



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERRECTORADO DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
VINCULACIÓN Y POSGRADO

DIRECCIÓN DE POSGRADO

El avalúo catastral de viviendas inventariadas para la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba

Trabajo de titulación previo a la obtención del grado de Magíster en Desarrollo Local
mención Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

AUTOR:

Ing. Ana Karina Peñafiel Herrera

TUTOR:

Mgs. Vicente Eduardo Benítez Pérez

Riobamba, Ecuador. 2022

AUTORÍA

La responsabilidad del contenido de este proyecto de investigación, corresponde exclusivamente a la Ing. Ana Karina Peñafiel Herrera, portadora de cédula de identidad N° 060302320-1, conjuntamente con el Mgs. Vicente Eduardo Benítez Pérez, en calidad de tutor, dejando constancia de su utilización como patrimonio intelectual, académico de la Universidad Nacional de Chimborazo.

Riobamba, junio de 2022

Ing, Ana Karina Peñafiel Herrera

Cédula de Identidad	060302320-1
Número de teléfono celular	0995174354
Correo electrónico	a.karina6336@gmail.com

CERTIFICADO DEL TUTOR

CERTIFICADO DEL TUTOR

Certifico que el presente trabajo de investigación previo a la obtención del grado de Magister en Desarrollo Local mención Planificación, Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con el tema: “El avalúo catastral de viviendas inventariadas para la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba”, ha sido elaborado por la Ing. Ana Karina Peñafiel Herrera, el mismo ha sido revisado y analizado en su totalidad con el asesoramiento permanente de mi persona en calidad de tutor, por lo cual se encuentra apto para su presentación y defensa respectiva, es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad.

Riobamba, junio 2022



Firmado electrónicamente por:
**VICENTE EDUARDO
BENITEZ PEREZ**

Mgs. Vicente Eduardo Benítez Pérez

Cédula de Ciudadanía: 0603025222

Número teléfono celular: 0967790741

Correo electrónico: vbenitez@unach.edu.ec

CERTIFICACIÓN DEL TRIBUNAL



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO DIRECCIÓN DE POSGRADO CERTIFICACIÓN

El Tribunal de Defensa de Trabajo de titulación designado por la Comisión de Posgrado, para receptor la Defensa Privada de la investigación cuyo tema es: "EL AVALÚO CATASTRAL DE VIVIENDAS INVENTARIADAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y EL DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA." presentada por el maestrante: ANA KARINA PEÑAFIEL HERRERA CERTIFICA que las observaciones realizadas por los Miembros del Tribunal se han superado, razón por la cual, se autoriza presentar el Trabajo Investigativo en la Dirección de Posgrado, para su sustentación pública.

Para constancia de la presente, firman los Miembros del Tribunal.

Riobamba, 26 de mayo de 2022

Mgs. Eduardo Benítez
TUTOR

Mgs. Ximena Tapia
PRESIDENTE DE TRIBUNAL

Mgs. Ángel Paredes
MIEMBRO DEL TRIBUNAL

Mgs. Alexis Martínez
MIEMBRO DEL TRIBUNAL

AGRADECIMIENTO

A las autoridades de la Universidad Nacional de Chimborazo y al personal docente del Programa de Maestría, por su valioso aporte en nuestra superación profesional.

En especial el reconocimiento al Mgs. Vicente Eduardo Benites Pérez, Tutor de Tesis, quien, con su profesionalismo, supo orientar este trabajo investigativo.

A los miembros del tribunal PhD. Iván Ríos García, Mgs. Ximena Tapia, Mgs. Alexis Martínez, Mgs. Ángel Paredes, quienes han hecho posible la culminación de mi carrera.

Un agradecimiento especial a mis padres quienes han inculcado valores para seguir adelante y así poder continuar con mi formación profesional.

Ana Karina Peñafiel Herrera

DEDICATORIA

A Dios todo poderoso y a la Virgen María Auxiliadora por ser guía en todo momento y sobre todo en los momentos de dificultad y permitirme culminar cada propósito y meta en la vida.

A mis padres por ser el pilar fundamental y un apoyo incondicional en cada paso de mi vida y a mi hijo Julyan Alejandro por ser mi motor para salir adelante, de igual manera a una persona muy especial por estar siempre presente y motivarme.

Ana Karina Peñafiel Herrera

ÍNDICE DE CONTENIDO

AUTORÍA.....	
CERTIFICADO DEL TUTOR.....	
CERTIFICACIÓN DEL TRIBUNAL.....	
AGRADECIMIENTO.....	
DEDICATORIA	
ÍNDICE DE CONTENIDO.....	
ÍNDICE DE TABLA.....	
ÍNDICE DE FIGURA	
ÍNDICE DE ANEXOS.....	
RESUMEN	
ABSTRACT.....	
INTRODUCCIÓN	17
CAPÍTULO I	19
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	19
1.1. Situación Problemática	19
1.2. Problema General	20
1.3. Problemas Específicos	20
1.4. Justificación.....	21
1.5. Objetivos	22
1.5.1. <i>Objetivo General</i>	22
1.5.2. <i>Objetivos Específicos</i>	22
1.6. Hipótesis.....	22
1.6.1. <i>Hipótesis General</i>	22
1.6.2. <i>Hipótesis Específicas</i>	23
CAPÍTULO II	24
MARCO TEÓRICO.....	24

2.1. Antecedentes de la Investigación.....	24
2.2. Bases Teóricas.....	25
2.2.1. <i>Evolución Histórica del Avalúo Catastral</i>	25
2.2.2. <i>Fundamentos del Avalúo Catastral</i>	29
2.2.2.1. Concepto.....	29
2.2.2.2. Definición.....	29
2.2.2.3. Avalúo de Predios.....	36
2.3. Patrimonio Cultural Material.....	38
2.3.1. <i>Administración de la Información del Patrimonio Cultural Patrimonial</i>	40
2.3.2. <i>Leyes de Salvaguardia de los Bienes Patrimoniales</i>	41
2.3.3. <i>Bienes Inmuebles</i>	41
2.3.4. <i>Tipos de Fichas</i>	42
2.3.4.2. Criterios de Valoración del Patrimonio.....	42
2.4. Desarrollo Urbano.....	45
2.4.1. <i>Las Ciudades y el Desarrollo Económico</i>	45
2.4.2. <i>Evolución Histórica de las Ciudades Ecuatorianas</i>	46
2.4.3. <i>Influencia Urbana</i>	48
2.4.4. <i>Influencia Arquitectónica</i>	48
2.4.5. <i>El Espacio Público</i>	49
2.4.6. <i>Movilidad</i>	49
CAPÍTULO III.....	50
METODOLOGÍA.....	50
3.1. Enfoque y Tipo de Investigación.....	50
3.1.1. <i>Enfoque de la Investigación</i>	50
3.1.2. <i>Diseño de la Investigación</i>	50
3.1.3. <i>Tipo de Investigación</i>	51
3.1.3.1. Investigación Descriptiva.....	51
3.1.3.2. Investigación Exploratoria.....	51
3.1.3.3. Investigación de Campo.....	51

3.1.3.4. Investigación Documental	52
3.2. Unidad de Análisis	52
3.3. Población de Estudios.....	52
3.4. Tamaño de Muestra	52
3.5. Selección de la Muestra.....	53
3.6. Operalización de Variables.....	54
3.6.1. Variable Independiente.....	54
3.6.2. Variable Dependiente	55
3.6.1. Matriz de Consistencia	56
3.7. Técnicas de Recolección de Datos.....	58
3.7.1. Técnicas.....	58
3.7.1.1. Revisión Sistemática	58
CAPÍTULO IV.....	59
RESULTADOS Y DISCUSIÓN	59
4.1. Análisis e Interpretación de Resultados	59
CAÍTULO V	94

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	94
5.1. Conclusiones	94
5.2. Recomendaciones	95
BIBLIOGRAFIA	96
ANEXOS	98

ÍNDICE DE TABLA

Tabla 1 Proceso Sistemático de Registró y Salvaguarda del Patrimonio Cultural Tangible	39
Tabla 2 Tasa de crecimiento poblacional según la provincia	47
Tabla 3 Operalización de la variable independiente	54
Tabla 4 Operalización de la variable dependiente	55
Tabla 5 Matriz de consistencia	56
Tabla 6 Coeficiente de Corrección por Tipo de suelo.....	72
Tabla 7. Coeficientes de Correlación por uso del suelo	72
Tabla 8. Coeficientes de Corrección por Uso Suelo	73
Tabla 9. Coeficiente de corrección por tipo de acceso al lote	76
Tabla 10. Tamaño del Lote.....	77
Tabla 11. Por la Forma del Lote	77
Tabla 12. Por Aceras del Lote	78
Tabla 13. Por Servicio de Agua.....	79
Tabla 14 Por servicio de Alcantarillado	80
Tabla 15 Servicio de Energía	80
Tabla 16 Servicio de Alumbrado Público.....	81
Tabla 17 Servicio de Recolección de Basura.....	81
Tabla 18 Implantación.....	81
Tabla 19 Localización en la Manzana	82
Tabla 20 Topografía.....	83
Tabla 21 Servicio de Transporte.....	83

Tabla 22 Servicio de Internet	84
Tabla 23 Servicio de Teléfono.....	84
Tabla 24 Servicio de Agua Instalación Domiciliaria	84
Tabla 25 Riesgos	85
Tabla 26 Morfología Urbana	85
Tabla 27 Valor Histórico Cultural	85
Tabla 28 Valores de materiales constructivos	¡Error! Marcador no definido.
Tabla 29 Criterios de corrección de las edificaciones.....	86
Tabla 30 Factores depreciación de las Construcciones	87

ÍNDICE DE FIGURA

Figura 1. Estructurada los avalúos y catastros.....	35
Figura 2. La estructura de la valoración de bienes inmuebles.	36
Figura 3 Ficha de Registro de Bienes Patrimoniales Culturales inmuebles	43
Figura 4 Mapa que delimita las viviendas inventariadas	59
Figura 5. Colegio San Felipe Neri.....	60
Figura 6. Iglesia San Felipe.....	61
Figura 7. Teatro del Colegio San Felipe.....	62
Figura 8. Basílica de Riobamba	63
Figura 9. Vivienda denominada como la casona	64
Figura 10. Vivienda inventariada ubicada en la MZ: 41.....	64
Figura 11. La Iglesia la Catedral	65
Figura 12. Hospital de Niños Alfonso Villagómez.....	66
Figura 13. Colegio Nacional Maldonado.....	66
Figura 14. Vivienda Inventariada ubicada en la manzana 62	67
Figura 15. Entorno Urbano Natural de las viviendas inventariadas.	69

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1 Vivienda ubicada en la manzana 39.....	98
Anexo 2 Vivienda Remodelada.....	99

RESUMEN

En este trabajo se analiza el avalúo catastral de viviendas inventariadas para la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba mediante el cumplimiento de políticas públicas. Se presenta un diseño no experimental de carácter transversal; se describirá la variable preservación y desarrollo urbano con la finalidad de analizar sus modos de presentarse, su incidencia y sus interrelaciones en el periodo actual de la recolección de los datos. Se trabajó con una muestra de 40 viviendas inventariadas que se encuentran en el área urbana del centro histórico de Riobamba. Se utilizó como instrumento la revisión sistemática de fuentes primarias para evaluar los criterios utilizados para el avalúo catastral. Los resultados indican que los criterios del avalúo catastral de las viviendas: el valor del suelo; el valor unitario de los lotes en las áreas urbanas; tipos, características del suelo, uso de suelo; servicio de agua, alcantarillado, emergía eléctrica, alumbrado público, recolección de basura, localización de la manzana, topografía, transporte, internet, teléfono, los cuales contribuyen al desarrollo urbano. Por otro lado, no existen normas que valoren el patrimonio histórico cultural de las edificaciones que tienen relación con antigüedad histórica y testimonial; tecnológico y constructivo; conjunto urbano ambiental; transmisión del conocimiento. Los resultados permiten señalar diferencias significativas entre el avalúo catastral y los criterios que permitan valorar las edificaciones que contribuyen en la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba. Por último, las normas técnicas que considera el municipio para la valoración catastral de las viviendas son: característica del suelo, tipos de construcciones y de material constructivo y por último las obras complementarias.

Palabras claves: avalúo catastral; viviendas inventariadas; desarrollo urbano; patrimonio cultural.

ABSTRACT

The present research work is to analyze “**THE CADASTRAL APPRAISAL OF INVENTORIED HOMES FOR THE URBAN AREA OF THE HISTORIC CENTER AND THE DEVELOPMENT OF RIOBAMBA TOWN**”, through compliance the fulfillment of public policies. A non-experimental cross-sectional design is presented; The developed variable and urban development will be described in order to examine the ways in which they are presented , its incidence and its interrelationships in the current period of data collection. We worked with a sample of 37 inventoried homes that are located in the urban area of the historic center of Riobamba. The systematic review of primary sources is used as an instrument to evaluate the criteria used for the cadastral appraisal. The results shown that the criteria of the cadastral appraisal of the houses: the land value ; each lot value in urban areas; types, soil characteristics, land use; water service, sewage, electricity, street lighting, garbage collection, block location , topography, transportation, internet, telephone, which contribute to urban development. On the other hand, there are no regulations that value the historical cultural heritage of buildings that are related to historical and testimony of antiquity; technological and constructive achievements ; environmental urban complex; transmission of knowledge. The results allow pointing out significant differences between the cadastral appraisal and the criteria that allow evaluating the buildings that support to the historic center and the urban development of Riobamba. Finally , the technical standards that the municipality considers for the homes cadastral values are: Characteristics of land, types of constructions and construction materials, and lastly, the complementary work.

Keywords: cadastral appraisal; inventoried homes; Urban Development; Cultural heritage.

DORIS
ELIZABETH
VALLE VINUEZA



Firmado digitalmente por
DORIS ELIZABETH VALLE
VINUEZA
Fecha: 2022.06.02 08:34:10
-05'00'

Reviewed by: Mgs. Doris Valle V.

ENGLISH PROFESSOR

c.c 0602019697

INTRODUCCIÓN

El avalúo catastral de las edificaciones que están en áreas urbanas, radica en la determinación de normas técnicas de valoración de los precios que se obtiene mediante la correlación de los coeficientes del uso y tipo de suelo y las características de las edificaciones. Hay que subrayar que la determinación de los valores comerciales de unas edificaciones, se realiza por medio de un profesional del municipio del cantón Riobamba, esta valoración está de acuerdo con los criterios previamente establecidos y desarrollado a través del procedimiento metodológico establecido en las normas y leyes establecida para el catastro.

La presente investigación tiene la finalidad de analizar el avalúo catastral de viviendas inventariadas para la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba, la misma que posee varias edificaciones de características patrimoniales, que contribuyen en la actualidad al progreso territorial. Hay que subrayar, que las características fundamentales del progreso urbanístico, está relacionado al crecimiento de las ciudades y de la población, el progreso económico, social y cultural. Para el desarrollo de la investigación se utilizó métodos, técnicas e instrumentos que ayudaron a realizar una revisión sistemática de la información.

La pregunta central del trabajo es ¿De qué manera el avalúo catastral de las viviendas inventariadas puede contribuir en la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba? La hipótesis general es que el avalúo catastral de las viviendas inventariadas contribuye en la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba. El objetivo central es analizar el avalúo catastral de viviendas inventariadas para la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba mediante el cumplimiento de políticas públicas. Así mismo la investigación y posterior diseño y aplicación de instrumento, contienen una amplia revisión teórica basada en autores que durante años han trabajado con el avalúo catastral en edificaciones en áreas urbanas y como sus trabajos han llegado a impactar a la comunidad ecuatoriana, estos autores brindan mayor fundamentación en el diseño y elaboración del estudio.

De igual forma incluye características de las viviendas inventariadas tales como el valor unitario del uso del suelo y de los bienes. De esta misma manera, el presente proyecto se desarrolló según las dimensiones cronológicas, el estudio fue sincrónico, el cual se desarrolló en el centro histórico del cantón Riobamba, el mismo que se encuentra enmarcado en una investigación cualitativa al momento de analizar cada uno de los objetivos propuestos en el estudio, presentado un diseño no experimental de carácter transversal. Por último, se presentan resultados obtenidos de la aplicación de los instrumentos y su posterior análisis teniendo en cuenta cada uno de los objetivos propuesto, contrastándolo así con la teoría, de igual forma se presenta conclusiones a las que se pudo llegar a partir del trabajo investigativo realizado a las viviendas inventariadas y a las normas técnicas de avalúo catastral y las recomendaciones para próximas investigaciones.

Para llevar a cabo el estudio, el trabajo se ha estructurado en 5 capítulos. En el capítulo I: se desarrolló el planteamiento del problema de investigación que posee el avalúo catastral de las viviendas inventariadas, describiendo sus causas y efectos, se formularon preguntas generales y específicas, que dieron origen al objetivo general, específicos e hipótesis. Por último, se estableció una justificación. En el capítulo II: se desarrolló el marco teórico a través de algunas precisiones teóricas conceptuales tanto del avalúo catastral como de conceptos que permitan comprender este fenómeno. En el capítulo III: hace referencia a la metodología utilizada en la presente investigación, se describe los tipos de investigación, la población, muestra y técnicas de recolección de datos. En cuanto al capítulo IV: se analiza e interpreta los resultados. Por último, se desarrolló el capítulo V: hace referencia a las conclusiones y recomendaciones.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Situación Problemática

Por muchas décadas el proceso de cálculo para la estimación de los avalúos catastrales de las viviendas inventariadas se ha considerado los avalúos del suelo, construcciones y adicionales constructivos. Sin embargo, hoy en día se puede observar que el GAD Municipal de Riobamba a pesar que están bien constituido en cuanto a la infraestructura, no lo están en la gestión cultural y pública municipal. De igual forma se ha evidenciado que no existe parámetros patrimoniales para el avalúo catastral de las viviendas inventariadas, ya que la mayoría de normas técnicas de valoración están orientadas a la estimación del valor comercial de las edificaciones en el área urbana.

Así también, la problemática existente con los valores catastrales se debe a la no existencia de un método adecuado para la determinación de los índices catastrales, los mismos que se encuentran desactualizados, por lo que los valores catastrales no reflejan el valor real de las viviendas inventariadas lo cual da origen a que no haya un control en este proceso, lo que ha llevado a que en la mayoría de las viviendas inventariadas se encuentren descuidadas, lo cual afecta a la conservación del patrimonio material de los bienes inmuebles con valor cultural e histórico de la ciudad de Riobamba.

Por medio de un estudio histórico del problema se pudo comprobar que, el GAD Municipal de Riobamba no tiene un método adecuado de valoración real de las viviendas inventariadas, lo cual dificulta la valoración real de las edificaciones con características patrimoniales, causando prejuicios económicos a la propiedad privada y más si estas viviendas se encuentran inventariadas y no se puede modificar significativamente la estructura y acabados, ni el mejoramiento integral del lugar donde se encuentran ubicados para un desarrollo sostenible.

Por lo consiguiente, Se debe tener en cuenta que cada uno de los inmuebles alberga diferentes tipos de construcción y utilización de las edificaciones como residencia, comercio, entre otros que

dentro de un mismo suelo y son susceptibles a ser enajenados por la valorización que se le da por los años de construcción y los acabados que poseen, dando así la necesidad de obtener una guía metodológica en la cual se demuestren los indicadores de un correcto avalúo catastral de las viviendas del centro histórico considerado en la ciudad de Riobamba. Bajo los argumentos antes mencionados nace la necesidad de indagar sobre la incidencia del avalúo catastral de viviendas inventariadas en la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba.

1.2. Problema General

- ¿De qué manera el avalúo catastral de las viviendas inventariadas puede contribuir en la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba?

1.3. Problemas Específicos

- ¿De qué manera la delimitación del centro histórico de Riobamba y de las viviendas inventariadas incide en el desarrollo urbano?
- ¿Cuáles son las normas técnicas consideradas por el municipio para la valoración catastral de las viviendas inventariadas del centro histórico de la ciudad de Riobamba?
- ¿Cómo se podrá determinar los parámetros patrimoniales para el avalúo catastral de las viviendas inventariadas?

1.4. Justificación

En primer argumento bajo el que se sustenta este estudio se encuentra en el plan de muestreo de cada ciudad, el cual se orienta a interpretar una realidad compleja actual y preexistente llena de problemas y contradicciones, se orienta a poner fin a un proceso permanente de deterioro, destrucción y transformación inapropiada de su patrimonio material y pérdida de su tejido social y cultural inmaterial. El Plan orienta sus propuestas a políticas públicas y acciones hacia una efectiva protección y revitalización del Centro Histórico de la ciudad de Riobamba, así como de sus elementos urbanísticos y arquitectónicos, actividades sociales, económicas y culturales.

La actual gestión urbana de la ciudad presenta importantes avances en materia catastral; sin embargo, existen limitaciones que no permiten una integralidad y relaciones entre el catastro urbano y otros aspectos como el saneamiento y la protección del patrimonio, que además proporcione información actualizada y accesible. El último proceso catastral en la ciudad de Riobamba, referido al Centro Histórico, es actualizado cada año sin ninguna consideración de las caracterizaciones de mantenimiento, habiendo transcurrido tiempo de importante dinámica, crecimiento y consolidación urbana, procesos que no han sido registrados de manera sistematizada, ni actualizados en el tiempo, hecho que limita una gestión pública más eficiente.

El diseño y la adaptación de los espacios en sus diferentes escalas, ha tenido la habilidad como centro y razón de ser. La habitabilidad se relaciona implícitamente con la sostenibilidad del desarrollo de la ciudad tomando en cuenta tres ámbitos importantes como es lo social, económico y ambiental que se intersecan entre sí, y en lo cual la habitabilidad se ubica en la intersección de lo ambiental y lo social. (Mues A. 2011). Partiendo de la asimetría que existe entre ciudad y centro histórico y los cambios de funcionalidad que experimente a lo largo de la historia de la ciudad, tomando en cuenta que las ciudades viven un proceso de reforma del Estado, que tiene, al menos por un lado el incremento significativo del peso de la municipalidad en el gobierno de la ciudad, a través de competencias, recursos y actores, que le da a la municipalidad la administración del centro histórico.

Por otro lado, la participación significativa del sector privado en la gestión urbana del patrimonio y los cuales tienen como política su promoción (Carrión, 2003). Mediante la implementación y aplicación correcta de políticas públicas que se manejan para la obtención de la conservación de las viviendas en los centros históricos caracterizando una parte esencial de cada ciudad, por lo tanto, es importante el manejo de una forma adecuada del desarrollo urbano con un apropiado uso en las actividades de comercio, turismo entre otros sin afectar el embellecimiento de las viviendas ya inventariadas.

1.5. Objetivos

1.5.1. Objetivo General

- Analizar el avalúo catastral de viviendas inventariadas para la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba mediante el cumplimiento de políticas públicas.

1.5.2. Objetivos Específicos

- Delimitar el centro histórico en el cual se encuentran las viviendas inventariadas y se promueve el desarrollo urbano.
- Identificar cuáles son las normas técnicas consideradas por el municipio para la valoración catastral de las viviendas inventariadas del centro histórico de la ciudad de Riobamba.
- Analizar e identificar los parámetros patrimoniales para el avalúo catastral de las viviendas inventariadas.

1.6. Hipótesis

1.6.1. Hipótesis General

- **H₁**: El avalúo catastral de las viviendas inventariadas contribuyen en la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba.
- **H₀**: El avalúo catastral de las viviendas inventariadas no contribuyen en la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba.

1.6.2. Hipótesis Específicas

- **H₁**: El avalúo catastral de las viviendas inventariadas contribuyen en la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba.
- **H₂**: El avalúo catastral de las viviendas inventariadas probablemente contribuya medianamente en la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba
- **H₀**: El avalúo catastral de las viviendas inventariadas NO contribuyen en la preservación del centro histórico y desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la Investigación

Un primer trabajo corresponde a Benavides (2015), quien realizó una investigación sobre: “El catastro multifinalitario y su impacto en la recaudación de los impuestos prediales de los Gobiernos Municipales de Latacunga y Pujilí por los bienios 2010-2011 y 2012-2013”(p. 5). En este trabajo se manejaron teorías sobre la evolución histórica y actual del catastro, sus fundamentos, definiciones, estructura, diseño, competencias y fines. La investigación se enmarcó dentro de una investigación de posgrado. En la cual se concluye que el catastro juega un papel fundamental dentro la gestión municipal en general y en los tributos locales, por lo que la relevancia ha quedado evidenciada a través de un análisis histórico como herramienta que permite potenciar la administración pública.

Un segundo trabajo corresponde a Chávez (2014), se denomina: “Diseño de una Metodología para realizar avalúos espéciales en zonas urbanas”(p. 4). Se trata de un proyecto de factible, apoyado en una investigación de campo, en la cual se utiliza la técnica como la observación durante cinco meses. Este estudio demostró que la recopilación de la información para llevar a cabo el catastro municipal es insuficiente, ya que en el país no se cuenta con una normativa ni un manual de procedimientos para llevar a cabo la valoración predial, lo cual hace que cada uno de los GAD Municipales tome sus propias decisiones con respecto a la metodología a usarse, haciendo que no exista uniformidad en cuanto a los factores aplicados para el avalúo catastral de viviendas privadas y patrimoniales.

El desarrollo de los procedimientos del avalúo catastral aplicadas a viviendas inventariadas, en las últimas décadas, han dado un desarrollo fundamental a la gestión municipal, los cuales no pasaban de ser considerados como un sistema de diagnóstico, que abarca aspectos físicos, económicos, jurídicos y cartográficos. En este sentido, el estudio realizado por Álvarez (2020), quien realizó un estudio sobre el desarrollo de una metodología de valoración aplicada al catastro predial

urbano de la parroquia Célica. El estudio contempla analizar los marcos conceptual y legal del catastro predial urbano mediante el estudio de bibliografía especializada y de normativa vigente. A través del estudio se demostró que existe una gran necesidad de realizar actualizaciones catastrales a las normas con la finalidad de colocar un avalúo de acuerdo a la realidad de cada una de las viviendas.

2.2. Bases Teóricas

2.2.1. Evolución Histórica del Avalúo Catastral

La palabra catastro se deriva del latín *capitastrum*, que proviene de *caput*, que significa cabeza, ya que a los bienes de sociedad romana se los inventariaba a través de la cabeza. Hay que subrayar que el sistema del catastro existe desde los primeros pobladores o culturas que dieron inicio al desarrollo de la humanidad, el cual se desarrolló con el fin de vincular un bien inmueble con su propietario, con el propósito de certificar la posición de la tierra. Hay que subrayar, que en la actualidad existen varios estudios sobre el tema catastral a través del tiempo y en un sinnúmero de países alrededor del mundo (Chávez, 2014).

Se han manifestado y esbozado significados y conceptos en relación a lo que es, como está constituido y para qué sirve el catastro de bienes inmuebles, todos ellos tienden a definirlo como el registro y administración de los datos alfanuméricos y gráficos de los bienes inmuebles existentes en una región, ciudad o país con determinados fines o usos, por ejemplo: Se entendía, y se entiende aún, por catastro, al registro de la información correspondiente a los bienes inmuebles (ubicación, dimensiones, uso, propietario/s), utilizada para establecer el monto de la contribución a la que están obligados a cancelar sus propietarios, según el destino que estos tengan: producción, vivienda, comercio, etc.

En el Ecuador prehispánico, la antigua confederación Quitu Cara administraba sus territorios a través del sistema catastral y control de tierras, los cuales eran administradas por los Caciques, quienes se encargaban de distribuirlos a los miembros de la comunidad. Sin embargo, dicho catastro nació en la época de la conquista de, en la década de 1540, a través de la institución de la "Encomienda", en donde los Virreyes y los cabildos fueron designados por la corona española a ser

los únicos autorizados a registrar, controlar y distribuir parcelas y terrenos para luego nombrarlos a base de prestar servicios y generar impuestos, generando cuantiosos ingresos económicos para los colonos (Benavides, 2015).

Cuando el Ecuador se transformó en una República libre del colonialismo español, el territorio que estaba en manos de los virreyes y cabildos pasaron a ser partes del Estado, lo que provocó el desarrollo de una reforma agraria que permita legalizar las tierras rurales a favor de los campesinos del país. En 1830 se formó la República del Ecuador, desde los inicios el manejo y administración de los territorios seguido igual, tanto en la época de la colonia como en la republicana, en donde los municipios de los 221 cantones tenían a su cargo la administración, control e inventario de las propiedades (Álvarez, 2020).

En 1949, el Congreso Nacional, por decreto del 5 de noviembre, dispuso fomentar las actividades administrativas municipales, de las cuales se proponía el trabajo catastral sistemático, pero sólo de carácter financiero y fiscal, saltándose la parte técnica ya que no existe suficiente incentivo o apoyo normativo para mejorar el instrumento catastral, por lo que se sigue gestionando de forma manual y rudimentaria. En los años posteriores, el 65% de los trabajadores vivían en los sectores rurales y tan solo el 35% se asentaron en el sector urbano. Sin embargo, en la época del boom bananero y petrolero provocó la expansión del territorio agrícola a causa de los movimientos migratorios del sector rural hacia las ciudades que tenía mejor desarrollo económico que concluyó con el desarrollo de las zonas urbanas de Quito y de Guayaquil (Benavides, 2015).

Durante la década de 1970, Ecuador contaba con una abundante fuente de divisas gracias a sus exportaciones de petróleo. Al mismo tiempo, las asignaciones presupuestarias y extrapresupuestarias eran cuantiosas para cada ciudad administrada centralmente, creando una fuerte dependencia económica. Como consecuencia, el autogobierno de la ciudad va perdiendo terreno, y de ahí la importancia del impuesto predial y del registro catastral. El rápido crecimiento de la población urbana, más las limitaciones del reglamento de la planificación técnica de las ciudades.

En 1979, ya en democracia, se fortaleció la creación de estados, por lo que en el mismo año se crea FONAPAR (Fundación Nacional con Participantes) con el objetivo de satisfacer las

necesidades de los centros rurales densamente poblados y descuidados por el gobierno central de la ciudad. En el mismo año se crea CONADE y se establecen los términos de referencia del plan catastral y urbanístico. Además, se llevó a cabo el proyecto DINACIGM “Directorio Catastral del Ecuador. En 1989 se promulgó el Reglamento de Precios de Tierras Rurales y se puso en marcha el programa CATIR de registro, mensura y catastro de tierras rurales, además se hizo un diagnóstico del proceso catastral, concluyendo que la norma de falta de facilidades, ante eso se impulsó el sistema catastral nacional, y se tuvo que iniciar con urgencia una reforma de descentralización, que incluyó el territorio sumado a la demanda de la gente por la presencia del gobierno local (Benavides, 2015).

En 1999 apareció una propuesta para modernizar el catastro y conformar un sistema de información nacional y territorial del Ecuador, que consta de tres partes: I: Condiciones actuales, II: Cambios normativos y III: Ley de catastro. Esta propuesta propone la promulgación de la ley catastral que abordará los aspectos técnicos de información, gestión y provisión de datos. En el año 2002, el Ministerio de Agricultura y Ganadería implementó el Programa de Regulación y Gestión del Patrimonio Rural (PRAT), por un período de 5 años, ya que carecía de personal especializado en catastral, el sistema de cómputo o base de datos estaba desactualizado, además de los frecuentes cambios políticos que concluyeron en el nombramiento de los titulares de las agencias calificadoras de precios y nuevos catastrales, lo que llevó a la degradación en del catastro de Ecuador.

En 2004, hubo una importante reforma a la Ley de Régimen de Gobierno Municipal, comenzando con el reconocimiento de la Ley de Agencia; Los municipios directamente dependientes del gobierno central son responsables de actualizar su catastro cada dos años. El marco constitucional de Ecuador de 1998 une las ciudades administradas centralmente y los consejos provinciales como el gobierno principal. Además, con el nuevo marco constitucional de 2008, ya vigente, se revisa la organización territorial del Estado, incluyendo regiones y con el posicionamiento constitucional de regímenes especiales, en que el distrito de gobierno parece ser urbano. Los poderes de los autogobiernos divididos según la constitución se manifiestan con considerable retraso incluyendo los poderes de administración en materia financiera (con excepción de los gobiernos parroquiales

rurales). Este decreto marca el reconocimiento de un grado considerable de autonomía política, administrativa y financiera (Benavides, 2015).

En cuanto al catastro, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República de 2008, define como competencia exclusiva del gobierno de la ciudad, el artículo para formar y administrar el catastro inmobiliario urbano y rural; autoridad que también corresponde a los gobiernos municipales, fundamentado en el artículo 266 de la misma norma constitucional. El 19 de octubre de 2010 en el Registro Oficial número 303 se expide el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, reemplazando a la Ley Orgánica de Régimen Municipal, el mismo que dentro del Artículo 55 y 139 menciona que la competencia de los gobiernos municipales para el control y administración de los avalúos catastrales inmobiliarios urbanos y rurales, del mismo modo los gobiernos metropolitanos que se basan en el artículo 85 de la citada normativa.

Tanto en la legislación anterior (Ley de la Autoridad de Régimen Urbanístico) como en la presente COOTAD se ha reconocido la importancia del catastro del suelo, disponiéndose una serie de normas sobre este instrumento, de las cuales su actualización periódica general, con y revisiones de impuestos a la propiedad rural; Sin embargo, esto no ha recibido suficiente atención debido a que los catastros de la mayoría de las dependencias del gobierno de la ciudad están desactualizados, lo que no permite fortalecer la gestión de la ciudad, particularmente en las tareas de ordenamiento territorial. Desde 2008, el catastro rural es administrado por el Sistema Nacional de Gestión Territorial (SINAT), que es un sistema de información para la gestión catastral de bienes rurales a nivel nacional, apoyando áreas rurales (Benavides, 2015).

Según la Normas Técnicas para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales publicada en el registro oficial suplemento 853 de 3 de octubre de 2016, el presente instrumento tiene como fin establecer normas generales, requisitos y criterios técnicos fundamentados y aplicados a través del Sistema Nacional de Catastro Integral Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda, que permita regular la formación, mantenimiento y actualización del catastro en sus factores económicos,

físicos, jurídicos y temáticos; des mismo modo se refiere a la valoración individual y masiva de los bienes inmuebles para garantizar el proceso de avaluó.

2.2.2. Fundamentos del Avaluó Catastral

2.2.2.1. Concepto.

Es un sistema dinámico soportado por un conjunto de bases de datos integradas y coordinadas que brindan información sobre registro y propiedad de tierras, características físicas, planificación, estado legal, ambiental, socioeconómico y demográfico, destinado a servir como un instrumento para distribuir la carga fiscal equitativamente, promover la seguridad de la propiedad y proporcionar una base para la planificación local y nacional, ponerla en uso multifinalitario (Chávez, 2014).

2.2.2.2. Definición.

Cuando la Normas Técnicas para Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos, mencione abreviaturas o términos, se definirá los siguientes conceptos:

- a) **Avaluó:** Es la determinación del valor comercial de un inmueble, realizada por un profesional competente, de acuerdo con criterios previamente establecidos y mediante el desarrollo de una metodología adecuada al uso previsto.
- b) **Bienes ambientales:** Son recursos que son utilizados por el ser humano como insumos para la producción o consumo final, utilizados y transformados, tales como agua, madera, sustancias farmacéuticas, objetos que son productos de la naturaleza. Sin embargo, es valorado y utilizado directamente por la sociedad (NTCUR, 2016).
- c) **Bien mostrenco:** Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueños conocidos.
- d) **Catálogo de objetos geográficos:** permite la catalogación de características, sus atributos y dominios, para formar una base geográfica que facilita el almacenamiento, manejo, disponibilidad, intercambio y actualización.

- e) **Catastro Económico:** Es el registro en cuyas bases constan datos descriptivos correspondientes al valor de los inmuebles determinado a través de diferentes enfoques, bien como el mapa de valores del suelo a partir del cual se define política tributaria.
- f) **Catastro Físico:** Es el registro en cuyas bases constan documentos cartográficos y datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble.
- g) **Catastro Jurídico:** Se trata de un registro con una base de datos que contiene los datos personales de los propietarios, así como documentos cartográficos y datos descriptivos que ayudan a definir con claridad el límite efectivo de posesión determinado por el uso de la propiedad, materializado por entidades naturales o antropológicas, relativas al límite legal correspondiente a la interpretación de los títulos (NTCUR, 2016).
- h) **Catastro Temático:** Son registros cuyas bases de datos contienen documentos cartográficos y datos alfanuméricos correspondientes a aspectos de infraestructura como redes de agua y saneamiento, electricidad, gas, teléfono, cable, etc. medio ambiente, el objetivo es evaluar la calidad ambiental del medio físico natural y el comportamiento urbano; y sociales Al igual que, está a cargo de empresas privadas o instituciones públicas en diferentes niveles y sectores de gobierno.
- i) **Catastro Territorial Multifinalitario (CTM):** Se trata de un modelo catastral que vincula los datos catastrales base registrados en el inventario catastral básico de la unidad catastral territorial con campos catastrales temáticos. La vinculación entre instituciones se basa en acuerdos o convenios que instituciones y temas se integran paulatinamente al sistema de información catastral. Se realiza a través de la Infraestructura Local de Datos Espaciales (NTCUR, 2016).
- j) **Clave Catastral:** Este es el código que identifica única y exclusivamente al objeto catastral en relación con su ubicación geográfica, el cual se derivará del código oficial del Instituto Nacional de Estadística y Censura (INEC) el para la provincia, localidad y parroquia. La próxima estructura de la esclusa, será definida localmente e incluirá área, área, manzana y lote.

- k) **Datos Catastrales Básicos:** Son quienes elaboran el inventario catastral básico de los inmuebles de competencia de la Autoridad Competente teniendo en cuenta la económica (valor de los terrenos y construcciones), física (forma, tamaño y ubicación geográfica).
- l) **Datos Geográficos Catastrales:** Se denomina representación gráfica a la que define la identificación, deslinde de los inmuebles y sus respectivas construcciones, independientemente del uso o rendimiento a que estén destinados, en un todo que sustenta gráfica y catastralmente, comprende el plano catastral.
- m) **Entidad Competente:** Para esta norma se referirá al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano.
- n) **Entidad Catastral Territorial:** Es el órgano municipal encargado de registrar y divulgar los datos básicos correspondientes a los inmuebles jurídicos y objetos catastrales de derecho público y privado de su jurisdicción. Correspondiente a lo que ahora se conoce como Sede u Oficina de Tasación y Registro de la Propiedad (NTCUR, 2016).
- o) **Inventario Catastral Básico:** Este es el inventario oficial y sistemático de todos los bienes de la Autoridad, el cual es administrado por el Catastro Territorial y consta esencialmente de: Planos catastrales originales generados por levantamientos al detalle; cartas prediales digitales geo referenciadas; mapa de valores del suelo urbano y rural.
- p) **Inventario Catastral Multifinalitario:** Este es el inventario territorial oficial y sistemático de la Contraloría, coordinado por la Unidad Catastral Territorial, integrada por el Inventario Catastral Básico y las Bases Catastrales Temática. Dado que el CTM es modular, no existe un único modelo de datos ni un inventario estándar, los cuales dependen de la capacidad de coordinación del regulador de la autoridad.
- q) **Lote:** Es la unidad territorial mínima donde se encuentran adheridos los inmuebles urbanos o rústicos a los bienes inmuebles, legales o naturales, delimitados habitualmente por caminos, otros predios y accidentes geográficos (NTCUR, 2016).
- r) **Predio:** Esta es la unidad catastral más pequeña, corresponde a un inmueble en continua expansión, determinado por los límites correspondientes a uno o más derechos de propiedad, una propiedad o un trabajo. Plazo: la parcela catastral se reconoce como propiedad.

- s) **Polígono Catastral:** El geoespacial contiene un conjunto de inmuebles rurales construidos o no construidos delimitados por accidentes y/o caminos públicos.
- t) **Sector:** Geoespacial contiene un conjunto de bloques o polígonos catastrales.
- u) **Suelo rural de expansión urbana:** Es decir, el suelo rural puede ser utilizado en urbano de acuerdo con el plan de uso y manejo del suelo en cada jurisdicción de la unidad correspondiente. Los terrenos rústicos destinados a la expansión urbana deben ser siempre contiguos a los terrenos urbanos en la localidad o distrito del municipio, salvo los casos especiales definidos en las normas secundarias (NTCUR, 2016).
- v) **Suelo urbano consolidado:** Se trata de suelo urbano con todos los servicios necesarios, equipamientos e infraestructuras y edificaciones principalmente.
- w) **Suelo urbano de protección:** Son terrenos urbanos que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, deben ser protegidos y estarán sujetos a restricción de expropiación de conformidad con las leyes nacionales y locales respectivas. Para los reclamos de suelo urbano protegido, los planes de uso y desarrollo del suelo de la ciudad o municipio incorporarán las disposiciones de la legislación ambiental, patrimonial o de riesgo nacional (NTCUR, 2016).
- x) **Suelo urbano no consolidado:** Se trata de un suelo urbano que no cuenta con todos los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y requiere de un proceso para culminar o mejorar la construcción o distribución.
- y) **Valoración masiva:** Consiste en asignar valores ampliamente globales a todas las condiciones que son similares al con parámetros comunes y definir todas las propiedades que caen dentro del mismo, es decir, sin una identificación exacta y única, la mayoría del mismo atributo.
- z) **Zona:** Geoespacial comprende un conjunto de áreas destinadas a facilitar la gestión, administración y planificación de la autoridad competente.

Según el Artículo 4 de las normas técnicas para catastro de bienes inmuebles urbanos y rurales los bienes se clasifican de acuerdo a su aplicabilidad para:

- Avalúos y catastros
- Urbanos (Suelo y construcción) o Rurales (Tierra y construcción)
- La valoración individual (tasación) en bienes muebles: o Cultivos, pastos y forestales
- Semovientes
- Maquinaria y Equipo.
- Bienes y servicios ambientales (NTCUR, 2016).

Según el Artículo 7 de las normas técnicas para catastro de bienes inmuebles urbanos y rurales, menciona que los catastros multifinilario está compuesto por los siguientes factores:

1. **Factor Económico:** a) Valor de Suelo; b) Valor de las construcciones
2. **Factor Físico:**
 - a) **Predio se caracteriza por los siguientes datos:** Clave catastral; Número de predio (cuando tiene del catastro anterior); Nombre sector; Tipo de predio; Régimen de tenencia (Propiedad horizontal, Unipropiedad); Nombre del predio; Uso del predio; Dirección (eje principal, placa predial y eje secundario); Área gráfica del lote o predio; Dimensión del frente; Localización en la manzana; Cobertura natural predominante(rural); Ecosistema relevante (rural); Infraestructura, servicios e instalaciones o Tipo de vía de acceso; Rodadura; Otras vías de acceso; Aceras Bordillos; Agua; Sanitarias; Energía Eléctrica; Recolección de basura; Comunicaciones; Transporte urbano; Disponibilidad de riego (rural); Método de riego (rural); Instalaciones especiales: Linderos o colindantes; Plano del predio o lote; Fotografía de la fachada; Actualizador predial; Fiscalizado (NTCUR, 2016).
 - b) **Construcción se caracteriza por los siguientes datos:** Código de identificación de la construcción (Bloque o PH); Código de identificación del piso; Nivel de edificación del piso; Condición física; Valor cultural; Estado de construcción; Año de construcción; Año de restauración; Área construida; Uso constructivo del piso; Propiedad Horizontal

o Alícuota; Área declarada; Unidad de medida; Área de aumento constructivo; Elementos constructivos o Estructura; Acabados (NTCUR, 2016).

- c) **Obras complementarias o mejoras se caracteriza por los siguientes datos:** Tipo de obra o mejora; Material; Área; Estado.
- d) **Vivienda se caracteriza por los siguientes datos:** Código de unidad; Clasificación; Tipo de vivienda; Condición de ocupación; jefe de hogar (Documento de identificación, nombres); Datos Censales; Acabados del piso; Estado del piso; Agua para consumo humano; Eliminación de excretas; Energía eléctrica; Eliminación de basura; Número de habitaciones (excluye: baño, cocina y negocio); Número de dormitorios; Espacios para bañarse o duchas; Tenencia de la vivienda; Número de habitantes; Observaciones; Tiene teléfono convencional; Número de teléfonos celulares: Servicio de internet (NTCUR, 2016).

3. Factor Jurídico:

- a) **Datos del propietario, poseedor, posesionario:** Tipo de propietario (Natural o Jurídica); Personería jurídica (Público o privado); Persona Natural; Documento de Identificación; Nombres; Estado civil (En caso de ser casado ingresar la información cónyuge); Teléfono; Correo electrónico; Cónyuge; Documento de Identificación; Nombres; Estado civil; Teléfono; Correo electrónico; Persona Jurídica o Razón social o RUC; Inscrito en (Ministerio o superintendencia); Lugar de inscripción; Número (Acuerdo o registro); Representante Legal (Documento de identificación, nombres completos) (NTCUR, 2016).
- b) **Datos copropietarios (s) en derechos y acciones:** Copropietario (Documento de identificación, nombres completos); Porcentaje de participación de cada copropietario; Fecha de inscripción de los títulos de propiedad de cada copropietario.
- c) **Tenencia:** Número de notaría; Provincia de inscripción del título; Cantón de inscripción del título; Fecha de protocolización; Fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad; Área (Unidad).

4. **Factor Temático:** Para la estructura del Inventario Catastral Multifinalitario de la Entidad Competente es necesario que:

- Se adopte una base cartográfica catastral única para todas las Entidades que aporten información para el CTM.
- Se correlacione la clave catastral del Inventario Catastral Básico con los identificadores definidos por las instituciones responsables por los diferentes catastros temáticos.
- Se registre los datos esenciales para todas las Entidades que contribuyan con información para el CTM, básicamente los datos que pueden mantenerse actualizados con eficiencia (NTCUR, 2016).

Según el Acuerdo Ministerial 029 – 16 28 de julio del 2016. Se expide la Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y Avalúo de Bienes (NTCUR, 2016). Y la operación y cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la dirección nacional de avalúos y catastros. La Dirección Nacional de Avalúos y Catastros está estructurada de la siguiente forma:

Figura 1.

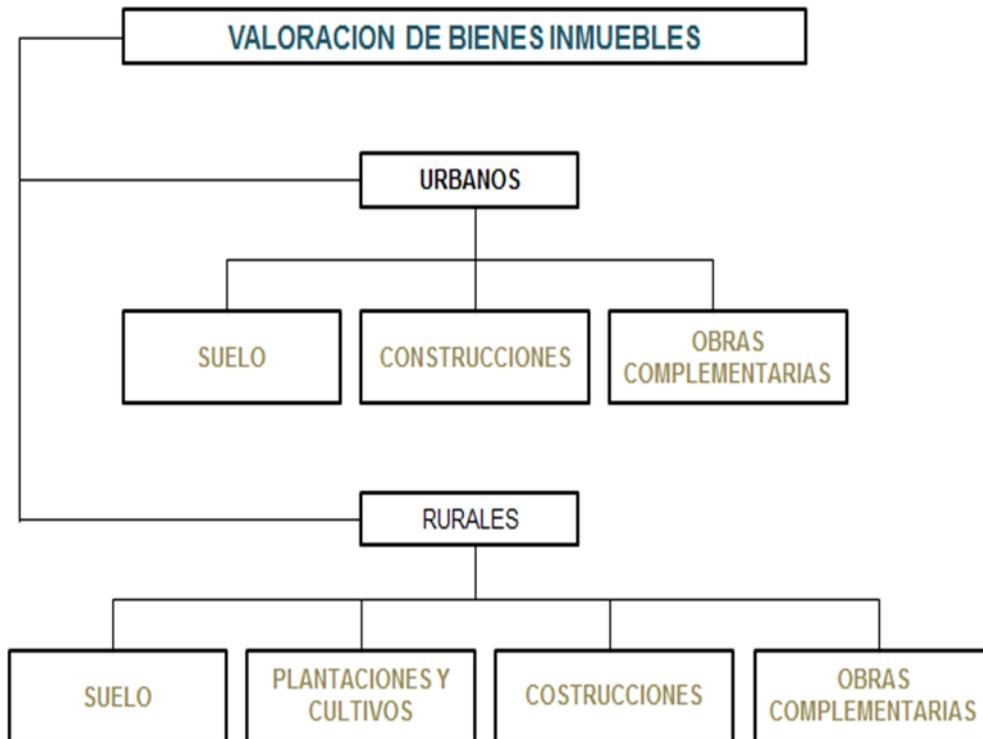
Estructura los avalúos y catastros.



Nota. Adaptado de la Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y Avalúo de Bienes, 2016.

Figura 2.

La estructura de la valoración de bienes inmuebles.



Nota. Adaptado de la Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y Avaluó de Bienes, 2016.

2.2.2.3. Avaluó de Predios.

Según lo establecido por el Art. 495 del COOTAD 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. 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 unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;
- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, 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.

En cuanto a la actualización de los avalúos catastrales el Art. 496 menciona que las instituciones públicas, municipios y distritos ejecutaran el reajuste de los catastros y los procesos de evaluación de las edificaciones ubicadas en las zonas urbanas y rurales. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

- COSTO: Cantidad que se da o se paga por algo.
- PRECIO: Valor en dinero efectivo en que se estima algo.
- VALOR: Grado de utilidad o aptitud de las cosas, para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite. A partir de estos conceptos se deduce que:
 - a) **Costo de un Inmueble:** Es la cantidad monetaria de producción del inmueble, es decir, cuanto me tocó invertir o desembolsar para poder construir ese inmueble. Por eso los costos lo manejan los constructores.
 - b) **Precio de un Inmueble:** Es la cantidad monetaria en que se comercializa un inmueble sea éste nuevo o usado. Es cuanto se pagó o se paga por un inmueble en cualquiera de los mercados inmobiliarios posteriormente analizados. Se considera que un precio incluye a más del costo una utilidad, y en ciertos casos una pérdida.
 - c) **Valor de un Inmueble:** Es la cantidad monetaria resultante de aplicar factores favorables o desfavorables a un inmueble. Por tal motivo en los informes de tasación se maneja valores como los resultados arrojados.
 - d) **Plusvalía:** Se considera al acrecentamiento del precio de un inmueble debido al progreso de su valor por causas externas a sí mismo, como por ejemplo la implantación de un importante centro comercial muy cerca, mejoramiento vial, cambio de la zonificación (aumento del COS

o del COST, número de pisos o eliminación de afectaciones), aumento de cantidad y calidad de las construcciones de los vecinos, mejoras en la seguridad del barrio, servicios comunales disponibles, etc. La plusvalía refiere solo al terreno no a la construcción, no se la calcula; se la estima en función de su tendencia, se puede hablar de un valor de plusvalía solo cuando existen dos tasaciones del mismo inmueble para comparar los valores anteriores con los presentes y determinar si la plusvalía aumento o se mantiene estable, en muy pocas ocasiones se convierte en depreciación, pero puede pasar.

- e) **Depreciación:** Por concepto ningún terreno se deprecia, siempre tiene mejor plusvalía o por lo menos la mantiene. Pero se da el caso de que, si suceden depreciaciones basadas en cambios de zonificación, influencia de catástrofes naturales, generación de afectaciones, problemas o restricciones de construcción impuestas por la municipalidad u organismos de mayor jerarquía. Las edificaciones por el contrario siempre sufren depreciaciones por su edad, estado y mantenimiento, su valor casi nunca llegará a cero, tendrá un valor residual el cual podría desaparecer en caso de demolición absoluta. Más adelante veremos con más detenimiento este importante elemento de la tasación.

2.3. Patrimonio Cultural Material

El Patrimonio Cultural es una herencia recibida de los antepasados. Es el resultado de una simbiosis entre la riqueza natural y la cultural. Estas relaciones entre expresiones geoespaciales y culturales refuerzan la identidad, brindan un sentido de pertenencia y nos permiten apreciar la identidad cultural de los grupos humanos.

Hay que subrayar que el patrimonio material constituye la memoria histórica que sustenta la identidad y la memoria de una sociedad, a través de la conservación de los valores y bienes culturales es relevante para la transmisión de las costumbres, tradiciones y símbolos con la finalidad de promover la cohesión social y resolver problemas de identidad (Cisneros, 2011b).

Los bienes tangibles son invaluable e insustituibles, porque representan evidencias y símbolos histórico y culturales para los habitantes de una determinada sociedad. Son elementos de especial valor desde el punto de vista histórico, artístico, científico, estético o simbólico en campos

como plásticos, arquitectura, municipios, arqueología, idiomas, audio, música, audiovisual, cine, testimonios, documentales, literatura bibliografía, recitación o antropología, pretensión conservación, restauración y difusión que permite enriquecer la identidad cultural (Chaparro, 2018).

El patrimonio cultural material se divide en dos categorías, el patrimonio es aquel que puede trasladarse de un lugar a otro e incluye colecciones u objetos de arqueología, etnografía, arte, documentos, ciencia y utilidades y monumentos. en espacios públicos entre otros. El patrimonio inmobiliario abarca áreas urbanas, un conjunto de edificaciones en espacios públicos y las obras de estructuras residenciales, institucionales, comerciales, industriales, militares, religiosas, para obras de tráfico e ingeniería que representan morfología, características y valores para una comunidad (Chaparro, 2018).

La diversidad geográfica, humana y cultural del Ecuador se refleja en su patrimonio material (muebles e inmuebles); y gana relevancia a través de la identidad cultural debido a la riqueza patrimonial que nutre al país es incalculable y requiere de un proceso sistemático de registro, inventario y catalogación (Cisneros, 2011b). Cada proceso tiene su particularidad el primer ligar se inicia con el registro para indicar la existencia legal de un bien y luego se realiza el inventario, el cual es un proceso técnico en el que se analiza en detalle cada uno de sus elementos constitutivos y finalmente se cataloga a través de los estudios específicos sobre este bien patrimonial.

Tabla 1

Proceso Sistemático de Registro y Salvaguarda del Patrimonio Cultural Tangible

Registro	Inventario	Catalogación
Identificación de los Bienes Culturales Materiales	Describe con Valoración Patrimonial a través de la protección, conservación y difusión.	A través de estudios Históricos, iconográficos, arquitectónicos, antropológicos y etnográficos.
Establece la conservación de los bienes culturales materiales	Detalla el estado de Vulnerabilidad del Patrimonio	Documentación sistemática y metodológica
Aplicación Registro	Aplicación Inventario	Aplicaciones Catalogación
Ubicación Geoespacial	Documentación referencial para expediente	Técnicas Investigativas

Referenciación del Patrimonio	Herramientas de Información	Herramienta para la gestión y valoración del patrimonial
Información para el Ordenamiento Territorial	Identificación de Riesgos	Diseño de planes de protección
Propuesta de Delimitación	Aportación de los datos para el ordenamiento territorial	Promoción y defeción del Patrimonio

Nota. la Tabla demuestra el procedimiento del inventario de patrimonio material. Adaptado de *Instructivo para fichas de registro e inventario de Bienes muebles*; por Cisneros Vela, 2011.

2.3.1. Administración de la Información del Patrimonio Cultural Patrimonial

El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural es una institución que tiene como responsabilidad desarrollar políticas que permitan salvaguardar el patrimonio. En la actualidad, el INPC utiliza herramientas tecnológicas que permiten documentar la información para la difusión a través de los datos de registro e inventario a nivel nacional mediante los datos georreferenciados del Patrimonio en el territorio que permite desarrollar planes de ordenamiento territorial a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados en el marco del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomías y Descentralización (Cisneros, 2011). Este proceso se fundamenta en las siguientes actividades:

- Elaboración de Diagnóstico de la situación del Patrimonio Cultural Material.
- Desarrollado de criterios para el diseño de planes de gestión para la conservación patrimonial.
- Planes de Ordenamiento Territorial.
- Identificación de criterios socioeconómicos relacionados a los valores patrimoniales.
- Estableces Estudios para identificar Riesgos
- Desarrollo de normas para la conservación del patrimonio.
- Elaboración de estudios estadísticos para los estados de conservación, ubicación, características del bien material constructivos.
- Realización de cartografía patrimonial.
- Creación de instituciones para la conservación del patrimonio.
- Elaboración y actualización de normas y Organización comunitaria.

2.3.2. Leyes de Salvaguardia de los Bienes Patrimoniales

La protección del patrimonio cultural es una obligación del Estado ecuatoriano consagrada en la Constitución Nacional de y el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural que se encuentran sujetos al desarrollo de herramientas específicas para su gestión. La salvaguarda se entiende como un proceso, donde la identificación es el punto de partida para el desarrollo territorial y cultural. Una de las normas legales sustentadas en la constitución y establecida en el Artículo tres menciona que uno de los deberes del estado ecuatoriano es la protección del patrimonio natural y cultural (Cisneros, 2011).

El Título segundo sobre el derecho del Buen Vivir expresa en el Artículo 21 que las personas tienen derecho a construir y salvaguardar su identidad cultural. Por otro lado, el Capítulo cuarto expresa los derechos y reconocimiento de las comunidades, pueblos y nacionalidades a mantener, recuperar, proteger desarrollar y preservar su patrimonio cultural. El Artículo 83 sobre los deberes y responsabilidades de los ecuatorianos expresa la relevancia de la conservación patrimonial a través de la dignidad y diversidad de las culturas y tradiciones (Cisneros, 2011).

En el Título cinco de la organización territorial del Estado en el Artículo 264 expresa las competencias que tiene los gobiernos municipales en la preservación y difusión del patrimonio arquitectónico cultural. Hay que mencionar, además que en el título siete del régimen del buen vivir en el Artículo 379 sobre la salvaguardia del Patrimonio Cultural Tangible se encuentra las edificaciones, espacios y conjuntos urbanos, viviendas son parte de la identidad de los pueblos, su valor histórico, artístico y arquitectónico (Cisneros, 2011).

2.3.3. Bienes Inmuebles

Son obras o productos humanos que no se pueden mover de un lugar a otro y tienen una estrecha conexión con la tierra. Los inmuebles atesoran valores históricos, culturales y simbólicos con características topográficas, morfológicas y técnico-constructivas de diversa importancia como arquitectónica: civil, religiosa, indígena, industrial, turística, agrícola y arqueológica. Esta categoría incluye pueblos, parques, plazas, paseos, caminos y puentes, cementerios, barrios y fábricas, por sus

características estéticas, tecnológicas, constructivas, precisión real, socialmente válida y basada en evidencia, contiene valores de rasgos específicos Nos permite interpretar las formas de pensar, vivir y hacer de las sociedades a lo largo del tiempo (Cisneros, 2011a).

2.3.4. Tipos de Fichas

El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural cuenta con 4 tipos de fichas para llevar a cabo el registro e inventario para los bienes inmuebles. Las fichas de postulación incluyen las siguientes categorías: Edificación Urbana, Construcción Religiosa, Edificación habitual, Construcción Nativas, Camposanto, Calles, Manufacturas, Pasaderos, etc. Para los inventarios de bienes inmuebles existe un registro que comprende las siguientes categorías: civil, militar, administrativo, institucional, religioso, comercial, de servicios, industrial e indígena. Hay que mencionar además que el inventarió está relacionado con tres características específicas de los bienes inmuebles: conjuntos urbanos, espacios públicos y equipamiento funerario (Cisneros, 2011a).

2.3.4.1. Estructura de las Fichas de Registro de las Viviendas Inventariadas.

El contenido estructural de las fichas responde a los criterios de información de cada uno de los tipos de patrimonio cultural material: muebles, inmuebles y patrimonio inmaterial. (Cisneros, 2011a). El contenido se encuentra organizado de la siguiente manera:

- **Área.** Campo de la Información según el tipo de temática.
- **Campo.** Datos específicos de información del bien patrimonial registrado. Estos pueden ser campos cerrados, abiertos y mixtos.
- **Ítems.** Criterios que contienen los campos según la información.

2.3.4.2. Criterios de Valoración del Patrimonio.

Existen seis criterios, el primero se refiere al bien arquitectónico estético que está relacionado con la identificación de la característica de la fachada, el diseño de bien inmueble y los elementos decorativos, ornamentales y estructurales. El segundo se refiere a la antigüedad histórica y testimonial fundamentada en el tiempo histórico de construcción o acontecimientos históricos. El tercer criterio es la autenticidad cultural que corresponde a la originalidad del diseño arquitectónico

referido a la tipología, morfología, técnicas constructivas, materiales y trama urbanístico. El cuarto termino se refieres a la tecnología y constructiva del bien inmuebles, el cual se refiere a los materiales y técnicas constructivas. El quinto hace referencia al conjunto urbano ambiental constituido por las edificaciones y características homogéneas de la vivienda o edificación. El ultimo hace referencia a la trasmisión del conocimiento a través de la experiencia transmitidas por los adultos mayores a las nuevas generaciones (Cisneros, 2011a).

Figura 3

Ficha de Registro de Bienes Patrimoniales Culturales inmuebles

EXPLORACIÓN				CÓDIGO	
1. DATOS DE IDENTIFICACIÓN					
Nombre de la propiedad:					
Código			Exploración No.		
2. COLOCACIÓN			3. FEUDO		4. USOS
Departamento:	Capital cantonal:	Urbe:	Administrativo:	Único:	
Coordenadas					
5. ESTRUCTURA			6. LUGAR		
7. AÑO EDIFICACIÓN			11. RETRATO		
Época		Fecha / Década			
8. MANTENIMIENTO					

Macizo		%							
Estropeado		%							
Arruinado		%							
9. TRABAJOS RECOMENDADAS									
10. FRAGILIDAD									
Riesgos							Descripción:		
12. RETRATO DE LA PROPIEDAD									
Período		Fachada		Punta		Soporte			
13. REPRODUCCIONES									
14. INTRUSIONES									
Elementos de la Edificación	Mediación				Cambios				
	Fijación	Reparación	Libertad	Novedad					
Orígenes					Tipos				
Suelos					Corporales				
Estructura					Carente				
Paredes					Representación:				
Subestructuras									
Otros:									
15. BOSQUEJOS									

16. ANÁLISIS		
17. INSPECCIÓN		
Institución:		
Elaborado por:		Fecha:
Examinado por:		
Valorado por:		

Nota. Ficha de registro del Patrimonio cultural inmueble. Adaptado de Instructivo para las fichas de registro e inventario de bienes inmuebles; por Cisneros Vela, 2011.

2.4. Desarrollo Urbano.

2.4.1. Las Ciudades y el Desarrollo Económico

La relevancia de las urbes como áreas de intervención es fundamental para el desarrollo urbano, el cual se relaciona con el fenómeno de la globalización y la diversidad de mercados nacionales e internacionales, ha influido en la evolución de las urbanizaciones, reforzando los sistemas de concentración de la población que determina el desarrollo de las grandes metrópolis a través de las reestructuraciones económicas y territoriales. Las áreas constructivas de las ciudades, tanto las antiguas como las emergentes permiten la evolución de la nueva modernidad mediante la concentración de las infraestructuras para el desarrollo urbano, redes viales, los parques, áreas arquitectónicas y todo objeto que permite multinacionales de las economías y de inversiones (Balbo et al., 2003).

La presencia de los actores privados determina procesos democráticos y las dimensiones locales como son los alcaldes, concejales y comunidades o sociedades que luchan con las desigualdades sociales causadas por la globalización que genera estudios de las teorías urbanísticas que requieren del desarrollo de políticas urbanísticas (Balbo et al., 2003). Las ciudades son consideradas como instrumentos y producto generado del desarrollo económico y social, los urbanistas buscan dar respuesta a las exigencias de la sociedad actual a través de planificación de ciudades como soporte de desarrollo económico mediante la planificación urbana. Hay que

mencionar que la eficiencia económica se relaciona significativamente con la productividad urbana. En el desarrollo urbano es un factor fundamental para el desarrollo económico, además el estrecho vínculo de los propósitos urbanísticos de los macroeconómicos permite que los el desarrollo de modelos urbanísticos únicos (Balbo et al., 2003).

2.4.2. Evolución Histórica de las Ciudades Ecuatorianas

El desarrollo histórico de las ciudades en el Ecuador, es necesario tener en cuenta todos los procesos que se han llevado a cabo hasta el presente, comenzando desde el mismo período de formación urbana, durante el cual se desarrolló de las ciudades, fue un elemento fundamental de la estrategia de colonización de la Corona española a través de la creación de estructuras jerárquicas para las ciudades según la función que cumplen (militar, económica, política): ciudad, pueblo, sede. De esta manera, se establecieron una serie de ciudades donde ya existían núcleos de población, con base en las categorías antes mencionadas, por ejemplo, sitios agrícolas donde se encontraba un pequeño grupo de pobladores indígenas organizados (León Paz, 2015).

Las ciudades se crean así con un sistema ortogonal, es decir, con formas de cuadrícula, dispuestas según criterios jerárquicos, a través de la Plaza Mayor, donde está la catedral, centro de gobierno cantonal, fue la presencia de personas con más recursos que adquirieron terrenos cerca de la plaza principal, creando un área urbana, y fueron discriminados porque a los demás de la ciudad se les permitía tomar terrenos al alejarse del centro. Hay que subrayar que el desarrollo urbanístico presente en la primera etapa de formación urbana tiene como base territorial la sierra, ya que en ella se dan las condiciones más favorables para la colonización y por tanto para el proceso de urbanización, de esta forma y con las ciudades españolas como telón de fondo.

Los resultados de la alineación urbana a fines del período colonial muestran una red de pueblos establecidos en la sierra como resultado de las condiciones antes mencionadas, evidenciando tendencias de desigualdad regional y fragmentación del territorio del país en lo que ahora llamamos provincias, resultando en una ciudad muy desarrollada que es considerada la capital provincial. Además, existe un proceso de desarrollo que crea un desequilibrio en la formación de las ciudades porque la concentración que se forma cerca de las áreas urbanas es creada por personas con mayores

recursos económicos, diferente demografía, etc., la población domina como el factor dominante en la división espacial social en esta área, mientras que, en la periferia, aquellos con bajos recursos económicos no cuentan con miembros del gobierno local tan atentos a sus necesidades (León Paz, 2015).

Con la modernización capitalista y el aumento de los recursos económicos derivados de las exportaciones petroleras, se observa la consolidación de ciertas ciudades intermedias, principalmente en la sierra, mientras que el estancamiento de las ciudades de la Costa se observa desde el patrón agroexportador. expiró y todas las regalías petroleras quedaron en las principales ciudades del país, creando un aislamiento del resto de las ciudades (León Paz, 2015).

Tabla 2

Tasa de crecimiento poblacional según la provincia

Provincia	2010	2020	Tasa de crecimiento
Santa Elena	379.378	511.151	3,03%
Santo Domingo	380.250	459.160	1,90%
Morona Santiago	145.977	185.494	2,42%
Esmeraldas	551.712	591.083	0,69%
Pichincha	2.667.953	3.228.233	1,92%
Zamora Chinchipe	95.194	120.416	2,38%
Guayas	3.778.720	4.387.434	1,50%
Azuay	739.520	867.239	1,61%
Imbabura	413.657	476.257	1,42%
Manabí	1.420.348	1.562.079	0,96%
Tungurahua	524.048	590.600	1,20%
El oro	624.860	715.751	1,37%
Chimborazo	476.255	524.004	0,96%
Loja	467.671	521.154	1,09%
Cañar	235.814	281.396	1,78%
Bolívar	191.631	208.384	0,84%
Carchi	171.746	186.869	0,85%
Cotopaxi	424.663	488.716	1,41%
Los Ríos	805.514	921.763	1,36%
Napo	114.139	144.746	2,40%
Pastaza	86.470	114.202	2,82%
Sucumbíos	181.287	230.503	2,43%
Orellana	137.786	161.338	1,59%
Galápagos	25.884	33.042	2,47%

Total	15.039.605	17.563.005	1,53%
--------------	-------------------	-------------------	--------------

Nota. La tabla demuestra la tasa de crecimiento sociodemográfico. Adaptado del Instituto Nacional de Estadística y Censo; 2020.

2.4.3. Influencia Urbana

El desarrollo de las ciudades está fundamentado en el cambio de la sociedad a lo largo del tiempo que permite la transformación y desarrollo de la arquitectura como producción y su relación proporcional con el ser humano, esto dio origen a la ciudad. Hay que mencionar que la influencia urbana del territorio unido por diversos factores, entre ellos políticos, culturales, sociales, económicos, etc., que forman una ciudad en su conjunto y que forman el espacio circundante, es el núcleo central que domina en sí mismo y organización, así como los grandes ejes que la rodean desarrollan tendencias cambiantes en la mayoría de su población. Existen varios factores que explican el crecimiento de las ciudades y su organización: la economía de la sociedad, sistema municipal urbano, los servicios básicos, la infraestructura y el equipamiento público (Benavides, 2015).

2.4.4. Influencia Arquitectónica

Cabe señalar que la influencia de la arquitectura es una estructura que engloba un conjunto de hechos históricos, políticos y económicos que buscan satisfacer las necesidades de una ciudad, un pueblo, comunidades o comunidades cuya fuente principal es la familia. Además, los sistemas de construcción han sido observados y clasificados a lo largo del tiempo; en las ciudades, las cuales tienen tendencias diferentes, lo que significa que la arquitectura antigua, por así decirlo, se desarrolla hasta llegar a la arquitectura contemporánea o moderna. Los rasgos que componen la arquitectura son las costumbres, las tradiciones y el afán de supervivencia en el tiempo, por lo que en la ciudad se definen por edificios monumentales, plazas históricas, iglesias, no espacios de convivencia, entre otras cosas, a lo largo de los años se desarrollan y definir una organización espacial en el medio urbano que permita a las personas que allí habitan tener una mejor concepción de la ciudad, es decir, de la ciudad determinada por las tradiciones y realidades históricas de la población (Benavides, 2015).

2.4.5. El Espacio Público

La historia de las ciudades se fundamenta en el uso del espacio público se define como a través de las características ya sean polifacéticas o física que determina el nivel cultural y social. Además, se toma en cuenta el área constructiva como políticas define el uso doméstico o privado tales como: los sistemas de redes de calles y de plazas, áreas comerciales, elementos culturales, en donde se distinguen el uso colectivo del espacio público con el desarrollo progresivo de la sociedad. El entorno urbano puede ser complejo porque es una colección de funciones, es decir, en este espacio habitable se agrupan espacios cuya estructura espacial es el espacio central del espacio público centralizado, combinación de puntos de convergencia y al mismo tiempo estos espacios pueden ser definidos en términos del tamaño de un distrito de la ciudad (Benavides, 2015).

2.4.6. Movilidad

El tema movilidad urbana se define a partir de dos conceptos como flujo y ubicación para el movimiento, estas dos definiciones deben aparecer, considerada como la ubicación para un espacio definido de aglomeración de personas, población o espacio por el cual se habla del concepto anterior, es decir, lugar como definido por los espacios sociales culturales públicos, privados y domésticos que ocupan un lugar en una ciudad como las áreas vecinas entre sí por una distancia considerable. Por otro lado, existe un hilo denominado según el grado de convergencia que le dan los usuarios a un espacio, es decir, la cantidad o frecuencia con la que los habitantes acuden a un espacio común. A través de eso, la movilidad de los ciudadanos nace sobre la base de la planificación y gestión urbana, ya que los usuarios son actores sociales, la movilidad conecta estos espacios para acceder a todos los servicios que brinda la ciudad (Benavides, 2015).

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

Según Cortés y Iglesias (2005), sostiene que la investigación científica tiene como finalidad la adquisición y análisis del conocimiento mediante el estudio de los procesos teóricos y prácticos, los cuales son fundamentales para la generación del conocimiento científico y lo lleva a poder solucionar las problemáticas de la sociedad. Además, la metodología permite aplicación de conceptos, principios y procedimientos metodológicos con el propósito de orientar el proceso sistemático de la investigación.

3.1. Enfoque y Tipo de Investigación

3.1.1. Enfoque de la Investigación

Para el presente estudio, se tomó en consideración la clasificación metodológica según la naturaleza de los datos y de los objetivos, esta investigación será descriptiva, exploratoria y cualitativa al utilizar dimensiones categóricas de la variable dependiente e independiente para la recolección de los datos y análisis para dar respuesta a las preguntas planteados e hipótesis procesada a través de la interpretación. Se hará uso de fuentes documentales y empíricas, buscando un carácter aplicado de la investigación con orientación a conclusiones. En cuanto a las dimensiones cronológicas y espacial, el estudio será sincrónico y de campo, con un nivel de generalización localizado, aplicado a la situación problemática del estudio (Hernández Sampieri et al., 2014).

3.1.2. Diseño de la Investigación

Por sus objetivos descriptivos, esta investigación tendrá un diseño no experimental de carácter transversal; se describirá la variable dependiente para analizar sus modos de presentarse, su incidencia y sus interrelaciones en el periodo actual de la recolección de los datos.

3.1.3. Tipo de Investigación

3.1.3.1. Investigación Descriptiva

Este tipo de investigación permite estudiar la realidad que vive el avalúo catastral de las viviendas inventariadas de la ciudad de Riobamba, con el fin de presentar la interpretación de los resultados obtenidos en el presente estudio (Cortés & Iglesias, 2005). Además, se trabajó sobre el avalúo catastral de viviendas inventariadas y la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano en el cumplimiento de políticas públicas. La investigación descriptiva tiene el propósito de representar las propiedades de la variable dependiente e independiente con el objetivo de refutar una hipótesis mediante el perfeccionamiento de la entrevista.

3.1.3.2. Investigación Exploratoria

Tanto los métodos cualitativos como los cuantitativos se pueden utilizar para este tipo de investigación. En términos de descubrimiento, la investigación está interesada en fenómenos que no han sido estudiados antes y está interesada en estudiar sus características (Cortés & Iglesias, 2005). En tal virtud, la investigación exploratoria permite aplicar el proceso de análisis de datos básicos, en él se puede determinar la frecuencia de aparición de un fenómeno de estudio y sus características general.

3.1.3.3. Investigación de Campo

A través del estudio de campo, trabajamos en áreas donde se desarrollan parámetros de evaluación catastral permitió la extracción de la información se utilizó la fuente de consulta directa (Área del Estado de Riobamba), y Teniendo en cuenta los parámetros del avalúo catastral de las viviendas inventariadas y su relevancia en la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba mediante el cumplimiento de políticas públicas (Cortés & Iglesias, 2005).

3.1.3.4. Investigación Documental

El estudio de la literatura es un proceso científico, el proceso sistemático de cuestionar, recopilar, organizar, analizar e interpretar la información o datos sobre un tema determinado. como otros tipos de investigación. La investigación documental impulsa la construcción del conocimiento (Cortés & Iglesias, 2005). En relación a lo antes descrito, la revisión sistemática de documentos como el PDOT del GADM Riobamba y otros documentos que enriquecieron a la presente investigación.

3.2. Unidad de Análisis

La unidad de análisis de la presente investigación es el centro histórico del cantón Riobamba de la provincia de Chimborazo. Específicamente las unidades de análisis son las viviendas inventariadas y el desarrollo urbano (Variable dependiente). Además, se llevó a cabo entrevistas con las personas encargadas de avalúo catastral de las viviendas con la finalidad de conocer los parámetros que se considera para realizar el catastro (Variable independiente).

3.3. Población de Estudios

La población es de carácter finita, las misma que está compuesta por las viviendas inventariadas y que constan en el sistema municipal GADMR para su seguimiento dentro del área ZH1 correspondiente al centro histórico de la ciudad de Riobamba.

3.4. Tamaño de Muestra

El presente trabajo tiene como muestra al número de viviendas inventariadas en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, las misma que se encuentra en una base de datos de la Dirección de Ordenamiento Territorial – Departamento de Avalúos y Catastros. Para el cálculo de la muestra, se utilizó el muestro probabilístico para una población finita.

Dónde:

N = 270 Viviendas

Z = nivel de confianza – del 95% según tabla del nivel de confianza 1.96

p = probabilidad de éxito, o proporción esperada en este caso del 5%

q = probabilidad de fracaso en este caso de 0.95

d = precisión (error máximo admisible en términos de proporción) = 5%

Cálculo:

$$n = \frac{N * Z^2 * p * q}{e^2 * (N - 1) + Z^2 * p * q}$$
$$n = \frac{120 * 1.96^2 * 0.5 * 0.5}{0.5^2 * (270 - 1) + 1.96^2 * 0.5 * 0.5}$$
$$\frac{120 * 3.84 * 0.5 * 0.5}{0.25 * (120 - 1) + 3.84 * 0.5 * 0.5}$$
$$\frac{115248}{307104}$$
$$n = 37$$

3.5. Selección de la Muestra

Para la selección de la muestra se llevó a cabo mediante el cálculo probabilístico, por lo cual se aplicó un muestreo aleatorio simple en donde cada uno de los elementos tienen la misma oportunidad de ser incluidos en la muestra, en la presente investigación se considera 37 viviendas inventariadas y que son parte del sistema municipal GADMR para su seguimiento dentro del área ZH1 que corresponde al centro histórico de la ciudad de Riobamba.

3.6. Operalización de Variables

3.6.1. Variable Independiente

Tabla 3

Operalización de la variable independiente

VARIABLE	CONCEPTO	CATEGORÍAS	INDICADORES	TÉCNICA
Variable Independiente				
El avalúo catastral	Los avalúos se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos dentro de un tiempo de iniciarse el expediente de ocupación, sin tener en cuenta la plusvalía que resulte como consecuencia directa del proyecto que motive la expropiación y sus futuras ampliaciones. (Pilaluisa, 1997)	Inspección Clave catastral Conservación	Detalles estructurales de la vivienda Valor del avalúo Plusvalía	Planos y fotografías Planilla Fotografías e inspección de viviendas

Nota: Matriz de operalización de la variable independiente. *(Elaboración propia)*

3.6.2. Variable Dependiente

Tabla 4

Operalización de la variable dependiente

VARIABLE	CONCEPTO	CATEGORÍAS	INDICADORES	TÉCNICA
Variable Dependiente				
Preservación	Salvaguarda de la herencia no monumental o contextual, donde se inscribe las viviendas, constituye un avance histórico (Endere, 2009)	Preservación Patrimonio Cultural	Cuidado de la vivienda Registro	Inspección Fichas de registro
Desarrollo urbano	Análisis y tratamiento diferenciado a los habituales. La población sufre directamente las consecuencias, en cuanto que se ven implicados en la necesidad de satisfacer las necesidades urbanas. (Diccionario de Acción Humanitario y Desarrollo Urbano, 2006)	Actividad Económicas	Comercio	Entrevista

Nota: Matriz de operalización de la variable dependiente. *(Elaboración propia)*.

3.6.1. Matriz de Consistencia

Tabla 5

Matriz de consistencia

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	VARIABLE	DIMENSIONES
¿De qué manera el avalúo catastral de las viviendas inventariadas puede contribuir en la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba?	Analizar el avalúo catastral de viviendas inventariadas para la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba mediante el cumplimiento de políticas públicas.	El avalúo catastral de las viviendas inventariadas contribuye en la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba.	Salvaguarda de la herencia no monumental o contextual, donde se inscribe las viviendas, constituye un avance histórico (Endere, 2009). Análisis y tratamiento diferenciado a los habituales. La población sufre directamente las consecuencias, en cuanto que se ven implicados en la necesidad de satisfacer las necesidades urbanas. (Diccionario de Acción Humanitario y Desarrollo Urbano, 2006)	Preservación Patrimonio Cultural Actividad Económicas
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS ESPECÍFICAS	VARIABLE	DIMENSIONES

<p>¿De qué manera la delimitación del centro histórico de Riobamba y de las viviendas inventariadas incide en el desarrollo urbano?</p>	<p>Delimitar el centro histórico en el cual se encuentran las viviendas inventariadas y se promueve el desarrollo urbano.</p>	<p>El avalúo catastral de las viviendas inventariadas contribuye en la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba.</p>	<p>Los avalúos se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos dentro de un tiempo de iniciarse el expediente de ocupación, sin tener en cuenta la plusvalía que resulte como consecuencia directa del proyecto que motive la expropiación y sus futuras ampliaciones. (Pilaluisa, 1997)</p>	<p>Inspección Clave catastral Conservación</p>
<p>¿Cuáles son las normas técnicas consideradas por el municipio para la valoración catastral de las viviendas inventariadas del centro histórico de la ciudad de Riobamba?</p>	<p>Identificar cuáles son las normas técnicas consideradas por el municipio para la valoración catastral de las viviendas inventariadas del centro histórico de la ciudad de Riobamba.</p>	<p>El avalúo catastral de las viviendas inventariadas contribuye con preservación del centro</p>	<p>histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de</p>	
<p>¿De qué manera la determinación de los parámetros de valoración de las viviendas inventariadas, históricas y patrimoniales del centro histórico de la ciudad de Riobamba?</p>	<p>Determinar los parámetros de valoración de las viviendas inventariadas, históricas y patrimoniales del centro histórico de la ciudad de Riobamba.</p>	<p>Riobamba</p>	<p></p>	

Nota: Matriz de consistencia de la presente investigación. *(Elaboración propia)*.

3.7. Técnicas de Recolección de Datos

3.7.1. Técnicas

La recopilación de datos es un proceso que se ejecuta después de un plan predefinido. Los mismos que están relacionado con los objetivos y procedimientos propuestos para recopilar, incluida la ubicación de las fuentes de información u objetos, la aplicación y la manera de abordar. Estas herramientas permiten recopilar, examinar y presentación de la información con el propósito de alcanzar los objetivos propuestos en la presente investigación (Hernández Sampieri et al., 2014).

3.7.1.1. Revisión Sistemática

Se llevó a cabo una revisión sistemática de la información con el objetivo de formular cuestionamientos que permitan el análisis riguroso de las variables de estudio, lo cual permite definir las fuentes y el método de búsqueda que permita realizar una pesquisa de las categorías que permitan la extracción y síntesis de los resultados con la finalidad de dar respuesta a los problemas específicos del presente estudio.

CAPÍTULO IV

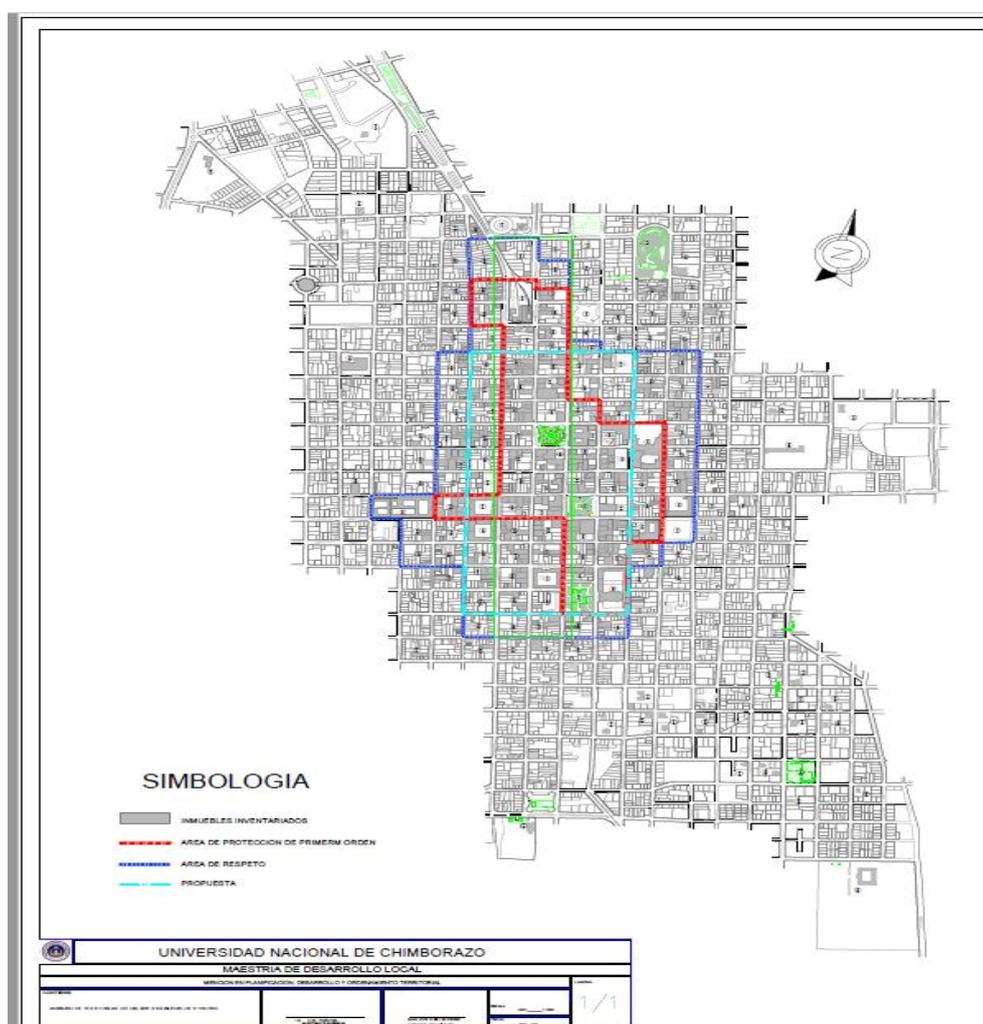
RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Análisis e Interpretación de Resultados

La muestra de estudio estuvo conformada por las 37 viviendas inventariadas del centro histórico del cantón Riobamba. Los resultados tienen como objetivo recoger datos referentes a delimitar al centro histórico en el cual se encuentran las viviendas inventariadas.

Figura 4

Mapa que delimita las viviendas inventariadas



Nota. La Figura demuestra la ubicación de las casas inventariadas del centro histórico de Riobamba. (Elaboración propia).

Resultado de las Edificaciones que inciden en el desarrollo Urbano del cantón Riobamba

Una de las edificaciones que demuestra un desarrollo urbano es el colegio San Felipe, la cual se denomina como un bien inmueble patrimonial que se encuentra ubicado en la manzana 39 en la avenida Velasco de la parroquia Maldonado del cantón Riobamba. Esta construcción se encuentra enmarcada en el régimen de propiedad religiosas de propiedad de los padres Jesuitas, las misma que fue construida en el año de 1836 en la época republicana. Hay que mencionar, además que la fachada es recta de dos pisos, con un zócalo de piedra el remate de la fachada: cornisa - ante fijo, en cuanto a la molduras y ornamentación está compuesta por arcos, balaustrada en friso, modillones, cornisa, pilastras, enmarcamientos vanos, arcos rebajados. Los cimientos son de piedra y paredes de ladrillo, la cubierta presenta una estructura de madera.

Figura 5.

Colegió San Felipe Neri



Nota. Fotografía tomada de la ficha de registro No. 073

Este importante y especial edificio fue mandado construir en 1836 por el entonces presidente de Ecuador, Don Vicente Rocafuerte Bejarano, y posiblemente por el arquitecto que lo proyectó, Emilio Alzoro Espinosa, o Juan Pablo Sanz. El esquema arquitectónico se desarrolla en un gran solar y el esquema organizativo funcional incluye muchos patios como en las soluciones renacentistas de las alas que rodean los balcones, de esta manera se distinguen simétricamente las fachadas exteriores del gran conjunto, en las fachadas originales la presencia de patrones llamativos que definen el ritmo

de la composición, en parte desde la entrada principal, los navegadores emparejados son visibles y este cuerpo se distingue por una parte superior delgada, se utilizan unidades de escotilla con arcos bajos y bordes de moldura. En cada nivel, una serie de moldes forman un contorno que define el nivel y acentúa el volumen.

En otra zona del conjunto se nivela con arquitectura moderna, pero al menos se ha cuidado de armonizar con los grandes ventanales para que predomine la transparencia en tres niveles, de esta manera el contraste no es tan evidente. En cuanto a la construcción, tradicionalmente se nivela sobre una base sólida donde todas las paredes son de un espesor convencional ya que son autoportantes y también soportan toda la estructura de madera del piso y el techo, así como combinadas con placas de yeso o ladrillos.

Figura 6.

Iglesia San Felipe



Nota. Fotografía tomada de la ficha de registro No. 074.

Esta iglesia está ubicada frente al mercado de San Francisco, su construcción fue planeada durante la época de la Independencia, antes de que Riobamba adquiriera el título de ciudad, cuando la ruta comenzaba en los llanos de Tapi. Hay que subrayar que la construcción presenta influencia de la iglesia, por lo cual contiene una sola nave de doble altura, por eso el primer piso, marcado con columnas y fajas, no tiene vanos, funciona como plataforma, solo el segundo piso deja ver los vanos de las ventanas casi sin luz, las aberturas se alternan con paneles marcados por pilotes de proyección corta, lo que significa que hay paneles Cerrados y el siguiente panel tiene ventanas, quizás querían

darle al interior una expresión de penumbra, como es más recomendable para meditación y reunión. En cuanto a la construcción, se resuelve con mampostería de ladrillo para los muros y rebajes de cartón yeso o antas formando la estructura vertical, que en este caso es muy importante por la altura supuesta del edificio, lo que demuestra la calidad de los proyectistas y constructores del tiempo.

Figura 7.

Teatro del Colegio San Felipe



Nota. Fotografía tomada de la ficha de registro No. 075.

La edificación presenta un plan arquitectónico en una base ligeramente elevada sobre la superficie de la calle, el interior muestra la dignidad, de acuerdo con la función asignada. En cuanto a la construcción, debido a su tamaño, este tipo de construcción requiere muchas veces el uso de ladrillos, a veces en construcciones mixtas, una combinación de barandillas, cúpulas de relieve, además de las almohadillas o antas. En muy pocas áreas se ha utilizado adobe. Hay que subrayar que exteriormente, la expresión que aporta el conjunto arquitectónico es de indudable calidad, prevalece la resolución constructiva de su masa y detalles, a partir de un sólido bloque base, sólidamente acodado por un redondeado ángulo, del que parten varios voladizos cortos y altos por los jinetes, marcando el ritmo de la composición y decorado con cortas nervaduras en su base y en su punto más alto, en los espacios tienen la presencia de módulos decorativos grabados con huecos de ventana, consiguiendo armonía y unidad potenciada también por el color de la Materia. En la fachada principal se levantan altas columnas de pedestal siguiendo la altura del zócalo y decoradas con molduras formando los basamentos del ático, son de fuste redondo con puertas enrollables y están rematadas

con capiteles corintios. Luego está la presencia continua de un fresco frente a la balaustrada renacentista entre los cipos.

Figura 8.

Basílica de Riobamba



Nota. Fotografía tomada de la ficha de registro No. 076.

La edificación se encuentra ubicada frente al Parque la Libertad. Su construcción se inició en el año 1883, por inspiración del Padre Manuel Proaño. Fue construida por el padre jesuita Manuel Guzmán y el Hermano Lencada. Su construcción duró 32 años, el 1 de junio de 1915 se inauguró la obra. La Basílica presenta dos naves, 2 sacristías, el altar dos torres y el vestíbulo. El altar mayor es de estilo barroco, en su centro se ubica una imagen del Corazón de Jesús. Las piedras talladas que se utilizaron en la construcción de la Basílica fueron traídas de las minas de Gatazo. Para el alivianamiento de la cúpula central se usó piedra pómez tejida con pedazos de alambre en forma de grapas. En su interior se aprecia una rotonda, en el centro se ubica la cúpula principal. Sobre la fachada principal se levanta la estatua de Cristo Rey, al pie de esta escultura se encuentran grabadas dos frases de la Primera Carta Fundamental del Estado: "En nombre de Dios, Autor y Legislador de la Sociedad". También se encuentra grabada la frase grabada por los héroes de la independencia "LIBRES BAJO EL SIGNO DE LA CRUZ".

Figura 9.

Vivienda denominada como la casona



Nota. Fotografía tomada de la ficha de registro No. 085.

El régimen de la propiedad es particular su propietario es Héctor Montesdeoca, el tipo de tendencia es arrendamiento la época de construcción es Republicana en el año de 1930, la edificación presenta dos pisos o niveles, el remate de la fachada es de cornisa, las molduras y ornamentación está compuesta por: pilastras, cornisillas, modillones, ménsulas, cornisa, banda, balaustres. Hay que mencionar que la tipología arquitectónica, lamentablemente se halla incompleta por la división de la propiedad, es una de las realidades que han contribuido al deterioro de la casa en sus valores arquitectónico-estéticos y que afecta a muchas casas de la ciudad.

Figura 10.

Vivienda inventariada ubicada en la MZ: 41



Nota. Fotografía tomada de la ficha de registro No. 091.

El régimen de propiedad es particular, el propietario es Belisario Bejarano Loza, la época de construcción es republicana en el año de 1940, la tipología es moderna, los niveles que presenta la vivienda son dos, el zócalo es de piedra pintada, el remate de la fachada es antepecho y pilastras, las molduras y ornamentación: enmarcamientos vanos, cornisillas, bandas. La estructura es de piedra y sus paredes son de adobe y ladrillo la cubierta presenta una estructura de madera y teja. Por último, la planta arquitectónica se desarrolla en un solar esquinero de topografía muy regular y el organigrama funcional se lo dispone en dos niveles, se tiene la presencia del espacio del patio central con galerías y en una de ellas se tiene la presencia de la grada de dos tramos que sirve al segundo nivel.

Figura 11.

La Iglesia la Catedral



Nota. Fotografía tomada de la ficha de registro No. 093.

La iglesia la catedral se encuentra ubicada en la manzana 42 en la calle Veloz, el régimen de propiedad es religioso, los propietarios es la curia, la época de construcción es colonial y republicano, la fecha de construcción es en 1800, la estructura tiene tres niveles, el zócalo es de piedra, en cuanto al remate de la fachada es espadaña de dos torres, la molduras y ornamentación: Pilastras, bandas, ornamentación floral, óculo, pináculos, espadaña, torres. La estructura presenta unos cimientos de piedra y sus paredes de ladrillos, la cubierta es de madera y teja. Hay que mencionar, además que se encuentra implantada frente al Parque Pedro Vicente Maldonado. En esta construcción se aprecia la influencia y creencia de aborígenes y españoles, con un criterio sincrético conjugado por la fe y la confianza en el mensaje del cristianismo.

Figura 12.

Hospital de Niños Alfonso Villagómez



Nota. Fotografía tomada de la ficha de registro No. 109.

El régimen de la propiedad es de carácter estatal de propiedad del Ministerio de Salud Pública, la época de construcción es republicana, esta tipología arquitectónica corresponde al “Programa Panamericano para la Salud y Educación” donde varios arquitectos e ingenieros obtuvieron las características más significativas de la arquitectura de nuestras ciudades con el objeto de que los proyectos arquitectónicos de escuelas colegios o centros de salud no resulten edificaciones extrañas a cada población o ciudad. Son válidas todas las realizadas en anteriores fichas respecto a todo aquello que afecta al desarrollo urbano y su calidad de vida, las mismas que deben ser tomadas en cuenta por las autoridades municipales para cambiar e imponer las leyes y ordenanzas en consideración a la importancia de la ciudad.

Figura 13.

Colegio Nacional Maldonado



Nota. Fotografía tomada de la ficha de registro No. 133.

Edificio muy caracterizado en su esquema neoclasista ecléctico profusión de molduras-ornamentaciones y órdenes clásicos en fachada, en el interior se levantan tres plantas, constituyen uno de los ejemplos más representativos en su tipo a nivel de país. En cuanto, al régimen de propiedad es estatal de propiedad del colegio Maldonado, la época de construcción es republicana en el año 1921, la valoración de la infraestructura es de carácter arquitectónico estéticos, histórico testimonial simbólico y conjunto urbano.

Figura 14.

Vivienda Inventariada ubicada en la manzana 62



Nota. Fotografía tomada de la ficha de registro No. 133.

Vivienda inventariada que actualmente es usada para el comercio y servicios, el régimen de propiedad es particular de propiedad de Adrián Bonilla, la época de construcción es republicana en el año 1920, la estructura es de dos pisos, el remate de la fachada es de antepecho corrido con recuadros en relieve y pilastras ornamentadas, la molduras y ornamentación: enmarcamientos vanos, pilastras acanaladas, aplacados, frontoncillos, cartelas, cornisa, almohadillado. En cuanto a la estructura, los cimientos son de piedra, las paredes de adobe y ladrillo, la cubierta es de, madera y teja. A través del análisis del plano nos señala los primeros conceptos del modernismo con sus valores que más tarde revolucionarían el concepto de funcionalidad y racionalismo.

En esta investigación al delimitar el centro histórico en el cual se encuentran las viviendas inventariadas y se promueve el desarrollo urbano, se pudo encontrar que la mayoría de las viviendas

más relevantes para el desarrollo urbano son construidas en la época republicana la misma que se desarrolló entre los años 1820 a 1950, los avances arquitectónicos de estas edificaciones permiten mejorar el urbanismo en las infraestructuras, plaza y la construcción de edificios públicos y estatales. Además, existe una influencia de arquitectura europea que ocasionaron la pérdida de técnicas constructivas y arquitectónicas coloniales, con estilos nuevos como los clásicos, románicos y la aparición de edificaciones eclesiásticas. Frente a lo mencionado, las viviendas inventariadas contribuyen mediadamente en el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba.

Estos resultados, con corroborados por Cabascango, Gómez y Yáñez (2018), quienes en su investigación llegan a concluir que los factores que inciden en el desarrollo urbano de una ciudad están ligados al desarrollo de nuevas arquitecturas, en la modernización de las ciudades, través de proyectos urbanos que promuevan una organización de la ciudad y de acuerdo a las normas de ocupación y uso del suelo. En tal sentido, bajo lo referido anteriormente y al analizar los resultados, confirmamos que mientras mejor estructurada se encuentre las ciudades y además esta sea aceptada por normas arquitectónicas y de desarrollo urbano, mejor será el desarrollo urbano de centro histórico del cantón de Riobamba. En la actualidad las viviendas que presentan una arquitectura estética; antigüedad histórica y testimonial; tecnológico y constructivo; conjunto urbano ambiental y transmisión del conocimiento permite el incremento de la calidad de vida y el desarrollo urbanismo de las ciudades.

Figura 15.

Entorno Urbano Natural de las viviendas inventariadas.



Nota. Fotografía tomada de la ficha de registro No. 077.

Durante el desarrollo histórico se ahí construyendo la ciudad con el pasar del tiempo, pero eso no significa que realmente estemos construyendo el desarrollo urbanístico del cantón Riobamba. El Gráfico 15 describe las observaciones realizadas a la mayoría de las casas inventariadas con respecto a todo aquello que afecta a la ciudad y su calidad de vida, hay casos que frente a edificaciones muy significativas se permite un mercadeo elemental que atenta contra todo lo bueno que debe rodear a una edificación como la presente. Corresponde a las autoridades municipales el ordenamiento urbano, donde se jerarquice edificaciones. En la fotografía se observa una edificación moderna a la que se quiere dar una expresión antigua. Es preferible un modernismo de integración que caer en el kich, es decir construcciones estéticas pretenciosa, ocasionando un retroceso en el desarrollo urbano.

En este sentido, el espacio público es un concepto de características urbanas y se transforma con el tiempo mediante el uso del mismo, por lo cual es relevante responder al siguiente cuestionamiento ¿Qué significado ha tenido es espacio público y las viviendas inventariadas en los

últimos años? En el siglo XIX se conformaba a través y alrededor de edificaciones importantes ya sea un palacio municipal, una iglesia, un museo y el espacio público era el que unía toda esta edificación en plazas, calles, parques, mobiliario, edificaciones públicas y privadas. En el siglo XX el desarrollo de la arquitectura moderna, la sobrepoblación, la producción del consumismo, la zonificación de barrios residenciales, centro de oficinas y comerciales genera de una forma desorden y evidencia de todo el urbanismo que hubo en el siglo XX es el tráfico ocasionando una reducción en la calidad de vida y un retraso en el desarrollo urbano.

Por otra parte, se llevó a cabo el estudio de campo a través de las fichas de registro, por lo cual se pudo observar que las viviendas no tienen el correcto mantenimiento y no le dan la importancia adecuada a la historia y cultura de las mismas, se evidencio que en las viviendas de la urbe riobambeña las cuales se encuentran inventariadas en su mayor parte son utilizadas para comercio, alimentación, almacenes de vestimenta, almacenes de tecnología, entre otros los cuales en el resto de la infraestructura la ocupan de bodega o son destruidas para obtener mayor espacio interior, dejando las fachadas sin mantener las técnicas constructivas para las remodelaciones o cambio de aspectos para el desarrollo de la actividad. Se han derrocado viviendas sin los previos permisos además se han destruido los detalles culturales y no se han vuelto a reconstruir, se han cambiado de forma arquitectónica, lo cual se ha perdido lo histórico, se debe tener en cuenta que el avalúo sea respecto a la historia para que la plus valía no baje y pierda por el área de construcción. Los datos obtenidos en la aplicación del instrumento de recolección de datos sobre los parámetros valoración de las viviendas inventariadas, históricas y patrimoniales del centro histórico de la ciudad de Riobamba. Se pudo comprobar que no existe criterios establecidos para la valoración catastral de las viviendas inventariadas.

	UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO	FICHA REGISTRO EMERGENTE	REGISTRO N°: 098								
			ARCHIVO N°: 04								
		INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES	CLAVE CATASTRAL: 41-011-16								
Entidad Investigadora: UNACH	Registrado por: Ing.: Ana Peñafiel	Código de Bienes Inmuebles: 4H-04-07-104									
Denominación del Bien Inmueble: Casa	Localización										
Uso Original: Vivienda	Uso Actual: Vivienda/Comercio	Provincia: Chimborazo	Cantón: Riobamba								
		Parroquia: Velasco	Ciudad: Riobamba								
		MZ: 56	Calle: Colón entre Veloz y Orozco N°: 24-38 / 24-40								
			Sitio Geográfico: ---- Zona: -----								
Régimen de propiedad: Particular Nombre del propietario: Segundo Santillán Tipo de tenencia: Propietario Época de construcción: Republicana Fecha de construcción: ±1930 TIPOLOGÍA: Republicana	Tipología: 	Ubicación: 									
<table border="1"> <tr> <td>Nro. Retiros:</td> <td>Nro. Pisos Interior:</td> <td>Nro. Frentes:</td> <td>Nro. Familias:</td> </tr> <tr> <td>-----</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>	Nro. Retiros:	Nro. Pisos Interior:	Nro. Frentes:	Nro. Familias:	-----	2	1	1	Valoración: Arquitectónico Estético		
Nro. Retiros:	Nro. Pisos Interior:	Nro. Frentes:	Nro. Familias:								
-----	2	1	1								
Con entorno natural de áreas verdes: NO	Influencia estilística en fachada: Modernista										
A) DESCRIPCIÓN DE LA FACHADA Recta Niveles o Pisos: 2 Vanos Abiertos N° PA: 4 PB: 4 Zócalo: Piedra pintada Portal o Soportal: Remate de Fachada: Antefijo Portada: Simple Balcones: Volado N°: 1 Balcones: ----- N°: ----- Molduras y Ornamentación: Enmarcamientos, cornisillas, bandas, cornisa, aplacados. Color: Blanco- gris Textura: Lisa											
B) ESTRUCTURA Cimiento: Piedra Paredes: Adobe Cubierta: Estructura de madera - Teja											
C) CARACTERÍSTICAS RELEVANTES Interior: ----- Exterior: -----											
D) ESTADO DE CONSERVACIÓN Cubierta: BUENO Estructura: BUENO Elementos: BUENO Mantenimiento: REGULAR											
Imágenes - Fotografías: 											
Código de Negativo: M43R98	Fotograma Nro: 1803	Fecha de Registro: Febrero- 2007									

Resultados de las normas técnicas consideradas por el municipio para la valoración catastral de las viviendas inventariadas del centro histórico de la ciudad de Riobamba.

En la Tabla 6 se demuestra los criterios definidos para la valoración del suelo según las propiedades que se encuentran en los límites geográficos de las zonas urbanas del cantón Riobamba, de acuerdo a la función de sus características, localización y valor de mercado.

Tabla 6

Factor de Relación por Tipo de suelo

CATEGORÍA	DENOMINACIÓN	FACTOR
0	Sin Datos	1
1	Árido	1
2	Lodoso	0.9
3	Edificación	0.8
4	Inseguro	0.75
5	Suelos No Edificable	0.5

Nota. La tabla demuestra de valoración por tipo del suelo en el área urbana. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021.

El valor que aparece en la tarifa de suelo urbano es el precio de referencia limitado de cada zona, en el que contienen las valoraciones y así en la propia solicitud para cada propiedad, en donde, se especificarán los valores según su posición relativa a los ejes de valoraciones establecidas, los cuales deberán estar dentro del rango establecido, según sus tipologías y ubicación. De éstos, se utilizarán para establecer la liquidación y destino de los impuestos.

Tabla 7.

Factor de Asociación por uso del Terreno

CATEGORÍA	DENOMINACIÓN	FACTOR
0	Sin Datos	1
1	Llanuras - Liso	1
2	Meseta	0.93
3	Depresión	0.9
4	Montuoso	0.8
5	Inclinado hasta 30%	0.93
6	Inclinado de 30% hasta 70%	0.7

Nota. La tabla demuestra los coeficientes de correlación por uso de suelo en el área urbana. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021.

Para las valoraciones individuales de inmuebles ubicados en el área metropolitana de Riobamba, se comenzará a aplicar como factor de ajuste el importe individual mediante el base fijado a cada sector del terreno, dependiendo de las características específicas e intrínsecas del mismo activo. Para una gran estimación general del patrimonio urbano de la ciudad de Riobamba, con un valor base de suelo por metro cuadrado por manzana (Tabla 6) y los valores (Tabla 7), el Se aplicarán los siguientes factores de ajuste en función de los datos contenidos en la base de datos catastral:

Tabla 8.

Factor de asociación del uso del suelo

CÓDIGO DEL SUELO	NOMBRE	COD	CLASES	FACTORES
100+	Producción de Bienes	110-	Alimentos y productos relacionados	1,15
		120-	Química, petroquímica	1,15
		130+	Documento	1,15
		140-	Vestimenta	1,15
		150-	Mueblería	1,15
		160-	Cemento	1,15
		170-	Maquinarias	1,15
200+	ELABORACIÓN (ARTESANAL)	210	Vestimenta	1.15
		220-	Arte	1,15
		230-	Mueblería	1,15
		240-	Edificación	1.15
		250-	Alimentos	1,15
		260	Explosivos	1,15
300+	ELABORACIÓN GENERALES	310-	Seguridad	1.05
		320-	Bancarios	1.15
		330-	Industriales	1.15
		340-	Transporte y comunicaciones	1.05
		350-	Turismo	1
		360-	Nutrición	1
		370-	Mercancías Comunes	0.95
		380-	Profesionales	1.1
		390	Difusión	1.1
400+	PRODUCCIÓN AFINES A LA VIVIENDA	410-	Resarcimiento y proceso	1.15
		420-	Particulares	1.15

		430-	Estancias de representación	1.15
500+	INTERCAMBIO	510-	Abastecimiento de la vivienda, alimentos	1.1
		520-	Abastecimiento de vivienda	1.1
		530-	Material	1.1
		540-	Carros y máquina	1.1
		550-	Materia prima de construcción	1.1
		560	Alimentos	1.1
600+	COMÚNAL	610-	Educativo	0.95
		620-	Salud	0.95
		630-	Limpieza	0.95
		640-	Suministro	0.95
		650-	Deportes	1.1
		660-	Didácticos	0.95
		670-	Culto	0.95
		680-	Ayuda social	0.95
700	RESIDENCIA			0.9
800+	USOS NO URBANOS	810-	urbanos	1.25
		820-	Usos Específicos	1.25
900+	GESTIÓN	910-	Gestión pública	1
		920	Gestión religiosa	1
		930-	Sedes de Organizaciones gremiales	1
		940	Corporaciones	1
		950	Sedes de Gobiernos	1.25
		960	Gestión privada	1.25

Nota. La Tabla demuestra los coeficientes de corrección por suelo. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021.

En la Tabla 8 se observa las características que se considerarán para los coeficientes de corrección por los usos principales del suelo para el análisis: residencial, pluripersonal, comercial, de servicios, industrial, equipamiento, protección ecológica, conservación del patrimonio, recursos naturales, zona residencial agricultura, equipamiento u otros. En las siguientes Tablas 9, y 10 se describe las categorías y la valoración por el acceso de tamaño de lote.

Tabla 9.

Coeficiente de corrección por tipo de acceso al lote

CATEGORÍA	DENOMINACIÓN	FACTOR
0	Sin Datos	1
1	Ninguno	0.83
2	Suelo	0.9
3	Lastre	0.9
4	Adoquín	1
5	Pavimento	1
6	Hormigón	1.05
7	Otro	1

Nota. La Tabla demuestra los coeficientes de corrección por tipo de acceso al lote. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021.

Tabla 10.

Tamaño del Terreno

ID	DESDE(M2)	HASTA(M2)	FACTOR
1	0	100	1.1
2	100.01	1000	1
3	1000.01	5000	0.9
4	5000.01	10000	0.8
5	10000.01	20000	0.7
6	20000.01	30000	0.6
7	30000.01	50000	0.5
8	50000.01	100000	0.4
9	100000.01	3000000	0.3
10	3000000.01	9999999999	0.2

Nota. La Tabla demuestra los coeficientes de corrección por el tamaño del lote. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021.

En las siguientes Tablas 11 Y 12 Se describe los valores y categorías que permite disponiéndose la formación, clasificación, trabajo, disposición y conservación del catastro urbano para la forma y pavimento.

Tabla 11.

Por la Forma del Lote

Relación Frente/Fondo	Numérica	FACTOR
1:1-1:3	1 a 0.333	1.0
1:4	0.250	0.9925

1:5	0.20	0.9850
1:6	0.1667	0.9775
1:7	0.1429	0.9700
1:8	0.1250	0.9625
1:9	0.1111	0.9550
1:10	0.1000	0.9475
1:11	0.0909	0.9400

Nota. La Tabla demuestra los coeficientes de corrección por forma del lote. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021.

Tabla 12.

Por Aceras del Lote

CATEGORÍA	DENOMINACIÓN	FACTOR
0	Sin Datos	1
1	Ninguno	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

Nota. La Tabla demuestra los coeficientes de corrección por aceras del lote. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021.

Por otra parte, en las Tablas 13 a la 24 se describirá los criterios de valoración catastral según la accesibilidad de los servicios de las viviendas en el área urbana del cantón Riobamba, el inventariando la información catastral, determinando el valor de los inmuebles, estructurando los procesos de automatización de la información catastral y gestionando la información del uso del suelo, en la actualización y mantenimiento de todos los elementos, control e ingeniería de los productos elaborados.

Tabla 13.

Por Prestación de Agua

CATEGORÍA	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Datos	1
1	Ninguna	0.75
2	Pública	0.85
3	Entubada	0.97
4	Tratada	1
6	Cisterna	0.08
6	Vertiente	0.8
7	Río	0.82
8	Otros	1

Nota. La Tabla demuestra los coeficientes de corrección por Servicio de Agua. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021.

Tabla 14.

Por servicio de Drenaje

CATEGORÍA	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Datos	1
1	Ninguna	0.92
2	Abierto	0.96
3	Quebrada	1.1
4	Pública	1
5	Séptico	0.94
6	Otro	0.9

Nota. La Tabla demuestra los coeficientes de corrección por servicio de Alcantarillado. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021.

Tabla 15

Energía

CATEGORÍA	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Datos	1
1	Ninguna	0.93
2	Planta	0.96
3	Pública	1

Nota. La Tabla demuestra los coeficientes de corrección por servicio energía. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021.

Tabla 16

Servicio de Alumbrado Público

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

Nota. La Tabla demuestra los coeficientes de corrección por servicio alumbrado público. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021

Tabla 17

Servicio de Recogida de Basura

CATEGORÍA	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Datos	1
1	Ninguna	0.94
2	Propia	1
3	Accidental	0.98

Nota. La Tabla demuestra los coeficientes de corrección por servicio de recolección de basura. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021.

Tabla 18

Implantación

CATEGORÍA	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Datos	1
1	Recogimiento	1
2	Retiro	0.95

3	Continua	1
4	Aislada	0.96
5	Clausura	0.95
6	Otro	0.93

Nota. La Tabla demuestra los coeficientes de corrección por implantación. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021.

Tabla 19

Localización en la Manzana

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Datos	1
1	Esquina	1.1
2	Medio	1
3	Interior	0.5
4	Callejón	0.75
5	Principio	1.1
6	Delantero	1.15
7	Manzanero	1.20

Nota. La Tabla demuestra los coeficientes de corrección por localización de la manzana. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021.

Tabla 20

Topografía

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
88	Sobre Nivel	0.96
9	Lote accidentado	0.8

Nota. La Tabla demuestra los coeficientes de corrección por topografía. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021.

Tabla 21

Servicio de Transporte

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Datos	1
1	Ninguno	0.96
2	Ocasional	1
3	Intacto	1

Nota. La Tabla demuestra los coeficientes de corrección por servicio de transporte. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021

Tabla 22

Servicio de Internet

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Datos	1
1	Ninguno	0.96
2	Público	0.98
3	Propio	1

Nota. La Tabla demuestra los coeficientes de corrección por servicio de internet. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021

Tabla 23

Teléfono

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Datos	1
1	Ninguna	0.96
2	Propia	1

Nota. La Tabla demuestra los coeficientes de corrección por servicio de Teléfono. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021.

Tabla 24

Agua Domiciliaria

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Datos	1
1	Ninguna	0.96
2	Propia	1

Nota. La Tabla demuestra los coeficientes de corrección de Agua Instalación Domiciliaria. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021.

En las Tablas 25, 26 y 27 se describe los criterios de valoración de riesgos, morfología y valor histórico de los valores catastrales.

Tabla 25

Riesgos

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
0	Sin Datos	1
1	Ninguno	1
2	Zona	0.6
3	Inundable	0.35
4	Evasión	0.5
5	Riesgo Geológica Leve	0.65
6	Riego Geológica Templada	0.4
7	Riesgo Geológica Peligrosa	0.1

Nota. La Tabla demuestra los coeficientes de corrección de riesgo. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021.

Tabla 26

Morfología Urbanístico

GRUPO	RANGO	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	0,1

Nota. La Tabla demuestra los coeficientes de corrección de morfología urbana. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021.

Sobre las correcciones del avalúo de las viviendas ubicadas en las áreas urbanas, establece los coeficientes de correlación aplicados en el avalúo de las edificaciones a través de los criterios: Instalaciones Sanitarias; número de baños; Instalaciones especiales; instalaciones eléctricas. Como se Observa en la Tabla 29 y 30.

Tabla 27

Criterios de corrección de las edificaciones

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
Corrección instalaciones Sanitarias		
01	No tiene	0.4
02	Pozo Ciego	0.55
03	Aguas servidas	0.8
04	Aguas lluvias	0.9
05	Red Combinada	1
Corrección número de baños		
CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene baños	0.7
02	Tiene 1 baño	0.92
03	Tiene 2 baño	1
04	Tiene 3 baño	1.1
05	Tiene 4 baño	1.2
06	Más de 4 baño	1.3
07	Medio baño	0.83
08	Letrina	0.80
09	Baño Común	0.9
Corrección instalaciones especiales		
CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	1

02	Ascensor	3
03	Piscina	2.5
04	Sauna-turco	1.4
05	Sauna-turco	1.4
06	Barbacoa	1.2
07	Cancha de Futbol peq. (césped)	3.2
08	Cancha de Tenis	2.4
09	Cancha de Voleibol	2
10	Otro	2

Corrección instalaciones eléctricas

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	0.8
02	Alambre exterior	0.8
03	Tubería exterior	0.93
04	Empotrados	0.96

Nota. La tabla describe los coeficientes de correlación aplicados en el avalúo de las edificaciones. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021.

Tabla 28

Factores depreciación de las Construcciones

Coeficientes de depreciación por antigüedad (edad de las edificaciones)

DESDE (AÑOS)	HASTA (AÑOS)	FACTOR
0	3	0.98
3	6	0.93

6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.6
40	50	0.55
Más de 50		0.49

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
01	Bueno	1

Factores 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

Nota. La tabla describe los coeficientes de correlación aplicados en el avalúo de las edificaciones. Tomado de la Ordenanza Nro. 009-2021.

En este apartado se identificó cuáles son las normas técnicas consideradas por el municipio para la valoración catastral de las viviendas inventariadas del centro histórico de la ciudad de Riobamba. Se pudo encontrar que la ficha catastral para el área urbana considera las siguientes dimensiones para el avalúo de las viviendas: Identificación y localización, datos del propietario, uso del suelo, características del lote y del suelo, infraestructura y servicios, tipo de construcción y de materiales. Esto quiere decir que el GAD Municipal utiliza normas técnicas de avalúo catastral según las características comerciales y no considera factores patrimoniales y culturales para el avalúo. Hay que mencionar, además que el Gobierno Autonomía Descentralizado del cantón Riobamba administra y registro de catastros en las áreas urbanas está de acuerdo al artículo 139 del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Estos resultados son corroborados por Bojorque-Iñiguez et al. (2020), quienes que en su en su investigación llega a concluir que de acuerdo a lo establecido en el Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), la valoración catastral mediante la suma del valor del suelo y de las construcciones dejando de lado los parámetros patrimoniales y culturales de los bienes inmuebles. Hay que mencionar, además que el concepto de valor del suelo se refiere al precio unitario de la tierra, determinado por el proceso de comparar el precio de venta de propiedades con condiciones similares o idénticas en el mismo campo, multiplicado por el área del bien inmueble de ese producto. Este valor constituye la base para la determinación del avalúo catastral y para otros fines tributarios y no tributarios a partir de los cuales las municipalidades pueden establecer criterios para el valor de los bienes como resultado de la intervención pública, social u otros factores crecientes.

Resultados de los parámetros patrimoniales para el avalúo catastral de las viviendas inventariadas.

Una vez expuestos anteriormente los resultados obtenidos sobre la limitación de las viviendas inventariadas y la identificación de las normas técnicas del catastro para las viviendas inventariadas, se presenta a continuación el análisis de los resultados a partir de la ficha de catastro utilizada para valorar las viviendas en el área urbana del cantón Riobamba. La ficha de avalúo y catastros en el área urbana establece los siguientes parámetros: **Identificación y Localización** Clave Predial; Dirección; Lotización; Nro. Lote; Parroquia; Coordinadas. **Propietario Actual:** Apellido y nombres; Cedula; personería; tenencia; forma adquisición; provincia; cantón y linderos. **Uso del Suelo:** Tipo de Uso; área sin construcción; área con construcción. **Característica del Lote:** Implantación; localización; topografía; relieve; riesgos; niveles; forma; número de frentes; número esquina, frente principal; frente total; perímetro. **Suelo:** Tipos de suelo; porcentaje suelo. **Infraestructura y Servicios:** Tipo vía acceso; emergía eléctrica; red de agua; red telefónica; alumbrado público; Recolección de basura; Servicio internet; transporte público; alcantarillado. **Construcción:** Tipo habitable; usos; Porcentaje construcción. Con los antecedentes antes descrito se propone una ficha que permita evaluar factores patrimoniales y culturales de las viviendas.

Tabla 27. Propuesta de Ficha catastral para viviendas inventariadas

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN						
Clave Predial		Fecha Emisión				
Dirección		Coordenadas				
Lotización		Fecha Aprobación				
Nro. Lote		Ciudadela/Barrio				
Parroquia						
Nombre del Predio						
PROPIETARIO ACTUAL						
Apellido		Cantón				
Nombre		Área Escritura				
Cedula		Notaria Nro.				
Personería		Fecha				
Tenencia		Nro. Registro				
Forma adquisición		Fecha Inscripción				
Provincia						
LINDEROS						
Ubicación Lindero	Longitud	Propietarios Linderos				
Norte						
Sur						
Este						
Oeste						
USO DEL SUELO						
Tipo Uso	Área Sin Const.	Área con Const.	Área Const.	Valor Terr.	Valor Construcción	Total Avalúo
CARACTERÍSTICAS DEL LOTE						
Implantación		Nro. Frentes				
Localización		Nro. Esquinas				
Topografía		Frente Principal				
Relieve		Frente Total				
Nivel		Perímetro				
Forma		Fondo				
Valor base M2		Área Total (m2)				
SUELOS						
Tipo de Suelo			Porcentaje Suelo			
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS						
Tipo Vía Acceso		Red Alcantarillado				
Rodadura		Red Telefónica				
Acera		Alumbrado Pública				
Bordillos		Recolección Basura				
Emergía Eléctrica		Servicio Internet				
Cant. Medidores		Transporte Público				

Nro. Medidores		Alcantarillado Pluv.	
Instalaciones Esp.			
CONSTRUCCIONES			
Área Bloque	Área Piso	Vigas	Columnas
Paredes	Entrepisos	Cubierta	Pisos
Puertas	Ventanas	Enlucidos	Tumbados
Eléctricas	Sanitarios	Nro. Baños	Espaciales
Estado de Const.	Tipo de Terminados	Año de Constr.	% de Construcción
Habitable	Usos		
CERRAMIENTO			
Columnas	Paredes	Puertas	
AFECTACIONES			
A la edificación			
A la Tierra			
Observaciones			
CROQUIS		FACHADA	
ÉPOCA CONSTRUCCIÓN			
Siglo		Fecha / Década	
DESCRIPCIÓN			

Época			Tipo de fachada		Remate		Portal o soportal																				
Molduras y ornamentación:							Liso / Rugoso																				
					Color																						
					Piedra		Liso																				
TIPOLOGÍA FORMAL		TIPOLOGÍA FUNCIONAL		DESCRIPCIÓN FÍSICO CONSTRUCTIVO																							
Edificación civil		Domicilio		Elementos constructivos		Materiales		conservación																			
Construcción religiosa		Culto		Cimiento		Piedra		S	D	R																	
Otros:								S	D	R																	
DIGITADO POR:			ACTUALIZADO POR:			APROBADO POR:																					
Fecha			Fecha			Fecha																					
<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>día</td> <td>mes</td> <td>año</td> </tr> </table>						día	mes	año	<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>día</td> <td>mes</td> <td>año</td> </tr> </table>						día	mes	año	<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>día</td> <td>mes</td> <td>año</td> </tr> </table>							día	mes	año
día	mes	año																									
día	mes	año																									
día	mes	año																									

Nota. La tabla describe las dimensiones propuestas para el avalúo catastral

El presente estudio al analizar e identificar los parámetros patrimoniales para el avalúo catastral de las viviendas inventariadas, se pudo encontrar que los valores culturales y patrimoniales de los bienes inmuebles son necesarios para el avalúo catastral. En la Tabla 31 se propone una ficha catastral que evalúa el uso del suelo, estructura, y parámetros arquitectónicos e históricos. Esto quiere decir que los criterios recomendados para incluir en la ficha catastral del GAD municipal del cantón Riobamba deben de estar fundamentados en los criterios de selección y valoración: 1) Arquitectónico estético 2) Antigüedad histórica y testimonial 3) Autenticidad cultural 4) Tecnológico y constructivo 5) Conjunto urbano ambiental 6) Transmisión del conocimiento. En tal sentido, bajo lo referido anteriormente y al analizar la ficha catastral y la ficha de registro de los bienes inmuebles se enmarca en las normas técnicas del inventario de los bienes patrimoniales inmuebles.

CAÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Conclusiones

La investigación realizada determina que si bien algunos criterios del avalúo catastral de las viviendas inventariadas contribuyen al desarrollo urbano del centro histórico del cantón Riobamba - tales como: el valor del suelo; el valor unitario de los lotes en las áreas urbanas; tipos, características del suelo, uso de suelo; servicio de agua, alcantarillado, emergía eléctrica, alumbrado público, recolección de basura, localización de la manzana, topografía, Transporte, internet, teléfono - mientras que la inexistencia de criterios histórico cultural lo debilitan - como la arquitectónico estético; antigüedad histórica y testimonial; tecnológico y constructivo; conjunto urbano ambiental; transmisión del conocimiento - estos últimos no inciden en la determinación de avalúo catastral de las vivienda inventariadas.

Lo anterior permite desechar la hipótesis planteada, ya que el avalúo catastral de las viviendas inventariadas no cuenta con criterios que permitan valorar las edificaciones que contribuyen en la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba. No obstante, esto no obvia el hecho de que exista algunos criterios del avalúo catastral del GAD Municipal del Cantón Riobamba que deben mejorarse, a fin de evitar que en un futuro esto no afecte al desarrollo histórico, cultural y urbanístico del cantón.

En cuanto a las normas técnicas que considera el municipio para la valoración catastral de las viviendas en el área urbana se pudo identificar las siguientes: característica del suelo, tipos de construcciones y de material constructivo y por ultimo las obras complementarias. Por último, se pudo determinar que no existe parámetros culturales de valoración de las viviendas inventariadas, históricas y patrimoniales del centro histórico de la ciudad de Riobamba.

5.2. Recomendaciones

- En el centro histórico de Riobamba existe un total de 72 viviendas inventariadas, por los que se recomienda realizar estudios históricos según las tipologías de los bienes inmuebles con la finalidad de actualización de la información sobre la historia cultural, lo cual, contribuya con el desarrollo urbano y con la salvaguardia patrimonial de las viviendas.
- Se recomienda realizar estudios que permitan desarrollar criterios de valoración catastral para viviendas patrimoniales, los mismos que contribuyan con una valoración total de las edificaciones.
- Es recomendable que el centro histórico del cantón Riobamba cuente con una planificación que permita la preservación de las viviendas inventariadas y contribuya con un desarrollo urbano sostenible.
- Se recomienda establecer criterios de valoración de las viviendas inventariadas de acuerdo a los siguientes criterios: Arquitectónico estético; Antigüedad histórica y testimonial; tecnológico y constructivo; conjunto urbano ambiental; transmisión del conocimiento.

BIBLIOGRAFIA

- Álvarez, M. (2020). *Metodología de valoración Aplicada al catastro Predial Urbano de la Parroquia Celica* [Tesis, UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR].
<https://repositorio.uide.edu.ec> ›
- Balbo, M., Jordán, R., & Simioni, D. (Eds.). (2003). *La ciudad inclusiva* (1. ed). Naciones Unidas, CEPAL: Cooperazione italiana.
https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/27823/S2003002_es.pdf
- Benavides, M. (2015). *El catastro multifinanciado y su impacto en la recaudación de los impuestos prediales de los Gobiernos Municipales de Latacunga y Pujilí* [Tesis, Universidad Andina Simón Bolívar]. <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/4780/6/T1792-MT-Benavides-El%20catastro.pdf>
- Bojorque-Iñiguez, J., Chuquiguanga-Auquilla, C., Peralta-Peñaloza, C., & Flores-Chafla, P. (2020). Precio del suelo dado por la oferta del mercado y el avalúo municipal: Relaciones y distribución espacial en la ciudad de Cuenca. *Maskana*, 11(2), 58-69.
<https://doi.org/10.18537/mskn.11.02.06>
- Chaparro, M. C. (2018). *Patrimonio cultural tangible*. 15(2), 13.
- Chávez, G. (2014). *Diseño de una Metodología para realizar avalúos Especiales en Zonas Urbanas* [Tesis de Posgrado, Universidad de las Fuerzas Armadas].
<http://repositorio.espe.edu.ec/bitstream/21000/8359/1/T-ESPE-047653.pdf>
- Cisneros, V. (2011a). *Instructivo para Fichas de Registro e Inventario Bienes inmuebles* (Guachamín Wilma, Vol. 2, p. 160). Instituto Nacional de Cultura Patrimonio.
<https://www.patrimoniocultural.gob.ec/instructivo-para-fichas-de-registro-e-inventario-de-bienes-arqueologicos/>
- Cisneros, V. (2011b). *Instructivo para Fichas de Registro e Inventario Bienes Muebles* (Guachamín Wilma, Vol. 2, p. 198). Instituto Nacional de Cultura Patrimonio.

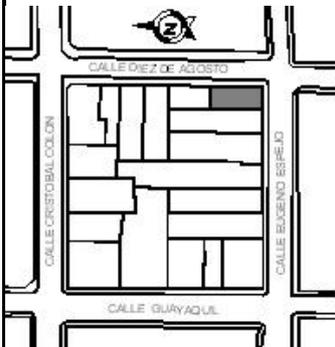
- Cortés, M., & Iglesias, L. (2005). *Generalidades sobre metodología de la investigación* (Ana Polkey Gómez, Vol. 1). Universidad Autónoma del Carmen.
https://www.unacar.mx/contenido/gaceta/ediciones/metodologia_investigacion.pdf
- NTCUR, 853, ministra de Desarrollo Urbano, 029 29 34 (2016).
<https://www.habitatyvivienda.gob.ec>
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la investigación* (Zeferino García, Vol. 1). McGraw-Hill: Interamericana.
<https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>
- León Paz, J. R. (2015). *El desarrollo urbano en el Ecuador* [PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR]. <http://repositorio.puce.edu.ec:80/xmlui/handle/22000/8755>

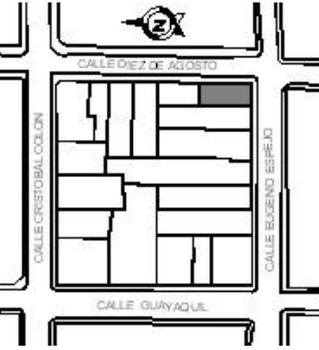
ANEXOS

Anexo 1 Vivienda ubicada en la manzana 39

	UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO		FICHA REGISTRO EMERGENTE	REGISTRO N°: 098
			INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES	ARCHIVO N°: 04 CLAVE CATASTRAL: 41-011-16
Entidad Investigadora: UNACH		Registrado por: Ing.: Ana Peñafiel		Código de Bienes Inmuebles: 4H-04-07-104
Denominación del Bien Inmueble: Colegio San Felipe		Localización		
Uso Original: Colegio	Uso Actual: Colegio	Provincia: Chimborazo	Cantón: Riobamba	Ciudad: Riobamba
		Parroquia: Maldonado	Calle: Velasco	N°: 2438
		MZ: 39	Sitio Geográfico: ----	Zona: -----
NIVEL DE INTEGRIDAD Y/O CONSERVACIÓN SUBSUELO: ----- PLANTA BAJA: ORIGINAL 2da. PLANTA: ORIGINAL 3ra. PLANTA: ORIGINAL 4 o MAS: -----		FOTOGRAFIA-IMAGENES: 		
CATEGORÍA DE LA EDIFICACIÓN: MONUMENTAL: Civil				
TIPOS DE INTERVENCIÓN: Rehabilitación				
NIVELES DE INTERVENCIÓN: Conservación				
GRADO DE PROTECCIÓN: Condicionada				
DESCRIPCIÓN: Esta importante y específica edificación fue ordenada por el entonces presidente del Ecuador Don Vicente Rocafuerte Bejarano, año de 1836, posiblemente su diseñador sea el Ing. Emilio Alzuro Espinoza, o Juan Pablo Sanz. La planta arquitectónica se desarrolla en un amplio solar y el organigrama funcional incorpora a varios patios tal como se encuentra en las soluciones renacentistas de pabellones que rodean patios, de esa manera se tiene al exterior del gran conjunto fachadas marcadas por la simetría, en las fachadas originales se tiene la presencia de pilastras resaltadas que marcan el ritmo compositivo, en la parte del ingreso principal las pilastras aparecen pareadas, y ese cuerpo se lo destaca con una cimera esbelta, se utiliza módulos de vanos coronados por arcos rebajados y decorados con enmarcamiento moldurado en cada nivel, una serie de molduras forman una cornisa que marca el nivel y corona la volumetría. En otro sector del conjunto se lo resuelve con una arquitectura de corte moderno, pero que al menos ha tenido la precaución de armonizar con grandes ventanas para que sea la transparencia lo dominante en los tres niveles, de esa manera no es tan evidente el contraste. Constructivamente se resuelve de manera tradicional con una fuerte cimentación donde descansan todas las paredes con el tradicional espesor por ser autosoportantes y soportar además a toda la estructura de madera de pisos y cubierta, además que incorporan pilastras o columnas de ladrillo mambón.				
OBSERVACIONES DEL CONJUNTO: Las elevaciones que se tiene hacia cada cuadra expresan de manera muy fiel las épocas de construcción y con ellas las influencias de los estilos artístico – arquitectónicos. VALORACIÓN DEL ENTORNO: Apreciable				

Anexo 2 Vivienda Remodelada

	UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO		FICHA REGISTRO EMERGENTE		REGISTRO N°: 261
			INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES		ARCHIVO N°: 04
					CLAVE CATASTRAL: 31-011-08
Entidad Investigadora: UNACH		Registrado por: Ing. Ana Peñafiel		Código de Bienes Inmuebles: 4H4-07-261	
Denominación del Bien Inmueble: Casa		Localización			
Uso Original: Vivienda	Uso Actual: Vivienda	Provincia: Chimborazo	Cantón: Riobamba	Ciudad: Riobamba	
		Parroquia: Lizarzaburu	Calle: 10 de agosto y Espejo	N°: 22-11	
		MZ: 100	Sitio Geográfico: -----	Zona: -----	
Régimen de propiedad: Particular Nombre del propietario: Herederos Guerrero Tipo de tenencia: Época de construcción: Republicana Fecha de construcción: ±1920 TIPOLOGÍA: Republicana		Tipología:		Ubicación:	
Nro. Retiros:	Nro. Pisos Interior:	Nro. Frentes:	Nro. Familias:		
-----	2	2	2		
Valoración: Conjunto urbano					

<p>Régimen de propiedad: Particular Nombre del propietario: Herederos Guerrero Tipo de tenencia: Época de construcción: Republicana Fecha de construcción: ±1920 TIPOLOGÍA: Republicana</p>	<p>Tipología:</p>	<p>Ubicación:</p> 								
<table border="1"> <tr> <td>Nro. Retiros:</td> <td>Nro. Pisos Interior:</td> <td>Nro. Frentes:</td> <td>Nro. Familias:</td> </tr> <tr> <td>-----</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> </table>	Nro. Retiros:	Nro. Pisos Interior:	Nro. Frentes:	Nro. Familias:	-----	2	2	2	<p>Imágenes - Fotografías:</p>	
Nro. Retiros:	Nro. Pisos Interior:	Nro. Frentes:	Nro. Familias:							
-----	2	2	2							
<p>Valoración: Conjunto urbano</p> <table border="1"> <tr> <td>Con entorno natural de áreas verdes:</td> <td>Influencia estilística en fachada:</td> </tr> <tr> <td>NO</td> <td>Tradicional</td> </tr> </table>	Con entorno natural de áreas verdes:	Influencia estilística en fachada:	NO	Tradicional						
Con entorno natural de áreas verdes:	Influencia estilística en fachada:									
NO	Tradicional									
<p>A) DESCRIPCIÓN DE LA FACHADA Ochavo Niveles o Pisos: 2 Vanos Abiertos N° PA: 3 PB: 4 Zócalo: Piedra Portal o Soportal: Remate de Fachada: Portada: Simple Balcones: Volado N°: 3 Balcones: ----- N°: ----- Molduras y Ornamentación: pilastras, balaustres, banda, ménsulas Color: Blanco - caoba Textura: Lisa</p> <p>B) ESTRUCTURA Cimiento: Piedra Paredes: Adobe Cubierta: Estructura de madera - Teja</p> <p>C) CARACTERÍSTICAS RELEVANTES Interior: ----- Exterior: -----</p> <p>D) ESTADO DE CONSERVACIÓN Cubierta: MALO Estructura: MALO Elementos: MALO Mantenimiento: MALO</p>										
<p>DESCRIPCIÓN: Se mantiene solo fachada</p>										
<p>OBSERVACIONES DEL CONJUNTO: La cuadra se encuentra alterada hacia la calle Espejo, pero es neces recuperar por lo menos la fachada como referente de una arquitectura que tuvo presencia en la ciudad, otras ciudades de la Serranía ecuatoriana, posteriormente la irrupción del eclecticismo, cambió la fisor de las ciudades.</p>										