



## EL GOBIERNO MUNICIPAL DE RÍO VERDE

### CONSIDERANDO:

No  
pta

Que la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone:

Que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Que en materia de hacienda, a la administración municipal le compete: Formular y mantener el sistema de catastros de los predios urbanos ubicados en el cantón, y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos.

Que las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos.

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 él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

Que el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

Que los artículos 87 y 88 del Código Tributario le facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

Por lo que en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente:

### EXPIDE:

#### **La Ordenanza Sustitutiva que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el bienio 2010-2011.**

**Art. 1. OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad Urbana, 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.

**Art. 2. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 312 a 330. de la Ley Orgánica de Régimen Municipal;

1. - El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

**Art. 3. - EXISTENCIA DEL 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 del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones

**Art. 4. SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Municipal de Río Verde.

**Art.5. SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes,



**I. MUNICIPALIDAD DE RIOVERDE**  
 Teléfonos 062 744 201 062 744 202 Fax Ext.. 202  
 Avenida 5 de Agosto y Francisco Arcos  
**SECRETARIA GENERAL**

las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. : 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

**Art. 6. -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.

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 la Ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a.-) Valor de terrenos**

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS CABECERA CANTONAL									
SECTOR	ÁREA URBANA	ENERGIA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	REG. CAL	REC. TELEFÓNICA	RESECA Y BOCALLOS	REC. CALERA Y BOCALLOS	ASEO DE CALLES	REPOSICIÓN DE CALLES
01 COBERTURA URBANA	54.88	95.00	84.80	64.80	69.20	60.00	100.00	53.40	73.39
02 COBERTURA URBANA	45.12	5.00	15.20	35.20	30.30	40.00	0.00	41.60	26.62
03 COBERTURA URBANA	55.56	80.55	36.00	46.13	44.00	35.33	74.89	23.67	49.89
04 COBERTURA URBANA	44.44	19.44	64.00	53.87	56.30	64.67	25.11	73.33	50.11
05 COBERTURA URBANA	11.07	22.22	15.56	36.36	15.00	19.22	64.89	43.44	27.22
06 COBERTURA URBANA	89.93	77.73	84.44	61.64	85.00	89.78	35.11	53.56	72.78
07 COBERTURA URBANA	0.00	0.00	4.00	16.80	0.00	0.00	14.00	12.00	6.10
08 COBERTURA URBANA	100.00	100.00	96.00	81.29	100.00	100.00	86.00	83.00	93.90
PROMEDIO CANTONAL	30.38	49.44	35.09	42.02	32.05	26.39	63.44	34.38	39.15
PROMEDIO LOCALIDAD	69.62	50.56	64.91	57.90	67.95	73.61	36.56	65.62	60.05

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARRÓQUIA HOCAFUERTE									
SECTOR	ÁREA URBANA	ENERGIA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	REG. CAL	REC. TELEFÓNICA	RESECA Y BOCALLOS	REC. CALERA	ASEO DE CALLES	REPOSICIÓN DE CALLES
01 COBERTURA URBANA	79.20	76.67	24.00	92.67	91.67	36.67	87.33	87.33	71.94
02 COBERTURA URBANA	20.80	23.33	76.00	7.33	8.33	63.33	12.67	12.67	28.06
03 COBERTURA URBANA	36.27	80.56	80.89	63.82	57.78	24.44	50.67	34.67	53.64
04 COBERTURA URBANA	63.73	19.44	19.11	36.18	42.22	75.56	49.33	65.33	46.36
05 COBERTURA URBANA	10.31	66.18	88.00	37.84	61.18	6.47	29.76	15.53	39.41
06 COBERTURA URBANA	89.69	33.82	12.00	62.16	38.82	93.53	70.24	84.47	60.59
07 COBERTURA URBANA	1.38	54.17	53.11	25.16	13.67	2.00	29.89	2.67	22.75
08 COBERTURA URBANA	98.62	45.83	46.89	74.84	66.33	98.00	70.11	97.33	77.25
09 COBERTURA URBANA	0	0.30	0.29	10.86	0.20	0.00	14.89	0	4.45
10 COBERTURA URBANA	100.00	99.70	99.71	80.14	99.71	100.00	85.11	100.00	95.55
PROMEDIO CANTONAL	25.43	55.57	49.26	47.87	44.92	13.92	42.51	28.04	38.44
PROMEDIO LOCALIDAD	74.57	44.43	50.74	52.13	55.08	86.08	57.49	71.96	61.56



**I. MUNICIPALIDAD DE RIOVERDE**  
Teléfonos 062 744 201 062 744 202 Fax Ext.. 202  
Avenida 5 de Agosto y Francisco Arcos  
**SECRETARIA GENERAL**

**CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA MONTALVO**

SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC BASURA	ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	16.05	100.00	100.00	100.00	46.63	49.43	8.57	100.00	30.86	59.50
DEFICIT	83.95	0.00	0.00	0.00	53.37	50.57	91.43	0.00	69.14	40.50
02 COBERTURA	1.56	90.60	64.38	52.00	25.80	18.25	4.50	65.25	12.00	39.20
DEFICIT	98.44	9.40	35.62	48.00	74.20	81.75	95.50	34.75	88.00	60.80
03 COBERTURA	2.50	42.56	52.50	24.00	23.84	5.00	0.00	32.00	9.60	21.66
DEFICIT	97.50	57.44	47.50	76.00	76.16	95.00	100.00	68.00	90.40	78.34
PROMEDIO CUADRO	6.70	77.72	78.96	58.67	32.09	24.23	4.36	65.75	17.49	44.91
PROMEDIO DEFICIT CUADRO	93.30	22.28	21.04	41.33	67.91	75.77	95.64	34.25	82.51	55.09

**CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA LAGARTO**

SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC BASURA	ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	2.08	78.93	58.33	11.60	36.67	45.00	20.33	41.00	14.00	36.74
DEFICIT	97.92	21.07	41.67	88.40	63.33	55.00	79.67	59.00	86.00	63.26
02 COBERTURA	3.57	71.43	42.86	45.14	24.11	10.29	3.43	36.57	10.29	29.67
DEFICIT	96.43	28.57	57.14	54.86	75.89	89.71	96.57	63.43	89.71	70.33
03 COBERTURA	0.00	31.89	3.66	24.00	16.80	10.29	3.43	15.43	10.29	13.19
DEFICIT	100.00	68.11	96.34	76.00	83.20	89.71	96.57	84.57	89.71	86.81
PROMEDIO CUADRO	1.88	60.75	34.95	26.91	25.86	21.86	9.06	31.00	11.52	27.74
PROMEDIO DEFICIT CUADRO	98.12	39.25	65.05	73.09	74.14	78.14	90.94	69.00	88.48	72.26

**CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA CHONTADURO**

SECTOR	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC BASURA ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	0.00	100.00	17.94	53.49	0.00	0.00	69.14	49.14	38.71
DEFICIT	100.00	0.00	82.06	46.51	100.00	100.00	30.86	50.86	61.29
02 COBERTURA	0.00	65.63	48.00	27.00	0.00	0.00	30.50	15.00	23.27
DEFICIT	100.00	34.37	52.00	73.00	100.00	100.00	69.50	85.00	76.73
03 COBERTURA	0.00	41.67	40.89	17.67	0.00	0.00	16.00	5.33	15.22
DEFICIT	100.00	58.33	59.11	82.33	100.00	100.00	84.00	94.67	84.78
PROMEDIO CUADRO	0.00	69.10	35.61	32.78	0.00	0.00	45.21	23.16	25.73
PROMEDIO DEFICIT CUADRO	100.00	30.90	64.39	67.22	100.00	100.00	54.79	76.84	74.27

**CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA CHUMUNDE**

SECTOR	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC BASURA	ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	0.00	100.00	100.00	18.93	0.00	0.00	0.00	0.00	27.37
DEFICIT	100.00	0.00	0.00	81.07	100.00	100.00	100.00	100.00	72.63
02 COBERTURA	0.00	43.75	93.00	16.20	0.00	0.00	0.00	0.00	19.12
DEFICIT	100.00	56.25	7.00	83.80	100.00	100.00	100.00	100.00	80.88
03 COBERTURA	0.00	33.33	32.00	19.73	0.00	0.00	0.00	0.00	10.63
DEFICIT	100.00	66.67	68.00	80.27	100.00	100.00	100.00	100.00	89.37
PROMEDIO CUADRO	0.00	59.03	75.00	18.29	0.00	0.00	0.00	0.00	19.04
PROMEDIO DEFICIT CUADRO	100.00	40.97	25.00	81.71	100.00	100.00	100.00	100.00	80.96



## I. MUNICIPALIDAD DE RIOVERDE

Teléfonos 062 744 201 062 744 202 Fax Ext.. 202

Avenida 5 de Agosto y Francisco Arcos

**SECRETARIA GENERAL**

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

### CABECERA CANTONAL

#### PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector 1 (color rojo):	Límite sup.(7.27)	30.00 Dólares	límite inf (6.05)
Sector 2 (color azul):	Límite sup.(5.68)	22.00 Dólares	límite inf (4.36)
Sector 3 (color verde):	Límite sup.(3.97)	15.00 Dólares	límite inf (2.16)
Sector 4 (color amarillo):	Límite sup.(1.88)	8.00 Dólares	límite inf (1.25)

### PARROQUIA ROCAFUERTE

#### PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector 1 (color rojo):	Límite sup.(7.75)	25.00 Dólares	límite inf (5.94)
Sector 2 (color azul):	Límite sup.(5.49)	18.00 Dólares	límite inf (4.77)
Sector 3 (color verde):	Límite sup.(4.37)	15.00 Dólares	límite inf (3.40)
Sector 3 (color anaranjado):	Límite sup.(3.31)	12.00 Dólares	límite inf (2.08)
Sector 4 (color amarillo):	Límite sup.(2.02)	7.00 Dólares	límite inf (0.67)

### PARROQUIA MONTALVO

#### PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:

Sector 1 (color rojo):	Límite sup.(7.13)	20.00 Dólares	límite inf (5.33)
Sector 2 (color azul):	Límite sup.(5.16)	14.00 Dólares	límite inf (4.37)
Sector 3 (color verde):	Límite sup.(4.12)	10.00 Dólares	límite inf (2.57)



**PARROQUIA LAGARTO**

**PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:**

Sector 1 (color rojo):	Límite sup.(5.45)	18.00 Dólares	límite inf (4.77)
Sector 2 (color azul):	Límite sup.(4.13)	14.00 Dólares	límite inf (3.41)
Sector 3 (color verde):	Límite sup.(3.07)	10.00 Dólares	límite inf (2.20)

**PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:**

Sector 1 (color rojo):	Límite sup.(5.75)	15.00 Dólares	límite inf (4.14)
Sector 2 (color azul):	Límite sup.(3.67)	10.00 Dólares	límite inf (3.18)
Sector 3 (color verde):	Límite sup.(2.90)	7.00 Dólares	límite inf (1.27)

**PARROQUIA CHUMUNDE**

**PRECIO POR SECTOR HOMOGÉNEO:**

Sector 1 (color rojo):	Límite sup.(4.23)	12.00 Dólares	límite inf (3.33)
Sector 2 (color azul):	Límite sup.(2.82)	8.00 Dólares	límite inf (2.01)
Sector 3 (color verde):	Límite sup.(1.99)	5.00 Dólares	límite inf (1.16)

Del valor base que consta en el Plano de Valor de la tierra se **deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo al instructivo de procedimientos de valoración individual en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

**FACTORES DE MODIFICACION DEL VALOR POR INDICADORES:**

**1.- GEOMETRICOS:**

INDICADORES	COEFICIENTE
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a 0.94
1.2.-FORMA	1.0 a 0.94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a 0.94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a 0.95

**2.- TOPOGRAFICOS:**

INDICADORES	COEFICIENTE
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95





# I. MUNICIPALIDAD DE RIOVERDE

Teléfonos 062 744 201 062 744 202 Fax Ext.. 202

Avenida 5 de Agosto y Francisco Arcos

**SECRETARIA GENERAL**

2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a 0.95
-----------------	------------

### 3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS:

INDICADORES	COEFICIENTE
3.1.-INFRAESTRUCTURA BASICA (Agua Potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica)	1.0 a 0.88
3.2.-VIAS (Adoquín, Hormigón Harmado, Asfalto, Piedra, Lastre, Tierra)	1.0 a 0.88
3.3.-INFRESTRUC. COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS (Aceras, Bordillos, Teléfonos, Recolección de Basura, Aseo Calles)	1.0 a 0.93

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra **y/o deducción del valor individual**, (Fa) **obtención del factor de afectación, y (S)** Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

### b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closets. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.



**I. MUNICIPALIDAD DE RIOVERDE**  
Teléfonos 062 744 201 062 744 202 Fax Ext.. 202  
Avenida 5 de Agosto y Francisco Arcos  
**SECRETARIA GENERAL**

**FACTORES DE REPOSICION PARA EL CÁLCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACION**

Constante Reposición	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
1 piso		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>Pisos</b>		<b>Tunbados</b>		<b>Sanitarios</b>	
Columnas y Pilastras		Madera Común	0,0000	No tiene	0,2150	No tiene	0,0000
No tiene	0,0000	Caña	2,6100	Madera Común	0,0755	Pozo Ciego	0,4420
Hormigón Armado	2,6100	Madera Fina	1,4130	Caña	1,4230	Servidas	0,1530
Pilotes	1,4130	Arena Cemento	1,4120	Madera Fina	0,2100	Lluvias	0,1530
Hierro	1,4120	Tierra	0,7020	Arena Cemento	0,0000	Canalización Combinado	0,5490
Madera Común	0,7020	Mármol	0,4970	Grafiado	3,5210		
Caña	0,4970	Marmetón	0,5300	Cahmpiado	2,1920	Baños	0,4040
Madera Fina	0,5300	Marmolina	0,4680	Fibra Cemento	1,1210	No tiene	0,6630
Bloque	0,4680	Baldosa cemento	0,4680	Fibra Sintetica	0,5000	Letrina	0,2120
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cerámica	0,4680	Estuco	0,7380	Baño Común	0,4040
Piedra	0,4680	Parquet	0,4680		1,4230	Medio Baño	0,0970
Adobe	0,4680	Vinyl	0,4680	Cubierta	0,3650	Un Baño	0,1330
Tapial	0,4680	Cduela	0,3980	Arena Cemento	0,3980	Dos Baños	0,3100
		Tablon/Gress	1,4230	Fibra Cemento	1,4230	Tres Baños	0,6370
<b>Vigas y Cadena</b>		Tabla	0,0000	Teja Común	0,2650	Cuatro Baños	0,7910
No tiene	0,0000	Azulejo	0,9350	Teja Vidriada	0,6490	mas de 4 Baños	1,2400
Hormigón Armado	0,9350		0,5700	Zinc	0,4220		0,4220
Hierro	0,5700	Revestimiento Interior	0,3690	Poliestileno		Electricas	
Madera Común	0,3690	No tiene	0,1170	Domos/Traslucido	0,0000	No tiene	0,0000
Caña	0,1170	Madera Común	0,6170	Ruberooy	0,6590	Alambra Exterior	0,5940
Madera Fina	0,6170	Caña		Paja-Hojas	0,3795	Tumbado Exterior	0,1170
		Madera Fina		Cady	3,7260	Empotradas	0,1170
<b>Entrepisos</b>				Tejuelo	0,4240		0,4090
No tiene	0,0000			Baldosa cemento	0,2400		0,0000
Hormigón Armado	0,9500			Baldosa Cerámica	2,9950		0,0000
Hierro	0,6330			Azulejo	2,1150		0,0000
Madera Común	0,3870				1,2350		
Caña	0,1370			Puertas	0,6675		
Madera Fina	0,4220			No tiene	1,2240		0,0000
Madera y ladrillo	0,3700			Madera Común	1,1360		0,6420
Bovèda de ladrillo	1,1970			Caña	0,6340		0,0150
Bovèda de Piedra	1,1970			Madera Fina			1,2700
				Aluminio			1,6620
<b>Paredes</b>		<b>Exterior</b>		Enrollable	0,0000		0,8630
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Hierro-Madera	0,1970		1,2010
Hormigón Armado	0,9314	Arena Cemento	0,9314	Madera Malla	0,0870		0,0300
Madera Común	0,6730	Tierra	0,6730	Tol Hierro	0,9991		1,1690
Caña	0,3600	Mármol	1,6650		0,7020		
Madera Fina	1,6650	Marmetón	0,8140	Ventanas	0,4091		
Bloque	0,8140	Marmolina	0,7300	No tiene	0,2227		0,0000
Ladrillo	0,7300	Baldosa cemento	0,6930	Madera Común	0,4060		0,1690
Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,6050	Caña	0,3790		0,3530
Adobe	0,6050	Grafiado	0,5130	Madera Fina	0,2086		0,4740
Tapial	0,5130	Cahmpiado	0,4130	Aluminio			0,2370
Bahareque	0,4130	Escalera	0,7011	Enrollable			0,3500
Fibro-Cemento	0,7011	No tiene		Madera Malla	0,0000		0,0630
		Madera Común		Cubre Ventanas	0,0300		
<b>Escalera</b>		Caña	0,0000	No tiene	0,1490		0,0000
No tiene	0,0000	Madera Fina	0,1010	Hierro-Madera	0,0170		0,1850
Hormigón Armado	0,1010	Arena Cemento	0,0851	Madera Común	0,1030		0,0870
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Mármol	0,0940	Caña	0,0601		0,0000
Hormigón Simple	0,0940	Marmetón	0,0880	Madera Fina	0,0310		0,4090
Hierro	0,0880	Marmolina	0,0690	Aluminio	0,0623		0,1920
Madera Común	0,0690	Baldosa cemento	0,0251	Enrollable	0,0000		0,6290
Caña	0,0251	Baldosa Cerámica	0,0890	Madera Malla	0,0000		0,0210
Madera Fina	0,0890	Grafiado	0,0440				
Ladrillo	0,0440	Cahmpiado	0,0600				
Piedra	0,0600			<b>Closets</b>			
				No tiene			0,0000
<b>Cubierta</b>				Madera Común			0,3010
Hormigón Armado	1,8600			Madera Fina			0,8820
Hierro	1,3090			Aluminio			0,1920
Esteroestructura	7,9540						

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.



**I. MUNICIPALIDAD DE RIOVERDE**  
Teléfonos 062 744 201 062 744 202 Fax Ext.. 202  
Avenida 5 de Agosto y Francisco Arcos  
**SECRETARIA GENERAL**

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

DEPRECIACIÓN							
FACTORES DE CORRECCIÓN POR ANTIGÜEDAD							
Años Cumplidos	APORTICADO				SOPORTANTES		
	Hormigón	Hierro	Madera Tratada	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe Tapial
	1	2	3	4	1	2	3
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
53-54	0,46	0,42	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
55-56	0,45	0,43	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2





**I. MUNICIPALIDAD DE RIOVERDE**  
Teléfonos 062 744 201 062 744 202 Fax Ext.. 202  
Avenida 5 de Agosto y Francisco Arcos  
**SECRETARIA GENERAL**

Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y total deterioro (obsoleto).

AFECTACION			
FACTORES DE CORRECCIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Años	Estable	A.reparar	Obsoleto
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89	1	0,29	0



## I. MUNICIPALIDAD DE RIOVERDE

Teléfonos 062 744 201 062 744 202 Fax Ext.. 202

Avenida 5 de Agosto y Francisco Arcos

SECRETARIA GENERAL

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.  
El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

**Art. 7. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el Art. 307 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**Art. 8. - DEDUCCIONES O REBAJAS.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás exenciones establecidas por Ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

**Art. 9. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa del 1.5 x 1.000 , calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 10. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad, en caso de existir convenio suscrito entre las partes, conforme lo prescrito en el Art. 16 numeral 7 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**Art. 11. - IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.-** Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 214 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1 x Mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2 x Mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.  
Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).  
Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

**Art.12. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** El recargo del dos por mil 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. 318, numerales del 1 al 6 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**Art. 13. - LIQUIDACION ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran 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 el Art. 316 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**Art. 14. - 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



## I. MUNICIPALIDAD DE RIOVERDE

Teléfonos 062 744 201 062 744 202 Fax Ext.. 202

Avenida 5 de Agosto y Francisco Arcos

**SECRETARIA GENERAL**

copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 317 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 15. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la oficina 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 Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 16. - EPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún 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.

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

FECHA DE PAGO	DESCUENTO
Del 01 al 15 de enero	10 %
Del 16 al 31 de enero	9 %
Del 01 al 15 de febrero	8 %
Del 16 al 28 de febrero	7 %
Del 01 al 15 de marzo	6 %
Del 16 al 31 de marzo	5 %
Del 01 al 15 de abril	4 %
Del 16 al 30 de abril	3 %
Del 01 al 15 de mayo	3 %
Del 16 al 31 de mayo	2 %
Del 01 al 15 de junio	2 %
Del 16 al 30 de junio	1 %

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 329 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, de acuerdo a la siguiente escala:

FECHA DE PAGO	DESCUENTO
Del 01 al 31 de julio	5,83 %
Del 01 al 31 de agosto	6,66 %
Del 01 al 30 de septiembre	7,49 %
Del 01 al 31 de octubre	8,33 %
Del 01 al 30 de noviembre	9,16 %
Del 01 al 31 de diciembre	10,00%

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

**Art. 17. - 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 Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.



## I. MUNICIPALIDAD DE RIOVERDE

Teléfonos 062 744 201 062 744 202 Fax Ext. 202

Avenida 5 de Agosto y Francisco Arcos

SECRETARIA GENERAL

**Art. 18. - LIQUIDACION DE LOS CREDITOS.-** 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. - IMPUTACION DE PAGOS PARCIALES.-** Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, 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. - NOTIFICACIÓN.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 21. - RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art.110 del Código Tributario y los Arts. 457 y 458 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

**Art. 22. - 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 y sus impuestos adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario y el Art. 430 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**Art. 23. - CERTIFICACION DE AVALUOS.-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Art. 24. - VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia desde el 01 de Enero del 2010, para cuyo fin se publicará en el Registro Oficial.

**Art. 25.- DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Rioverde, a los catorce días del mes de enero del 2010.

  
Lcdo. Jesús Rodríguez  
**VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO  
CANTONAL DE RIOVERDE**

  
Diana Castillo Sánchez  
**SECRETARIA DEL CONCEJO  
CANTONAL DE RIOVERDE**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO** que **La Ordenanza Sustitutiva que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos**



**I. MUNICIPALIDAD DE RIOVERDE**  
Teléfonos 062 744 201 062 744 202 Fax Ext.. 202  
Avenida 5 de Agosto y Francisco Arcos  
**SECRETARIA GENERAL**

para el bienio 2010-2011. fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Rioverde, en las sesiones realizadas los días siete de enero del dos mil diez y, catorce de enero del dos mil catorce.

  
**Diana Castillo Sanchez**  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**

**VICEALCALDIA DEL CANTON RÍO VERDE**, a los diez y ocho días del mes de enero del dos mil diez, a las diez horas.- **Vistos:** De conformidad con el Art. 128 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, remítase original y copias de la presente Ordenanza, ante el Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.- **Cumplase.**

Rioverde, enero 18 del 2010

  
**Lcdo. Jesus Rodriguez Cortez**  
**VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN RÍO VERDE**, a los diez y nueve días del mes de enero del dos mil diez, a las diez horas.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO.**- La presente Ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se promulgará en el Registro Oficial.

Rioverde, enero 19 del 2010.

  
**Luis López Estupiñán**  
**ALCALDE DEL CANTÓN RÍO VERDE**

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el Señor Luis López Estupiñán, Alcalde del Gobierno Municipal de Rioverde, el 19 de enero del año dos mil diez.

**CERTIFICO.-**

Rioverde, enero 19 del 2010

  
**Diana Castillo Sanchez**  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**  
**CANTONAL DE RIOVERDE**