolección Ocasional	0.98

<b>Código</b>	<b>TRANSPORTE</b>	<b>TStr</b>
0	Sin información	1
1	No tiene transporte Público	0.88
2	Si tiene transporte Público	1

<b>Código</b>	<b>INTERNET</b>	<b>TSIn</b>
0	Sin información	1

1	No tiene Internet	0.93
2	Tiene Internet Público	0.98
3	Tiene Internet Propio	1

**USO DE SUELO**

Uso	Nombre	Tus
1.1	Sin Edificaciones/Vacante	1.2
1.2	Edific. No Habitada	1.05
1.3	Edific. en Construcción	0.95
1.4	Botadero de Basura de Uso Público	1.25
2.0	Usos no Urbanos.( agríc,minas,etc.)	1.25
3.0	Industria, Manufact.,Artesanía	1.15
4.0	Instal. De Infraestructura. (agua y electr)	1.05
5.0	Vivienda	0.9
6.0	Comercio	1.1
7.0	Comunicaciones (telf,correo,aerop)	1.05
8.0	Establecimientos Financieros	1.15
9.1	Administración Pública y Defensa	1
9.3	Serv. Sociales y Comunes	1
9.4	Diversión y Esparcimiento (cine, piscina. etc)	1.1
9.5	Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	1.15
9.7	Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	0.95
10	Otros	1

**OTROS COEFICIENTES DE COORECCIÓN**

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR GRADO DE DESARROLLO URBANISTICO (TGdes)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Centro Histórico	1
3	Área Urbana Consolidada	1
4	Área Urbana No Consolidada	0.9

5	Área de Influencia Inmediata	0.8
6	Áreas Especiales de usos no urbanos	0.7

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR PATRIMONIO MONUMENTAL (TPmon)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Arquitectónico Monumental	0.95
3	Bien Patrimonial	0.9

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR INTERVENCIÓN PERMITIDA (TInterv)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguna Restricción	1
2	Parcial No Estructural	0.9
3	Parcial Estructural	0.93
4	Estructural	0.95

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR Afección a la Tierra (TAfet)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Parcial	0
3	Total	0

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR AfECCIÓN a la Construcción (TAfeC)**

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Parcial	0
3	Total	0

Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

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

Donde:  $v_{\text{máximo}}$ = valor máximo de la manzana  
 $v_{\text{mínimo}}$ = valor mínimo de la manzana  
 $D_{\text{max}}$ = distancia al eje de valor mayor

$D_{\text{min}}$ = distancia al eje de valor menor  
 $\text{Distancia\_total} = D_{\text{max}} + D_{\text{min}}$

$$\text{ValorBase} = \text{Valor\_M2} * \text{AreaTotalPredio}$$

**FACTOR GRADO 2:**

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

$$F_{via2} = F_{\text{via}}$$

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

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

$$F_2 = (((F_{sb2} + F_{via2} + F_{du2}) / 3) * F_{us2}) * F_{\text{correccionGrado2}}$$

Donde:  $F_{\text{agua}}$  = FactorRedAgua

$F_{\text{alc}}$  = FactorRedAlcantarillado

$F_{\text{energ}}$  = FactorRedEnergiaElectrica

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

$F_{\text{gdu}}$  = ctoGradoDesarrolloUrbanistico

Fpa=factorPatrimonio

Fus=FactorUso

Fuse=FactorUsoEspecifico

### **FACTOR GRADO 3:**

$Fil_3 = (Fimp + Floc) / 2$

$Frel_3 = \square (Frel * PorcentajeArea)$

$Ftsu_3 = \square (Ftsu * PorcentajeArea)$

$Fcf_3 = (Ftop + Frel_3 + Ftsu_3) / 3$

Face<sub>3</sub>=Face

**$F_3 = ((Fil_3 + Face_3) / 2) * Fcf_3 * FcorreccionGrado_3$**

Donde:

Fimp =FactorImplantacion

Floc=FactorLocalizacion

Frel=FactorRelieve

Ftsu=FactorTipoSuelo

Ftop=FactorTopografia

Face=factorAceras

### **FACTOR GRADO 4:**

$Fmeal_4 = (Fmed + Falum) / 2$

**$F_4 = (((Fff + Finter + Fmeal_4) / 3) * Ffor) * FcorreccionGrado_4$**

Donde: Fmed =FactorMedidorDomiciliar

Falum=FactorAlumbrado

Fff=FactorFrenteFondo

Ffor=FactorFormaTerreno

#### **FACTOR GRADO 5:**

$$F_5 = (((Frec + Ftel + Finter) / 3) * Ftrans) * FcorreccionGrado_5$$

Donde: Frec =FactorRecoleccionBasura

Ftel=FactorRedTelefonica

Finter=FactorInternet

Ftrans=FactorTransporte

$$\text{AvaluoTotalTerreno} = [\text{ValorBase} * F_2 * F_3 * F_4 * F_5] * FTamano * FRiesgos$$

(Nota: 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)

#### **2) Valor de edificaciones**

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se lo realizará mediante un programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad, el GAD del cantón SIGSIG a través del sistema catastral urbano.

El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de la construcción se refiere al costo directo, es decir no intervienen los costos indirectos que están constituidos por administración y gastos generales, costos de financiamiento, imprevistos y utilidad del constructor.

En cada rango (piso registrado) se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

- 1.- Se establece el precio por m2 según la tipología que está dada por los materiales que conforman la estructura de la edificación.
- 2.- Este Precio unitario multiplicado por el volumen de obra (área), da como resultado el Precio Base de la construcción x piso.
- 3.- A este precio base se lo multiplica por los factores de acabados y servicios según los materiales y tipo de instalaciones existentes y; además por el factor de terminados.
- 4.- Al resultado obtenido se lo deprecia por su antigüedad y por su estado (método de reposición).
- 5.- Finalmente el Valor Final es la sumatoria de los avalúos de cada piso, que se lo realiza con el proceso descrito en los puntos 1 al 4.

Cada edificación tiene su particularidad por diferentes condicionantes físicas, por lo que se definió los indicadores que inciden para la determinación del valor individual de cada edificación y se propone los coeficientes de afectación al costo de reposición.

#### CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

Nombre Material	Valor	Factor Vigas	Factor Columnas	Factor Paredes	Factor Entrepiso	Factor Cubierta	Factor Acabados
NO TIENE	1	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,2
ADOBE	14	0,96	1,008	1,26	1,44	1	1,08
ALUMINIO	48,61	1,152	1,2096	1,82	1,56	1,6	1,44
ASBESTO- FIBRO CEMENTO	29,58	0,9504	0,99792	1,4	1,2	1	1,5
BAHAREQUE	22	1,056	1,1088	1,4	1,32	1	1,08
BALDOSA	27,28	1,152	1,2096	1,82	1,56	1,4	1,44
BLOQUE	35	1,056	1,1088	1,5	1,464	1	1,2
CAÑA	7	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,26
CEMENTO	30	1,056	1,1088	1,38	1,5	1,25	1,32
CERÁMICA	35	1,248	1,3104	1,96	1,68	1,5	1,56
HIERRO	40	1,152	1,2096	1,34	1,32	1,4	1,44
HORMIGÓN ARMADO	65	1,152	1,15	1,6	1,5	1,45	1,44
LADRILLO	42	1,152	1,2096	1,5	1,5	1,25	1,32
MADERA	25	1,056	1,008	1,37	1,2	1	1,2
PAJA/PALMA	5	0,96	1,008	1,4	1,2	1	0,96
PARQUET	16,7	1,248	1,3104	1,82	1,5	1	1,32
PIEDRA	28	1,152	1,2096	1,75	1,5	1,3	1,32
TEJA	30	0,96	1,008	1,54	1,2	1,15	1,32

TIERRA	10	0,96	1,008	1,26	1,2	1	1,08
VINIL	37	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,476
YESO	10,72	0,96	1,008	1,4	1,32	1	1,344
ZING	13,07	0,96	1,008	1,4	1,14	1,1	1,2
OTRO	15	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,2
TEJA VIDRIADA	26,9	0,96	1,008	1,4	1,2	1,2	1,56
PLYCENT	15,35	0,96	1,008	1,4	1,44	1,3	1,56
MADERA FINA	34	1,248	1,3104	1,89	1,62	1,4	1,62
TEJA COMÚN	22	0,96	1,008	1,4	1,2	1,15	1,2
TAPIAL	18	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,32
MÁRMOL	55	1,44	1,512	2,24	1,92	1,6	1,716
DUELA	17	1,056	1,1088	1,75	1,5	1,2	1,5
TABLA	10	1,056	1,008	1,4	1,2	1	1,2
HIERRO-MADERA	28	1,248	1,26	1,68	1,44	1,2	1,5
MADERA MALLA	30	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,1	1,26
ARENA-CEMENTO	20	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,1	1,32
AZULEJO	33	0,96	1,008	1,75	1,5	1,3	1,464
FIBRA	85	1,92	2,016	2,8	2,4	2	1,848
TEJUELO	19	1,056	1,008	1,68	1,32	1,1	1,44
HORMIGÓN SIMPLE	60	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,2	1,2
SIN INFORMACIÓN	1	1	1	1	1	1	1
ETERNIT	15	0,96	1,008	1,4	1,2	1,1	1,32

El avalúo comercial individual de las edificaciones está afectado por dos condicionantes.

$$\text{AvalúoPisoConstrucción} = (\text{ValorM2Construcción} \times \text{áreaPiso}) \times \text{FactorTamaño} \times \text{FactorTerminados}$$

$$\text{Avalúo Final Piso} = (\text{AvalúoPisoConstrucción}) \times ((\text{factorAcabados} + \text{factorInstalaciones}) / 2) \times \text{factorEstado} \times \text{depreciación}$$

**Avalúo Total Construcción**= Sumatoria de Avaluos de Cada Piso

**COEFICIENTES DE AFECTACIÓN DE LA VALOR DE LA EDIFICACIÓN**

**DEPRECIACIÓN DE LA VIDA ÚTIL DE LA EDIFICACIÓN**

El coeficiente aplicable para la afectación por la edad en años de la construcción se basa en la edad cronológica de la misma, el cuadro siguiente indica los factores de modificación del valor de la edificación por la edad en años.

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	0.60
40	50	0.55
Más de 50		0.49

**ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

El coeficiente aplicable para la afectación por el estado de conservación de la construcción se basa en las definiciones siguientes:

Bueno: es la edificación cuya estructura, paredes y cubierta no presentan daño visible.

Regular: es aquella que presenta objetivamente fallas parciales ya sea en su estructura, paredes y/o cubierta.

Malo: deterioro a las edificaciones cuya estructura, paredes y/o cubierta presentan daños visibles motivo de reparación.

Obsoleto: Total deterioro a las edificaciones cuya estructura, paredes y/o cubierta presentan inminente posibilidad de desmoronamiento o colapso.

Código	Nombre	Factor
01	BUENO	1
02	REGULAR	0.87
03	MALO	0.6
04	OBSOLETO	0.3
05	EN CONSTRUCCION	0.1

### OTROS FACTORES DE MODIFICACIÓN DE VALOR DE LAS EDIFICACIONES

#### Factor Tamaño

Desde (m2)	Hasta(m2)	Factor
0	120	1
120	210	0.92
Mayor a 210		0.82

#### Factor Nro 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	MAS DE 4	1.5
07	MEDIO BAÑO	0.8
08	LETRINA	0.83
09	COMUN	0.9

#### Factor 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 FUTBOL PEQUENA CES	3.2
08	CANCHA INDOOR CEMENTO	2.4
09	CANCHA DE VOLEYBALL	2
10	CANCHA DE TENIS	2.4

#### Factor 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

#### Factor Instalaciones Eléctricas

Código	Nombre	Factor
01	NO TIENE	0.8
02	ALAMBRE EXTERIOR	0.93
03	TUBERIA EXTERIOR	0.96
04	EMPOTRADOS	1

#### Factor Terminados

Código	Nombre	Factor
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

**Art. 28.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 29.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.** - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificados**. El impuesto se deberá aplicar **transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata;** y,
- b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación.**

**Art. 30.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.** - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

**Art. 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de CERO PUNTO CINCO POR MIL (0.5x1000)

**Art. 32.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** - Cuando un/a propietario/a 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**, incluidos 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 el Art. 505 del COOTAD.

**Art. 33.- ZONAS URBANO MARGINALES.** - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, **mediante Ordenanza.**

**Art. 34.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.** - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

**Art. 35.- ÉPOCA DE PAGO.** - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento de la obligación tributaria será el **31 de diciembre de cada año**.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, **los pagos que se hagan a partir del uno (1) de julio**, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

**Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos, recargos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.**

## CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Art. 36.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón,

excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

**Art. 37.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

**Art. 38.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios **situados fuera de los límites de las zonas urbanas**.

**Art. 39.- HECHO GENERADOR.** - El Catastro registrará los **elementos cualitativos y cuantitativos** que establecen la existencia del **Hecho Generador**, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial*
- 02.-) Tenencia*
- 03.-) Descripción del terreno*
- 04.-) Infraestructura y servicios*
- 05.-) Uso y calidad del suelo*
- 06.-) Descripción de las edificaciones*

**Art. 40.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el Art. 516 COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- 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, y,
- Los factores para la valoración de las edificaciones.

La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad, y que se describen a continuación:

**Art. 41.- Elementos de Valoración de los predios rurales.** - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios rurales deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

**Art. 42.- De la actualización del avalúo de los predios.** - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

**Art. 43.- Del avalúo de los predios.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

**a) El valor del suelo rural**

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

**a.1.** Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones<sup>1</sup>:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \left( \sum ((S_1 \times P_1 \times IPC) + (S_2 \times P_2 \times IPC) + \dots + (S_n \times P_n \times IPC)) \right)$$

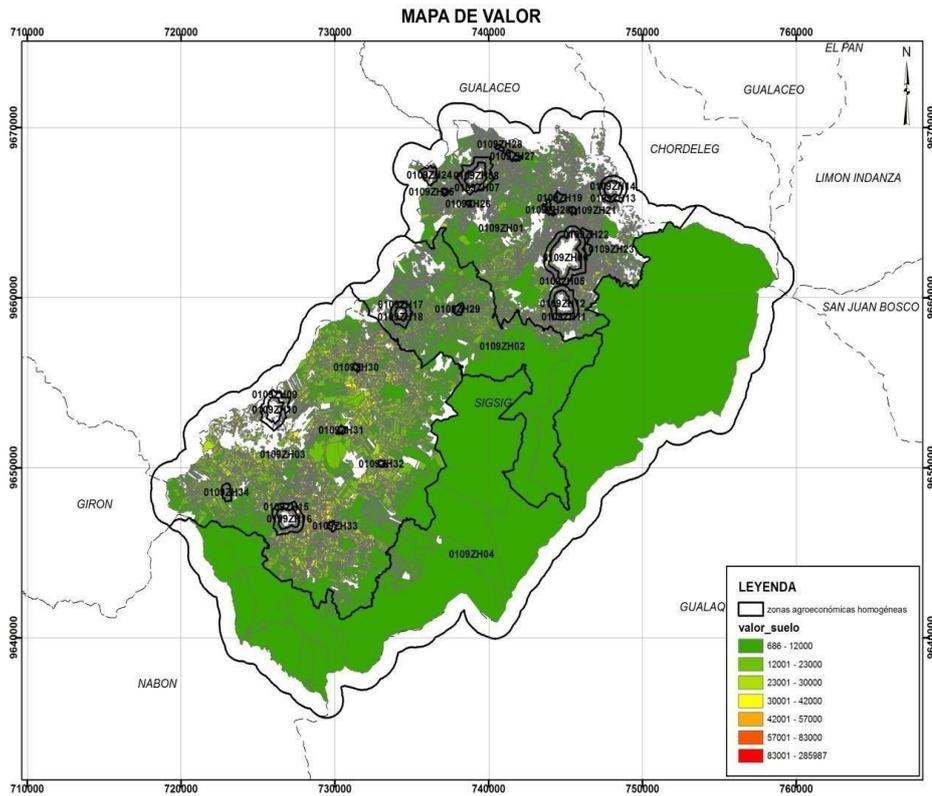
---

1 Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.  
Dónde:

$A_m$  = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_{1...n}$  = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas  
 $P_{1...n}$  = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)  
 IPC = índice de precio al consumidor

**Mapa de Valor de la Tierra Rural**



**Anexo 2 Matriz de Valor del Suelo Rural**

**a.2 Predios con uso alternativo al agrario.** - Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

Nombre de la Cobertura	0109ZH01. Valor/ha	0109ZH02. Valor/ha	0109ZH03. Valor/ha	0109ZH04. Valor/ha
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	20300	10100	20300	10100
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	25300	15200	25300	12200
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30400	20300	30400	14200
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	35500	25300	35500	16200

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	40500	30400	40500	18200
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	45600	35500	45600	20300
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	50700	40500	50700	22300
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	55700	45600	55700	24300
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	60800	50700	60800	26400
<b>Nombre de la Cobertura</b>	<b>0109ZH05. Valor/ha</b>	<b>0109ZH06. Valor/ha</b>	<b>0109ZH07. Valor/ha</b>	<b>0109ZH08. Valor/ha</b>
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	30450	35525	28420	29435
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	37950	44275	35420	36685
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	45600	53200	42560	44080
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	53250	62125	49700	51475
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	60750	70875	56700	58725
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	68400	79800	63840	66120
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	76050	88725	70980	73515
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	83550	97475	77980	80765
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	91200	106400	85120	88160

<b>Nombre de la Cobertura</b>	<b>0109ZH09. Valor/ha</b>	<b>0109ZH10. Valor/ha</b>	<b>0109ZH11. Valor/ha</b>	<b>0109ZH12. Valor/ha</b>
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	26390	27405	24360	25375
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32890	34155	30360	31625
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	39520	41040	36480	38000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	46150	47925	42600	44375
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	52650	54675	48600	50625

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	59280	61560	54720	57000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	65910	68445	60840	63375
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	72410	75195	66840	69625
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	79040	82080	72960	76000

<b>Nombre de la Cobertura</b>	<b>0109ZH13. Valor Ha</b>	<b>0109ZH14. Valor Ha</b>	<b>0109ZH15. Valor Ha</b>	<b>0109ZH16. Valor Ha</b>
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	24360	25375	22330	23345
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	30360	31625	27830	29095
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	36480	38000	33440	34960
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	42600	44375	39050	40825
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	48600	50625	44550	46575
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	54720	57000	50160	52440
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	60840	63375	55770	58305
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	66840	69625	61270	64055
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	72960	76000	66880	69920
<b>Nombre de la Cobertura</b>	<b>0109ZH17. Valor Ha</b>	<b>0109ZH18. Valor Ha</b>	<b>0109ZH19. Valor Ha</b>	<b>0109ZH20. Valor Ha</b>
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	10605	11110	30450	30450
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	15960	16720	37950	37950
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	21315	22330	45600	45600
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	26565	27830	53250	53250
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	31920	33440	60750	60750
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	37275	39050	68400	68400

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	42525	44550	76050	76050
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	47880	50160	83550	83550
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	53235	55770	91200	91200

<b>Nombre de la Cobertura</b>	<b>0109ZH21. Valor Ha</b>	<b>0109ZH22. Valor Ha</b>	<b>0109ZH23. Valor Ha</b>	<b>0109ZH24. Valor Ha</b>
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	30450	30450	30450	28420
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	37950	37950	37950	35420
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	45600	45600	45600	42560
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	53250	53250	53250	49700
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	60750	60750	60750	56700
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	68400	68400	68400	63840
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	76050	76050	76050	70980
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	83550	83550	83550	77980
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	91200	91200	91200	85120

<b>Nombre de la Cobertura</b>	<b>0109ZH25. Valor Ha</b>	<b>0109ZH26. Valor Ha</b>	<b>0109ZH27. Valor Ha</b>	<b>0109ZH28. Valor Ha</b>
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	28420	28420	28420	28420
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	35420	35420	35420	35420
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	42560	42560	42560	42560
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	49700	49700	49700	49700
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	56700	56700	56700	56700
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	63840	63840	63840	63840

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	70980	70980	70980	70980
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	77980	77980	77980	77980
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	85120	85120	85120	85120

<b>Nombre de la Cobertura</b>	<b>0109ZH29. Valor Ha</b>	<b>0109ZH30. Valor Ha</b>	<b>0109ZH31. Valor Ha</b>	<b>0109ZH32. Valor Ha</b>
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	10605	21315	26390	26390
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	15960	26565	32890	32890
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	21315	31920	39520	39520
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	26565	37275	46150	46150
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	31920	42525	52650	52650
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	37275	47880	59280	59280
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	42525	53235	65910	65910
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	47880	58485	72410	72410
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	53235	63840	79040	79040

<b>Nombre de la Cobertura</b>	<b>0109ZH33. Valor Ha</b>	<b>0109ZH34. Valor Ha</b>
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	22330	22330
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	27830	27830
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	33440	33440
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	39050	39050
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	44550	44550
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	50160	50160

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	55770	55770
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	61270	61270
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	66880	66880

**Factores de aumento o reducción del valor del terreno.** - Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

**Factores aplicados a subpredios según el riego:**

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1.3
OCASIONAL	1.05
NO TIENE	1
NO APLICA	1

**Factores aplicados a subpredios según la pendiente:**

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1
2	5 - 10	SUAVE	1
3	10 - 20	MEDIA	0.95
4	20 - 35	FUERTE	0.80
5	35 - 45	MUY FUERTE	0.75
6	45 - 70	ESCARPADA	0.75
7	> 70	ABRUPTA	0.70

**Fórmula de aplicación de factor pendiente:**

$$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Dónde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$  = Área de Intersección

$fp_{1...n}$  = Factor pendiente del área de intersección

$A_t$  = Área Total

**Factores aplicados a subpredios según la edad:**

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCION	1
EN DESARROLLO	0.95
FIN DE PRODUCCION	0.85
NO APLICA	1

**Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden:**

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1.20
2	ALTA	1.10
3	MODERADA	0.95
4	REGULAR	0.80
5	BAJA	0.70
6	MUY BAJA	0.60

**Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:**

$$FA = \frac{\sum(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

$A_1$  = Área de Intersección

$fp$  = Factor Accesibilidad

$A_t$  = Área Total

**Factores aplicados a predios según la titularidad:**

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	0.95
S/I	1

**Factores aplicados a predios según la diversificación:**

<b>DIVERSIFICACIÓN-FD</b>		
<b>CALIFICACIÓN</b>	<b>CANTÓN</b>	<b>APLICACIÓN DE FACTOR</b>
Mérito	1.40	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del Normal 1 técnico municipal a uno o varios predios, mismos que Demérito 0.60 serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT

**b) El valor de las edificaciones y de reposición**

**b.1. Edificaciones terminadas**

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m2), que se indican a continuación:

**COSTO DE MATERIALES**

<b>CODIGO</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>PRECIO UNITARIO</b>
101	Agua	m3	\$ 2,00
103	Cemento	Kg	\$ 0,14
104	Ripio Minado	m3	\$ 13,33
105	Polvo de piedra	m3	\$ 16,08
111	Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm2	Kg	\$ 0,99
125	Piedra Molón	m3	\$ 5,50
132	Clavos	Kg	\$ 2,00
142	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m2	\$ 16,00
148	Columna, viga de madera rustica	M	\$ 4,50
149	Columna de caña guadua	M	\$ 1,50
152	Pared de madera rustica	m2	\$ 8,00
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	\$ 100,00
155	Zinc	m2	\$ 2,45
156	Galvalumen	m2	\$ 13,40
157	Steel Panel	m2	\$ 4,83
158	Adobe común	U	\$ 0,60

159	Tapial e=0.40 incl encofrado	m2	\$ 9,00
161	Arena Fina	m3	\$ 11,67
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	\$ 0,40
165	Eternit	m2	\$ 7,94
166	Ardex	m2	\$ 3,64
167	Duratecho	m2	\$ 6,65
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	\$ 6,00
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	\$ 5,00
172	Plastico Reforzado	m2	\$ 3,20
173	Policarbonato	m2	\$ 10,00
176	Bahareque	m2	\$ 4,00
177	Latilla de caña	m2	\$ 2,20
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
209	Alfajia	m	\$ 1,50
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	\$ 1,00
214	Teja Lojana o Cuencana	U	\$ 0,49
215	Tira eucalipto	U	\$ 0,60
216	Tirafondo	U	\$ 0,50
240	Ladrillo Jaboncillo	U	\$ 0,38
252	Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	\$ 41,50
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	\$ 4,94

**MANO DE OBRA**

<b>CODIGO</b>	<b>TRABAJADOR</b>	<b>JORNAL REAL</b>
1000	Peón	3,58
1004	Ay. de fierro	3,62
1005	Ay. de carpintero	3,62
1011	Albañil	3,62
1014	Fierro	3,62
1023	Maestro de obra	4,01
1024	Chofer tipo D	5,26
1028	Carpintero	3,62
1037	Ay. De soldador	3,62
1038	Operador de Retroexcavadora	4,01
1051	Maestro estructura especializado	4,01
1056	Maestro Soldador	4,01

1057	Maestro Aluminero	4,01
1058	Ay. Aluminero	3,62
1062	Ay. Especializado	3,62
1065	Instalador de perfileria aluminio	3,82

### EQUIPO Y MAQUINARIA

CODIGO	DESCRIPCION	COSTO HORA
2000	Herramienta menor	\$ 0,50
2001	Compactador mecánico	\$ 5,00
2002	Volqueta 12 m3	\$ 25,00
2003	Concretera 1 Saco	\$ 5,00
2006	Vibrador	\$ 4,00
2010	Andamios	\$ 2,00
2013	Retroexcavadora	\$ 25,00
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	\$ 2,00
2055	Taladro Peq.	\$ 1,50
2058	Camión Grua	\$ 20,00

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = (\sum P_e + \sum P_a)$$

Dónde:

$V_r$  = Valor actualizado de la construcción

$P_e$  = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

$P_a$  = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores

de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Dónde:

$V_a$  = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$V_r$  = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_c$  = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

$V_d$  = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD) = Factor total

$f_t$  = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de  $f_d$  la vida útil del material predominante de la estructura

$f_e$  = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

$f_u$  = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función de la actualización de costos directos de mano de obra, de acuerdo al reajuste de precios de salarios mínimos publicados por el Ministerio de Trabajo para el año 2021

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

<b>COSTO INDIRECTO (CI)</b>	
<b>ACABADO</b>	<b>VALOR (CI)</b>
Tradicional – básico	0,1
Económico	0,15
Bueno	0,2
Lujo	0,25

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA**

<b>CODIGO</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>BASICO</b>	<b>ECONOMICO</b>	<b>BUENO</b>	<b>LUJO</b>
<b>1</b>	Hormigón Armado	76,39	79,87	83,34	86,81
<b>2</b>	Acero	75,31	78,73	82,15	85,58

<b>3</b>	Aluminio	93,47	97,71	101,96	106,21
<b>4</b>	Madera con tratamiento periódico	58,74	61,41	64,08	66,75
<b>5</b>	Paredes Soportantes	33,41	34,93	36,45	37,97
<b>9</b>	Otro	16,70	17,46	18,22	18,98
<b>10</b>	Madera	19,20	20,07	20,94	21,81

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED**

<b>CODIGO</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>BASICO</b>	<b>ECONOMICO</b>	<b>BUENO</b>	<b>LUJO</b>
0	No tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Hormigón	44,69	46,72	48,76	50,79
2	Ladrillo o Bloque	23,39	24,45	25,52	26,58
3	Piedra	30,97	32,38	33,79	35,20
4	Madera	12,48	13,05	13,61	14,18
5	Metal	28,45	29,74	31,03	32,32
6	Adobe o Tapia	29,26	30,59	31,92	33,25
7	Bahareque - Caña Revestida	12,48	13,05	13,61	14,18
8	Caña	12,48	13,05	13,61	14,18
9	Aluminio o Vidrio	159,81	167,07	174,34	181,60
10	Plástico o Lona	7,50	7,84	8,18	8,52
99	Otro	3,75	3,92	4,09	4,26

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA**

<b>CODIGO</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>BASICO</b>	<b>ECONOMICO</b>	<b>BUENO</b>	<b>LUJO</b>
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	(Loza de) Hormigón	54,32	56,79	59,26	61,73
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	23,68	24,76	25,83	26,91
3	Teja	23,68	24,76	25,83	26,91
4	Zinc	14,26	14,90	15,55	16,20
5	Otros Metales	71,50	74,75	78,00	81,25
6	Palma, Paja	18,98	19,84	20,71	21,57

7	Plastico, policarbonato y similares	16,93	17,70	18,47	19,24
9	Otro	7,13	7,45	7,78	8,10

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

ACABADO	FACTOR
Factor acabado básico-tradicional	0,19
Factor acabado económico	0,35
Factor acabado bueno	0,46
Factor acabado lujo	0,55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[ 1 - \left( \left( \frac{E}{V_t} \right) + \left( \frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Dónde:

$f_d$  = Factor depreciación

$E$  = Edad de la estructura

$V_t$  = Vida útil del material predominante de la estructura

$C_h$  = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Categoría	Factor	Descripción
Malo	0,474	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación

Regular	0,819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Bueno	1	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

**Tabla Factores de Estado de Conservación**

<b>VIDA UTIL (AÑOS)</b>	
<b>ESTRUCTURA</b>	<b>CANTONAL</b>
Hormigón armado	80,00
Acero	80,00
Aluminio	60,00
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	20,00
Paredes soportantes	50,00
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	50,00
Otro	40,00

**TABLA DE FACTORES DE USO**

<b>Calificación</b>	<b>Factor por uso</b>
Sin uso	1.00
Bodega/almacenamiento	0.95
Garaje	0.975
Sala de máquinas o equipos	0.90
Salas de poscosecha	0.90
Administración	0.975
Industria	0.90
Artesanía, mecánica	0.95
Comercio o servicios privados	0.975
Turismo	0.975
Culto	0.975
Organización social	0.975
Educación	0.90
Cultura	0.975
Salud	0.95
Deportes y recreación	0.95

Vivienda particular	0.975
Vivienda colectiva	0.975
Indefinido/otro	0.95

Las construcciones agroindustriales adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

**TABLA DE CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES**

VALORES EN US\$ POR m <sup>2</sup> CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES / MATERIALES	Hormigón	Ladrillo Bloque	Madera	Metal	Acabe o Teja	Bahareque - caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
ESTABLO GANADO MAYOR	60,12	60,12	40,10	66,63	32,79	26,16	16,44					40,10
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	60,12	60,12	40,10	66,63	32,79	26,16	16,44					40,10
SALA DE ORDENO	60,12	60,12	40,10	66,63	32,79	26,16	16,44					40,10
GALPON AVICOLA	60,12	60,12	40,10	66,63	32,79	26,16	16,44					40,10
PISCINAS (camarón/piscicola)	11,27											
ESTANQUE O RESERVORIO	20,72							20,72				
INVERNADEROS								6,00	7,21	6,07	4,74	3,62
TENDALES	30,37											

**Art. 44.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 45.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/A PROPIETARIO/A.** - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 46.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.** - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda; • El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto, **se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera**. Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

**Art. 47.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza.

**Art. 48.- Tarifa del impuesto predial rural.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de CERO PUNTO VEINTICINCO POR MIL (0.25x1000)

**Art. 49.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.** - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

- a) El primero, hasta el primero (1ero.) de marzo; y,
- b) El segundo, hasta el primero (1ero.) de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. **En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior** y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza se deroga todas las Ordenanzas y Resoluciones que se la opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

**DISPOSICIÓN FINAL. - VIGENCIA-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial y página web institucional; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2024-2025.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sígsig, el día 22 de diciembre 2023.



Firmado electrónicamente por:  
HOLGER DAVID  
DUCHITANGA MOROCHO

Abg. David Duchitanga Morocho  
**ALCALDE DEL CANTON SÍGSIG**



Firmado electrónicamente por:  
GABRIELA YAMILE  
MOSCO SO ROMAN

Abg. Gabriela Moscoso Román  
**SECRETARIA**  
**CONCEJO MUNICIPAL DE SÍGSIG**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Certifico que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Sígsig, en primer debate en sesión ordinaria del 20 de diciembre de 2023 y, en segundo debate en sesión extraordinaria del 22 de diciembre de 2023.

Sígsig, a los 22 días del mes de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:  
GABRIELA YAMILE  
MOSCO SO ROMAN

Abg. Gabriela Moscoso Román  
**SECRETARIA**  
**CONCEJO MUNICIPAL DE SÍGSIG**

**LA SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SÍGSIG:** Sígsig, a los 22 días del mes de diciembre de 2023, de conformidad con lo que dispone el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase la presente **Ordenanza 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** al Abg. David Duchitanga, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sígsig, para su respectiva sanción.



Firmado electrónicamente por:  
GABRIELA YAMILE  
MOSCO SO ROMAN

Abg. Gabriela Moscoso Román  
**SECRETARIA**  
**CONCEJO MUNICIPAL DE SÍGSIG**

**ALCALDÍA DE SÍGSIG:** Recibo la presente ordenanza que antecede, en tres ejemplares, a las 16h50 del 22 diciembre de 2023.



Abg. David Duchitanga  
**ALCALDE DE SÍGSIG**

**ALCALDÍA DE SÍGSIG:** Sígsig, 22 diciembre de 2023. **VISTOS:** De conformidad con lo que dispone el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, **SANCIONO** la presente **Ordenanza 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**, que antecede, y ordeno su publicación por los medios señalados en la ley.



Abg. David Duchitanga  
**ALCALDE DE SÍGSIG**

## **ANEXOS**

### **ANEXO 1. MAPAS SECTORES HOMOGÉNEOS ÁREA URBANA**

**PLANO DEL VALOR DEL SUELO  
BIENIO 2024-2025**

**CENTRO URBANO SIGSIG**

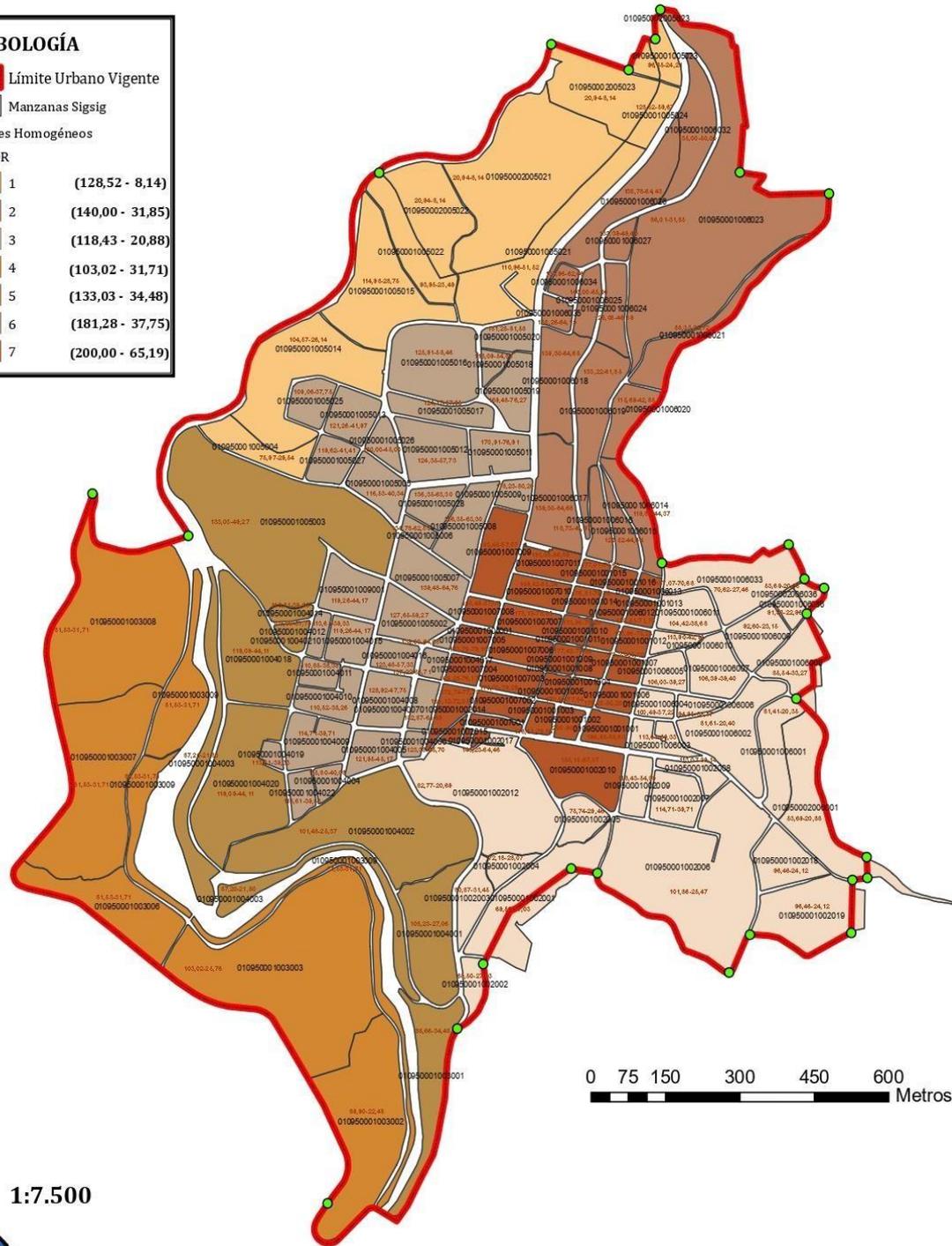
**SIMBOLOGÍA**

-  Límite Urbano Vigente
-  Manzanas Sigsig

Sectores Homogéneos

**SECTOR**

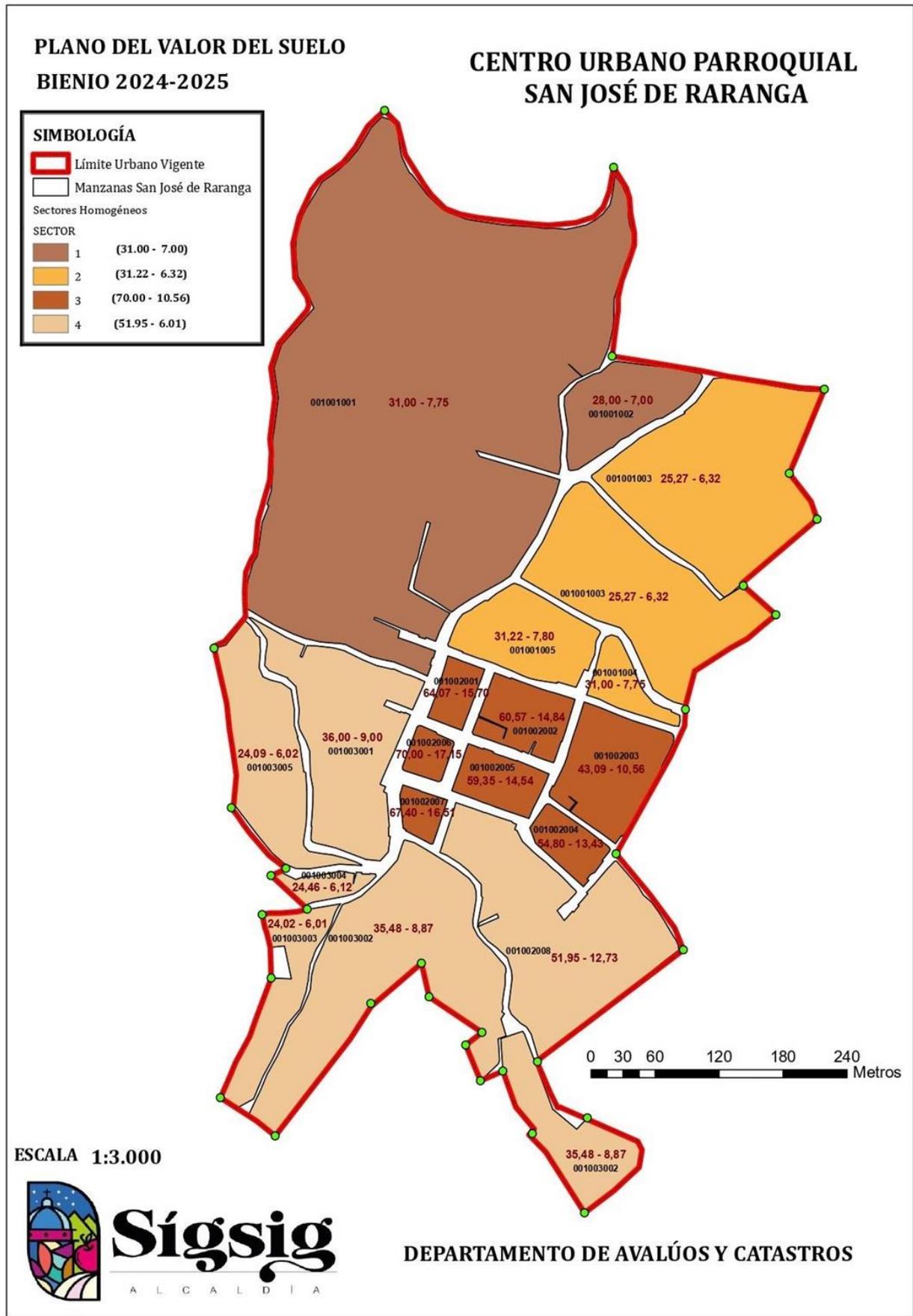
	1	(128,52 - 8,14)
	2	(140,00 - 31,85)
	3	(118,43 - 20,88)
	4	(103,02 - 31,71)
	5	(133,03 - 34,48)
	6	(181,28 - 37,75)
	7	(200,00 - 65,19)



ESCALA 1:7.500

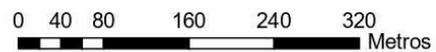
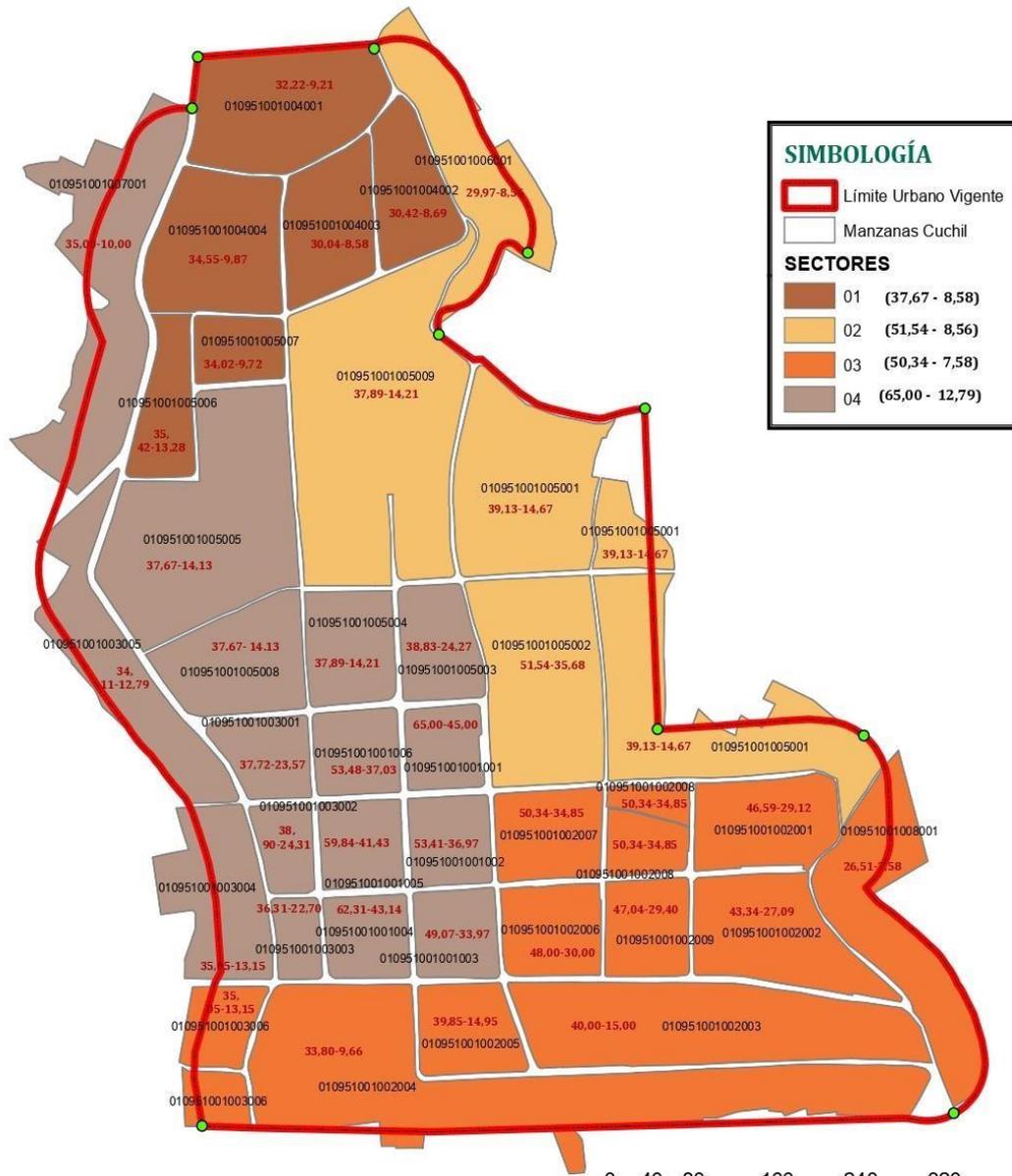


DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS



**PLANO DEL VALOR DEL SUELO  
BIENIO 2024-2025**

**CENTRO URBANO PARROQUIAL CUCHIL**



ESCALA 1:4.000



DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS

**PLANO DEL VALOR DEL SUELO  
BIENIO 2024-2025**

**CENTRO URBANO PARROQUIAL GUEL**

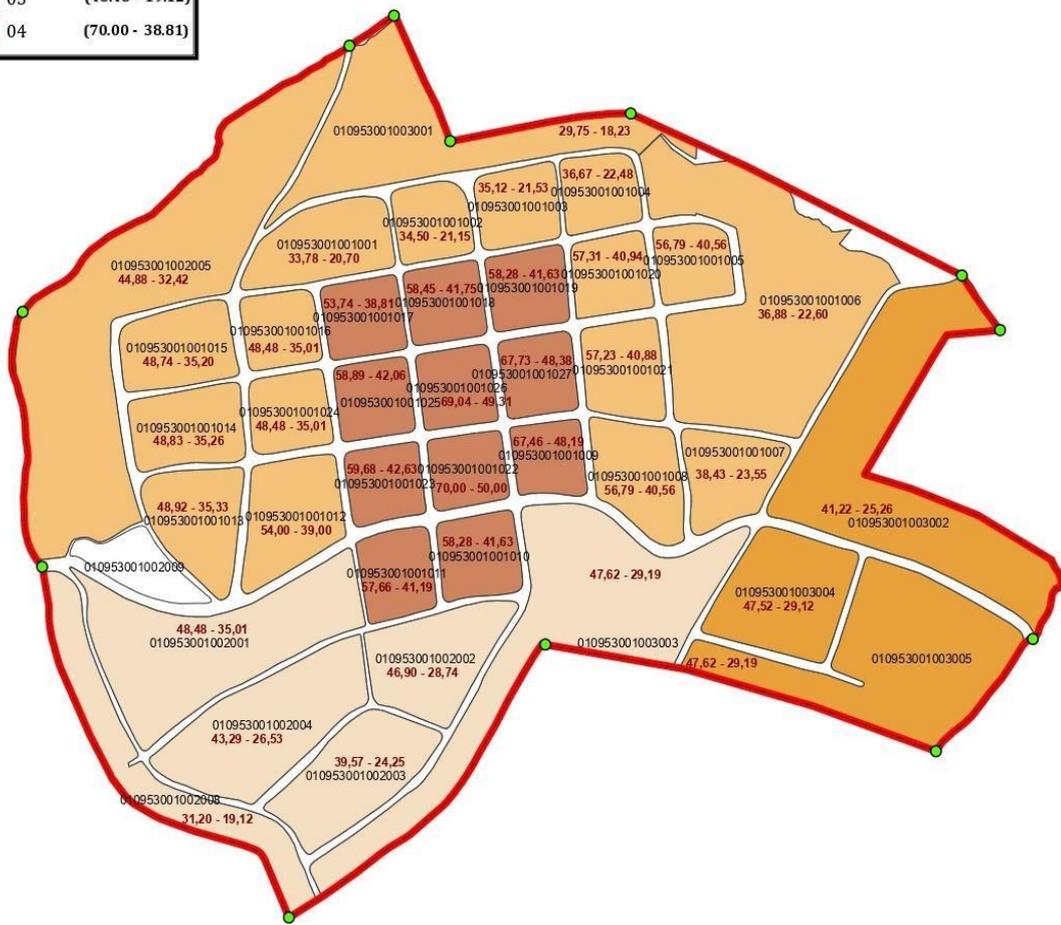


**SIMBOLOGÍA**

- Límite Urbano Vigente
- Manzanas

**SECTOR**

	01	(57.31 - 18.23)
	02	(47.62 - 25.26)
	03	(48.48 - 19.12)
	04	(70.00 - 38.81)



ESCALA 1:3.000



DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS

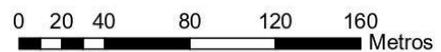
**PLANO DEL VALOR DEL SUELO  
BIENIO 2024-2025**

**CENTRO URBANO PARROQUIAL LUDO**



**SIMBOLOGÍA**

- Manzanas Ludo
-  Límite Urbano Vigente
-  Manzanas Ludo
- Sectores Homogéneos
- SECTOR
-  01 (60,00- 7.13)



ESCALA 1:2.000



DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS

### PLANO DEL VALOR DEL SUELO BIENIO 2024-2025

### CENTRO URBANO PARROQUIAL JIMA

**SIMBOLOGÍA**

- Límite Urbano Vigente
- Manzanas Jima

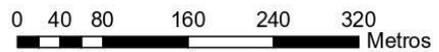
Sectores Homogéneos

SECTOR

	01 (58,74 - 28,10)
	02 (59,37 - 23,57)
	03 (80,00 - 34,32)
	04 (75,15 - 28,90)



ESCALA 1:4.000



DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS

**PLANO DEL VALOR DEL SUELO  
BIENIO 2024-2025**

**CENTRO URBANO PARROQUIAL  
SAN BARTOLOMÉ**

**SIMBOLOGÍA**

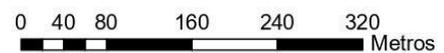
 Límite Urbano Vigente

 Manzanas San Bartolomé

Sectores Homogéneos

SECTOR

	01	(66.31 - 10.00)
	02	(61.10 - 8.74)
	03	(57.49 - 8.50)
	04	(80.00 - 17.95)



ESCALA 1:4.000



DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS

**Anexo 2: MATRIZ DE VALOR**

Agregaciones	0109ZH01		0109ZH02		0109ZH03		0109ZH04		0109ZH05		0109ZH06	
	no_tecni ficada	tecnifi cada										
ÁREA CONSTRUID A	50700	0	38000	0	45600	0	12700	0	76050	0	88725	0
ÁREA SIN COBERTUR A VEGETAL	3800	0	5100	0	12700	0	1300	0	5700	0	6650	0
BANANO	20300	21300	0	0	0	0	0	0	30450	31950	35525	37275
CAÑA DE AZÚCAR	20300	21300	0	0	0	0	0	0	30450	31950	35525	37275
CHAPARRAL - PAJONAL	700	0	600	0	600	0	500	0	1050	0	1225	0

CICLO CORTO	20300	25300	15200	16200	25300	30400	12700	13700	30450	37950	35525	44275
CONÍFERAS MADERABLE S	6300	7300	6300	7300	6300	7300	3800	4800	9450	10950	11025	12775

FLOR SIN PROTECCIÓN N	20300	21300	0	0	25300	26300	0	0	30450	31950	35525	37275
FORESTAL DIVERSOS USOS	3800	4800	3800	4800	3800	4800	0	0	5700	7200	6650	8400
FORESTAL MADERABLE	6300	7300	6300	7300	6300	7300	3800	4800	9450	10950	11025	12775
FORESTAL NO COMERCIAL ES	3800	4800	0	0	3800	4800	0	0	5700	7200	6650	8400

FRUTALES PERMANENTES	76000	126700	38000	39000	50700	51700	0	114000	190050	133000	221725
FRUTALES SEMIPERMANENTES	30400	50700	38000	39000	50700	51700	0	45600	76050	53200	88725
HUERTA	20300	25300	12700	17700	12700	13700	0	30450	37950	35525	44275
OTRAS (COBERTURAS)	20300	25300	15200	16200	25300	26300	0	30450	37950	35525	44275

VEGETALES )											
OTRAS AREAS	50700	0	38000	0	45600	0	12700	76050	0	88725	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	76000	77000	0	0	0	0	0	114000	115500	133000	134750
PASTOS	22800	23800	17700	18700	30400	40500	7600	34200	35700	39900	41650

PASTOS NATURALES	17400	18400	13500	14500	23300	20700	5800	6800	26100	27600	30450	32200
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO1	20300	0	10100	0	20300	0	10100	0	30450	0	35525	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO2	25300	0	15200	0	25300	0	12200	0	37950	0	44275	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL	30400	0	20300	0	30400	0	14200	0	45600	0	53200	0

AGRARIO3												
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO4	35500	0	25300	0	35500	0	16200	0	53250	0	62125	0

UNIDAD ALTERNATIVA A AL AGRARIO5	40500	0	30400	0	40500	0	18200	0	60750	0	70875	0
UNIDAD ALTERNATIVA A AL AGRARIO6	45600	0	35500	0	45600	0	20300	0	68400	0	79800	0
UNIDAD ALTERNATIVA A AL AGRARIO7	50700	0	40500	0	50700	0	22300	0	76050	0	88725	0
UNIDAD ALTERNATIVA A AL AGRARIO8	55700	0	45600	0	55700	0	24300	0	83550	0	97475	0
UNIDAD ALTERNATIVA A AL AGRARIO9	60800	0	50700	0	60800	0	26400	0	91200	0	106400	0

VEGETACIÓN NATURAL	1300	0	3800	0	3800	0	1300	0	1950	0	2275	0
--------------------	------	---	------	---	------	---	------	---	------	---	------	---

Agregaciones	0109ZH07		0109ZH08		0109ZH09		0109ZH10		0109ZH11		0109ZH12	
	no_tecnificada	tecnificada										
ÁREA CONSTRUIDA	70980	0	73515	0	59280	0	61560	0	60840	0	63375	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	5320	0	5510	0	16510	0	17145	0	4560	0	4750	0
BANANO	28420	29820	29435	30885	0	0	0	0	24360	25560	25375	26625
CAÑA DE AZÚCAR	28420	29820	29435	30885	0	0	0	0	24360	25560	25375	26625
CHAPARRAL - PAJONAL	980	0	1015	0	780	0	810	0	840	0	875	0

CICLO CORTO	28420	35420	29435	36685	32890	39520	34155	41040	24360	30360	25375	31625
CONÍFERAS MADERABLES	8820	10220	9135	10585	8190	9490	8505	9855	7560	8760	7875	9125
FLOR SIN PROTECCIÓN	28420	29820	29435	30885	32890	34190	34155	35505	24360	25560	25375	26625
FORESTAL DIVERSOS USOS	5320	6720	5510	6960	4940	6240	5130	6480	4560	5760	4750	6000
FORESTAL MADERABLE	8820	10220	9135	10585	8190	9490	8505	9855	7560	8760	7875	9125
FORESTAL NO COMERCIALES	5320	6720	5510	6960	4940	6240	5130	6480	4560	5760	4750	6000
FRUTALES PERMANENTES	106400	177380	110200	183715	65910	67210	68445	69795	91200	152040	95000	158375

FRUTALES SEMIPERMA	42560	70980	44080	73515	65910	67210	68445	69795	36480	60840	38000	63375
NENTES												
HUERTA	28420	35420	29435	36685	16510	17810	17145	18495	24360	30360	25375	31625
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	28420	35420	29435	36685	32890	34190	34155	35505	24360	30360	25375	31625
OTRAS AREAS	70980	0	73515	0	59280	0	61560	0	60840	0	63375	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	106400	10780	110200	11165	0	0	0	0	91200	92400	95000	96250
PASTOS	31920	33320	33060	34510	39520	52650	41040	54675	27360	28560	28500	29750
PASTOS NATURALES	24360	25760	25230	26680	30290	26910	31455	27945	20880	22080	21750	23000

UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO1	28420	0	29435	0	26390	0	27405	0	24360	0	25375	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO2	35420	0	36685	0	32890	0	34155	0	30360	0	31625	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO3	42560	0	44080	0	39520	0	41040	0	36480	0	38000	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO4	49700	0	51475	0	46150	0	47925	0	42600	0	44375	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO5	56700	0	58725	0	52650	0	54675	0	48600	0	50625	0

UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO6	63840	0	66120	0	59280	0	61560	0	54720	0	57000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO7	70980	0	73515	0	65910	0	68445	0	60840	0	63375	0
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO8	77980	0	80765	0	72410	0	75195	0	66840	0	69625	0
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO9	85120	0	88160	0	79040	0	82080	0	72960	0	76000	0
VEGETACIÓN NATURAL	1820	0	1885	0	4940	0	5130	0	1560	0	1625	0

	0109ZH13	0109ZH14	0109ZH15	0109ZH16	0109ZH17	0109ZH18
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Agregaciones	no_tecnificada	tecnificada																
ÁREA CONSTRUIDA	60840	0	63375	0	50160	0	52440	0	39900	0	41800	0						
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	4560	0	4750	0	13970	0	14605	0	5355	0	5610	0						
BANANO	24360	25560	25375	26625	0	0	0	0	0	0	0	0						
CAÑA DE AZÚCAR	24360	25560	25375	26625	0	0	0	0	0	0	0	0						
CHAPARRAL - PAJONAL	840	0	875	0	660	0	690	0	630	0	660	0						
CICLO CORTO	24360	30360	25375	31625	27830	33440	29095	34960	15960	17010	16720	17820						
CONÍFERAS MADERABLES	7560	8760	7875	9125	6930	8030	7245	8395	6615	7665	6930	8030						

FLOR SIN PROTECCIÓN	24360	25560	25375	26625	27830	28930	29095	30245	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	4560	5760	4750	6000	4180	5280	4370	5520	3990	5040	4180	5280
FORESTAL MADERABLE	7560	8760	7875	9125	6930	8030	7245	8395	6615	7665	6930	8030
FORESTAL NO COMERCIALES	4560	5760	4750	6000	4180	5280	4370	5520	0	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	91200	15200	95000	15835	55770	56870	58305	59455	39900	40950	41800	42900
FRUTALES SEMIPERMANENTES	36480	60840	38000	63375	55770	56870	58305	59455	39900	40950	41800	42900
HUERTA	24360	30360	25375	31625	13970	15070	14605	15755	13335	18585	13970	19470

OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	24360	30360	25375	31625	27830	28930	29095	30245	15960	17010	16720	17820
OTRAS AREAS	60840	0	63375	0	50160	0	52440	0	39900	0	41800	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	91200	92400	95000	96250	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	27360	28560	28500	29750	33440	44550	34960	46575	18585	19635	19470	20570
PASTOS NATURALES	20880	22080	21750	23000	25630	22770	26795	23805	14175	15225	14850	15950
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	24360	0	25375	0	22330	0	23345	0	10605	0	11110	0

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	30360	0	31625	0	29095	0	15960	0	16720	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	36480	0	38000	0	34960	0	21315	0	22330	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	42600	0	44375	0	40825	0	26565	0	27830	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	48600	0	50625	0	46575	0	31920	0	33440	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	54720	0	57000	0	52440	0	37275	0	39050	0

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	60840	0	63375	0	55770	0	58305	0	42525	0	44550	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	66840	0	69625	0	61270	0	64055	0	47880	0	50160	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	72960	0	76000	0	66880	0	69920	0	53235	0	55770	0
VEGETACIÓN NATURAL	1560	0	1625	0	4180	0	4370	0	3990	0	4180	0

	0109ZH19	0109ZH20	0109ZH21	0109ZH22	0109ZH23	0109ZH24
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Agregaciones	no_tecnificada	tecnificada																		
ÁREA CONSTRUIDA	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	70980	
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	5700	0	5700	0	5700	0	5700	0	5700	0	5700	0	5700	0	5700	0	5700	0	5320	0
BANANO	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	28420	29820
CAÑA DE AZÚCAR	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	28420	29820
CHAPARRAL - PAJONAL	1050	0	1050	0	1050	0	1050	0	1050	0	1050	0	1050	0	1050	0	1050	0	980	0
CICLO CORTO	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	28420	35420
CONÍFERAS MADERABLES	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	8820	10220

FLOR SIN PROTECCIÓN	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	28420	29820
FORESTAL DIVERSOS USOS	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5320	6720
FORESTAL MADERABLE	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	8820	10220
FORESTAL NO COMERCIALES	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5320	6720
FRUTALES PERMANENTES	114000	19005 0	114000	19005 0	114000	19005 0	114000	19005 0	114000	19005 0	106400	17738 0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	45600	76050	45600	76050	45600	76050	45600	76050	45600	76050	42560	70980
HUERTA	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	28420	35420





UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO7	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	70980	0
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO8	83550	0	83550	0	83550	0	83550	0	83550	0	83550	0	77980	0
UNIDAD ALTERNATIVA AGRARIO9	91200	0	91200	0	91200	0	91200	0	91200	0	91200	0	85120	0
VEGETACIÓN NATURAL	1950	0	1950	0	1950	0	1950	0	1950	0	1950	0	1820	0

Agregaciones	0109ZH25		0109ZH26		0109ZH27		0109ZH28		0109ZH29		0109ZH30		no_tecnificada	tecnificada
	no_tecnificada	tecnificada												
ÁREA CONSTRUIDA	70980	0	70980	0	70980	0	70980	0	70980	0	39900	0	47880	0



FORESTAL MADERABLE	8820	10220	8820	10220	8820	10220	6615	7665	6615	7665	7665
FORESTAL NO COMERCIALES	5320	6720	5320	6720	5320	6720	0	0	3990	5040	
FRUTALES PERMANENTES	106400	17738	106400	17738	106400	17738	0	40950	53235	54285	
FRUTALES SEMIPERMANENTES	42560	70980	42560	70980	42560	70980	39900	40950	53235	54285	
HUERTA	28420	35420	28420	35420	28420	35420	13335	18585	13335	14385	
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	28420	35420	28420	35420	28420	35420	15960	17010	47880	0	
OTRAS	70980	0	70980	0	70980	0	39900	0	26565	27615	



UNIDAD ALTERNATIV	49700	0	49700	0	49700	0	49700	0	49700	0	26565	0	37275	0
A AL AGRARIO4														
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO5	56700	0	56700	0	56700	0	56700	0	56700	0	31920	0	42525	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO6	63840	0	63840	0	63840	0	63840	0	63840	0	37275	0	47880	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO7	70980	0	70980	0	70980	0	70980	0	70980	0	42525	0	53235	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO8	77980	0	77980	0	77980	0	77980	0	77980	0	47880	0	58485	0

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	85120	0	85120	0	85120	0	85120	0	85120	0	53235	0	63840	0
	1820	0	1820	0	1820	0	1820	0	1820	0	3990	0	3990	0

Agregaciones	0109ZH31		0109ZH32		0109ZH33		0109ZH34	
	no_tecnificad a	tecnificad a						
ÁREA CONSTRUIDA	59280	0	59280	0	50160	0	50160	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	16510	0	16510	0	13970	0	13970	0
BANANO	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	0	0	0	0	0	0

CHAPARRAL - PAJONAL	780	0	780	0	660	0	660	0
CICLO CORTO	32890	39520	32890	39520	27830	33440	27830	33440
CONÍFERAS MADERABLES	8190	9490	8190	9490	6930	8030	6930	8030
FLOR SIN PROTECCIÓN	32890	34190	32890	34190	27830	28930	27830	28930
FORESTAL DIVERSOS USOS	4940	6240	4940	6240	4180	5280	4180	5280
FORESTAL MADERABLE	8190	9490	8190	9490	6930	8030	6930	8030
FORESTAL NO COMERCIALES	4940	6240	4940	6240	4180	5280	4180	5280
FRUTALES PERMANENTES	65910	67210	65910	67210	55770	56870	55770	56870
FRUTALES SEMIPERMANENTES	65910	67210	65910	67210	55770	56870	55770	56870

HUERTA	16510	17810	16510	17810	13970	15070	13970	15070
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	32890	34190	32890	34190	27830	28930	27830	28930
OTRAS AREAS	59280	0	59280	0	50160	0	50160	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	39520	52650	39520	52650	33440	44550	33440	44550
PASTOS NATURALES	30290	26910	30290	26910	25630	22770	25630	22770
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	26390	0	26390	0	22330	0	22330	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32890	0	32890	0	27830	0	27830	0

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	39520	0	39520	0	33440	0	33440	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	46150	0	46150	0	39050	0	39050	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	52650	0	52650	0	44550	0	44550	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	59280	0	59280	0	50160	0	50160	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	65910	0	65910	0	55770	0	55770	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	72410	0	72410	0	61270	0	61270	0

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	79040	0	79040	0	66880	0	66880	0
VEGETACIÓN NATURAL	4940	0	4940	0	4180	0	4180	0



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 3131 - 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

MG/FA

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.