

## GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

### CONSIDERANDO:

- Que,** la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone:
- Que,** las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.
- Que,** en materia de hacienda, a la administración municipal le compete: Formular y mantener el sistema de catastros de los predios urbanos ubicados en el cantón, y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos.
- Que,** las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos.
- Que,** el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.
- Que,** el artículo 68 del Código Tributario Codificado le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria
- Que,** los artículos 87 y 88 del Código Tributario Codificado le facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.
- Por lo que en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente:

### EXPIDE:

#### **LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2008-2009**

**Art. 1. OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 2. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Artículos. 303 a 330 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal;

1. - Los impuestos a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

**Art. 3. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los

siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Descripción de las edificaciones

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

**Art.5. SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Artículos: 24, 25, 26, 27 y 28 del Código Tributario Codificado y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

**Art. 6. –VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

#### **a.-) Valor de terrenos**

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



GOBIERNO MUNICIPAL DE  
CAYAMBE

# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2360 052 - Ext. 145 Fax: 2360 441  
Web: [www.municipiocayambe.gov.ec](http://www.municipiocayambe.gov.ec)  
CAYAMBE - ECUADOR

PROYECTO DE VALORACION DE LA PROPIEDAD URBANA CANTON CAYAMBE												
PARROQUIA CAYAMBE												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEF.	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLEC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ	
01 COBERTURA	100	100	100	100	97	100	100	100	100	100	100	35
DEFICIT	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0		
02 COBERTURA	100	100	100	100	92	100	100	100	100	99	51	
DEFICIT	0	0	0	0	8	0	0	0	0	1		
03 COBERTURA	100	100	100	98	88	99	86	100	96	96	88	
DEFICIT	0	0	0	2	12	1	14	0	5	4		
COBERTURA	99	97	99	85	54	77	37	100	44	77	91	
DEFICIT	1	3	1	15	46	23	63	0	56	23		
05 COBERTURA	93	89	94	75	29	57	22	100	1	62	62	
DEFICIT	7	11	6	25	71	43	78	0	99	38		
06 COBERTURA	25	24	39	17	23	9	2	52	9	22	109	
DEFICIT	75	76	61	83	77	91	98	48	91	78		
07 COBERTURA	100	100	100	100	44	100	74	100	24	82	1	
DEFICIT	0	0	0	0	56	0	26	0	76	18		
PROMEDIO COBERT.	88	87	90	82	61	77	60	93	53	77	437	
PROMEDIO DEFICIT	12	13	10	18	39	23	40	7	47	23		

PROYECTO DE VALORACION DE LA PROPIEDAD URBANA CANTON CAYAMBE												
PARROQUIA JUAN MONTALVO												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEF.	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLEC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ	
01 COBERTURA	100	87	96	87	59	91	41	100	17	75	6	
DEFICIT	0	13	4	13	41	9	59	0	83	25		
02 COBERTURA	99	84	96	69	40	65	29	100	0	65	21	
DEFICIT	1	16	4	31	60	35	71	0	100	35		
03 COBERTURA	98	91	94	56	28	37	12	100	0	57	33	
DEFICIT	2	9	6	44	72	63	88	0	100	43		
COBERTURA	97	92	98	24	23	15	3	100	0	50	47	
DEFICIT	3	8	2	76	77	85	97	0	100	50		
05 COBERTURA	65	42	71	49	22	29	0	100	0	42	25	
DEFICIT	35	58	29	51	78	71	100	0	100	58		
PROMEDIO COBERT.	92	79	91	57	34	48	17	100	3	58	132	
PROMEDIO DEFICIT	8	21	9	43	66	52	83	0	97	42		

PROYECTO DE VALORACION DE LA PROPIEDAD URBANA CANTON CAYAMBE												
PARROQUIA AYORA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEF.	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLEC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ	
01 COBERTURA	100	100	100	80	59	95	70	100	9	79	11	

DEFICIT	0	0	0	20	41	5	30	0	91	21	
02 COBERTURA	97	100	100	67	52	77	32	100	0	70	10
DEFICIT	3	0	0	33	48	23	68	0	100	30	
03 COBERTURA	93	90	96	42	39	60	23	100	0	60	25
DEFICIT	7	10	4	58	61	40	77	0	100	40	
COBERTURA	65	44	73	32	32	44	8	100	0	44	44
DEFICIT	35	56	27	68	68	56	92	0	100	56	
PROMEDIO COBERT.	89	83	92	55	46	69	33	100	2	63	90
PROMEDIO DEFICIT	11	17	8	45	54	31	67	0	98	37	

PROYECTO DE VALORACION DE LA PROPIEDAD URBANA CANTON CAYAMBE											
PARROQUIA AYORA - BARRIO SANTA CLARA											
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS											
SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEF.	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLEC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ
01 COBERTURA	100	100	100	100	42	37	50	100	0	70	4
DEFICIT	0	0	0	0	58	63	50	0	100	30	
02 COBERTURA	96	93	100	97	36	51	32	100	0	67	7
DEFICIT	4	7	0	3	64	49	68	0	100	33	
PROMEDIO COBERT.	98	96	100	98	39	44	41	100	0	69	11
PROMEDIO DEFICIT	2	4	0	2	61	56	59	0	100	31	

PROYECTO DE VALORACION DE LA PROPIEDAD URBANA CANTON CAYAMBE											
PARROQUIA ASCAZUBI											
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS											
SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEF.	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLEC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ
01 COBERTURA	93	93	100	86	65	85	44	100	0	74	7
DEFICIT	7	7	0	14	35	15	56	0	100	26	
02 COBERTURA	93	77	98	72	53	63	31	100	0	65	11
DEFICIT	7	23	2	28	47	37	69	0	100	35	
03 COBERTURA	81	69	92	49	33	37	16	100	0	53	22
DEFICIT	19	31	8	51	67	63	84	0	100	47	
COBERTURA	47	23	67	20	24	7	0	100	0	32	49
DEFICIT	53	77	33	80	76	93	100	0	100	68	
PROMEDIO COBERT.	79	65	89	57	44	48	23	100	0	56	89
PROMEDIO DEFICIT	21	35	11	43	56	52	77	0	100	44	

PROYECTO DE VALORACION DE LA PROPIEDAD URBANA CANTON CAYAMBE											
PARROQUIA ASCAZUBI - BARRIO SAN JUAN											
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS											
SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEF.	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLEC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ
01 COBERTURA	62	0	88	50	39	49	0	100	0	43	2
DEFICIT	38	100	13	50	61	51	100	0	100	57	

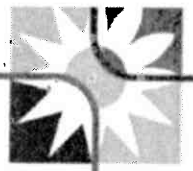
02	COBERTURA	65	0	72	30	30	29	5	100	0	37	8
	DEFICIT	35	100	28	70	70	71	96	0	100	63	
	PROMEDIO COBERT.	64	0	80	40	34	39	2	100	0	40	10
	PROMEDIO DEFICIT	36	100	20	60	66	61	98	0	100	60	

PROYECTO DE VALORACION DE LA PROPIEDAD URBANA CANTON CAYAMBE												
PARROQUIA CUZUBAMBA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEF.	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLEC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ	
01	COBERTURA	100	100	100	24	34	12	12	100	0	54	4
	DEFICIT	0	0	0	76	66	88	88	0	100	46	
02	COBERTURA	89	75	92	44	32	27	0	100	0	51	9
	DEFICIT	11	25	8	56	68	73	100	0	100	49	
03	COBERTURA	77	52	81	25	26	7	0	100	0	41	29
	DEFICIT	23	48	19	75	74	93	100	0	100	59	
	PROMEDIO COBERT.	88	76	91	31	31	15	4	100	0	48	42
	PROMEDIO DEFICIT	12	24	9	69	69	85	96	0	100	52	

PROYECTO DE VALORACION DE LA PROPIEDAD URBANA CANTON CAYAMBE												
PARROQUIA CANGAHUA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEF.	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLEC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ	
01	COBERTURA	96	91	92	88	78	83	75	100	0	78	6
	DEFICIT	4	9	8	12	22	17	25	0	100	22	
02	COBERTURA	95	88	95	84	33	41	19	100	0	62	11
	DEFICIT	5	12	5	16	67	59	81	0	100	38	
03	COBERTURA	83	75	81	69	26	18	15	100	0	52	12
	DEFICIT	17	25	19	31	74	82	85	0	100	48	
	PROMEDIO COBERT.	91	85	89	80	46	47	36	100	0	64	29
	PROMEDIO DEFICIT	9	15	11	20	54	53	64	0	100	36	

PROYECTO DE VALORACION DE LA PROPIEDAD URBANA CANTON CAYAMBE												
PARROQUIA OLMEDO												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEF.	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLEC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ	
01	COBERTURA	100	100	100	94	57	50	54	100	8	74	12
	DEFICIT	0	0	0	6	43	50	46	0	92	26	
02	COBERTURA	100	100	99	71	50	18	32	100	0	63	17
	DEFICIT	0	0	1	29	50	82	68	0	100	37	
03	COBERTURA	65	65	70	47	25	11	4	100	0	43	41
	DEFICIT	35	35	30	53	75	89	96	0	100	57	
	PROMEDIO COBERT.	88	88	89	71	44	27	30	100	3	60	70
	PROMEDIO DEFICIT	12	12	11	29	56	73	70	0	97	40	

PROYECTO DE VALORACION DE LA PROPIEDAD URBANA CANTON CAYAMBE



GOBIERNO MUNICIPAL DE  
CAYAMBE

# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2360 052 - Ext. 145 Fax: 2360 441  
Web: [www.municipiocayambe.gov.ec](http://www.municipiocayambe.gov.ec)  
CAYAMBE - ECUADOR

PARROQUIA OTON											
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS											
SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANT	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEF.	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLEC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	N° MANZ
01 COBERTURA	100	100	100	100	70	74	50	100	0	77	1
DEFICIT	0	0	0	0	30	26	50	0	100	23	
02 COBERTURA	68	68	81	57	51	25	97	100	0	61	4
DEFICIT	32	32	19	43	49	75	4	0	100	39	
03 COBERTURA	27	16	34	18	30	13	10	100	0	28	11
DEFICIT	73	84	66	82	70	87	90	0	100	72	
PROMEDIO COBERT.	65	61	72	58	51	37	52	100	0	55	16
PROMEDIO DEFICIT	35	39	28	42	49	63	48	0	100	45	

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

#### PARROQUIA CAYAMBE

SECTOR	LIMITE SUP.	VALOR BASE	LIM INF.	INTER-SECT	VALOR
Sector 1:	10,00	200.00 Dólares	8,70		187.00 Dólares
Sector 2:	8,68	115.00 Dólares	8,50		113.50 Dólares
Sector 3:	8,47	80.00 Dólares	7,53		75.50 Dólares
Sector 4:	7,50	40.00 Dólares	6,50		37.50 Dólares
Sector 5:	6,49	18.00 Dólares	5,57		16.50 Dólares
Sector 6:	5,47	8.00 Dólares	0,91		5.50 Dólares
Sector 7:	7,81	3.00 Dólares			3.00 Dólares

#### SECTOR DE RESERVA ARQUEOLOGICA MONUMENTAL

#### PARROQUIA JUAN MONTALVO

SECTOR	LIMITE SUP.	VALOR BASE	LIM INF.	INTER-SECT	VALOR
Sector 1:	7,59	20.00 Dólares	6,66		19.00 Dólares
Sector 2:	6,63	17.00 Dólares	5,96		16.00 Dólares
Sector 3:	5,95	14.00 Dólares	5,46		13.50 Dólares
Sector 4:	5,43	10.00 Dólares	5,11		9.50 Dólares
Sector 5:	5,10	8.00 Dólares	1,87		5.50 Dólares

#### PARROQUIA AYORA

SECTOR	LIMITE SUP.	VALOR BASE	LIM INF.	INTER-SECT	VALOR
Sector 1:	9,35	16.00 Dólares	7,01		14.00 Dólares
Sector 2:	7,00	9.00 Dólares	6,27		8.50 Dólares

Sector 3: 6,16	6.00 Dólares	5,13	5.50 Dólares
Sector 4: 4,99	4.00 Dólares	2,09	3.00 Dólares

**PARROQUIA AYORA- STA CLARA**

SECTOR	LIMITE SUP.	VALOR BASE	LIM INF.	INTER-SECT	VALOR
Sector 1:	7,30	8.00 Dólares	6,71		7.50 Dólares
Sector 2:	6,69	5.00 Dólares	6,02		4.50 Dólares

**PARROQUIA ASCAZUBI**

SECTOR	LIMITE SUP.	VALOR BASE	LIM INF.	VALOR	INTER-SECT
Sector 1:	8,46	20.00 Dólares	6,64		18.00 Dólares
Sector 2:	6,49	15.00 Dólares	5,60		14.00 Dólares
Sector 3:	5,54	10.00 Dólares	4,54		9.00 Dólares
Sector 4:	4,50	5.00 Dólares	1,32		4.50 Dólares

**PARROQUIA ASCAZUBI-SAN JUAN**

SECTOR	LIMITE SUP.	VALOR BASE	LIM INF.	INTER-SECT	VALOR
Sector 1:	4,55	15.00 Dólares	4,21		15.50 Dólares
Sector 2:	3,87	10.00 Dólares	3,15		9.00 Dólares

**PARROQUIA OLMEDO**

SECTOR	LIMITE SUP.	VALOR BASE	LIM INF.	INTER-SECT	VALOR
Sector 1:	9,10	8.00 Dólares	7,01		7.00 Dólares
Sector 2:	6,88	5.00 Dólares	6,41		5.00 Dólares
Sector 3:	6,21	3.00 Dólares	1,32		2.00 Dólares

**PARROQUIA CUSUBAMBA**

SECTOR	LIMITE SUP.	VALOR BASE	LIM INF.	INTER-SECT	VALOR
Sector 1:	6,30	12.00 Dólares	5,78		11.50 Dólares
Sector 2:	5,49	9.00 Dólares	5,30		9.00 Dólares
Sector 3:	5,24	4.00 Dólares	1,24		2.00 Dólares

**PARROQUIA CANGAHUA**

SECTOR	LIMITE SUP.	VALOR BASE	LIM INF.	INTER-SECT	VALOR
Sector 1:	8,54	12.00 Dólares	7,24		11.00 Dólares
Sector 2:	6,94	6.00 Dólares	5,69		5.50 Dólares
Sector 3:	5,55	4.00 Dólares	4,12		3.50 Dólares

**PARROQUIA OTON**

SECTOR	LIMITE SUP.	VALOR BASE	LIM INF.	INTER-SECT	VALOR
Sector 1:	8,25	6.00 Dólares	8,25		6.00 Dólares
Sector 2:	6,33	6.00 Dólares	5,64		5.50 Dólares

Sector 3: 4,90

4.00 Dólares

1,49

2.50 Dólares

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

## CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

### 1.- GEOMETRICOS

1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	COEFICIENTE 1.0 a .94
1.2.-FORMA	COEFICIENTE 1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE RANGO DE VARIACION	COEFICIENTE 1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	COEFICIENTE 1.0 a .95

### 2.- TOPOGRAFICOS

2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	COEFICIENTE 1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	COEFICIENTE 1.0 a .95

### 3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	COEFICIENTE 1.0 a .88
3.2.-VIAS  ADOQUIN HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	COEFICIENTE 1.0 a .88

### 3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS

ACERAS BORDILLOS TELEFONO RECOLECCION DE BASURA ASEO DE CALLES	COEFICIENTE 1.0 a .93
--	--------------------------

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

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación



de; características del suelo, topografía, relación frente/fondo, forma, superficie y localización en la manzana, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

### Valoración individual del terreno

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

$$Fa = Fa \text{ Top.} \times Fa \text{ Geom.} \times Fa \text{ Acc.S.}$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

Fa Top. = COEFICIENTE DE CARACTERISTICAS DEL SUELO Y TOPOGRAFIA

Fa Geom. = COEFICIENTE DE FRENTE FONDO, LOCALIZACION, FORMA Y SUPERFICIE

Fa Acc.S. = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

### b.-) Valor de edificaciones

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

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación, se sumará una constante de un coeficiente de 0.80 de corrección. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de cuatro años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

DEPRECIACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD					
ANOS CUMPLIDOS	APORTICADOS			SOPORTANTES	
	HORMIGON	HIERRO	MADERA	CANIA	AUTOPORTANTE ADOBE TAPIAL
0-4	1	2	3	1	2
	1	1	1	1	1

# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2360 052 - Ext. 145 Fax: 2360 441  
Web: [www.municipiocayambe.gov.ec](http://www.municipiocayambe.gov.ec)  
CAYAMBE - ECUADOR

	0.99756	0.99649	0.99027	0.91355	0.98393
5--9	0.99619 0.98769	0.99452 0.98229	0.97881 0.95106	0.86603 0.58779	0.97493 0.91953
10--14	0.88481 0.9703	0.97815 0.95732	0.93969 0.88295	0.5 0.10453	0.90097 0.80902
15-19	0.96593 0.94552	0.95106 0.92186	0.86603 0.78801	0.000	0.78183 0.65794
20-24	0.93969 0.91355	0.91355 0.87631	0.76604 0.66913	0.0000	0.62349 0.47387
25-29	0.90631 0.87462	0.86603 0.82115	0.64279 0.52992	0.0000	0.43388 0.26604
30-34	0.86603 0.82904	0.80902 0.7570	0.5 0.37461	0.0000	0.22252 0.04486
35-39	0.81915 0.77715	0.74313 0.68455	0.34202 0.20791	0.0000	0.00
40-44	0.76604 0.71934	0.66913 0.6046	0.14365 0.0349	0.0000	0.00
45-49	0.70711 0.65606	0.58779 0.51803	0.00	0.0000	0.00
50-54	0.64279 0.58779	0.5 0.42578	0.00	0.0000	0.00
55-59	0.57358 0.51504	0.40674 0.32887	0.00	0.0000	0.00
60-64	0.5 0.43837	0.30902 0.22835	0.00	0.0000	0.00
65-69	0.42262 0.35837	0.20791 0.12533	0.00	0.0000	0.00
70-74	0.34202 0.27564	0.10453 0.02094	0.00	0.0000	0.00
75-79	0.25882 0.19081	0.00	0.00	0.0000	0.00
80-84	0.17365 0.10453	0.00	0.00	0.0000	0.00
85-89	0.08716 0.01745	0.00	0.00	0.0000	0.00

90 ó más	0.00	0.00	0.00	0.0000	0.00
----------	------	------	------	--------	------

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

AFECTACIÓN				
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION				
AÑOS CUMPLIDOS	BUENO	REGULAR	MALO	RUINAS
0-2	1	0.90	0.80	0.60
3-4	1	0.90	0.80	0.60
5-6	1	0.90	0.80	0.60
7-8	1	0.90	0.80	0.60
9-10	1	0.90	0.80	0.60
11-12	1	0.90	0.80	0.60
13-14	1	0.90	0.8	0.60
15-16	1	0.90	0.80	0.60
17-18	1	0.90	0.80	0.60
19-20	1	0.90	0.80	0.60
21-22	1	0.90	0.08	0.60
23-24	1	0.90	0.80	0.60
25-26	1	0.90	0.80	0.60
27-28	1	0.90	0.80	0.60
29-30	1	0.90	0.80	0.60
31-32	1	0.90	0.80	0.60
33-34	1	0.90	0.80	0.60
35-36	1	0.90	0.80	0.60
37-38	1	0.90	0.80	0.60
39-40	1	0.90	0.80	0.60
41-42	1	0.90	0.80	0.60
43-44	1	0.90	0.80	0.60
45-46	1	0.90	0.80	0.60
47-48	1	0.90	0.80	0.60
49-50	1	0.90	0.80	0.60
51-52	1	0.90	0.80	0.60
53-54	1	0.90	0.80	0.60
55-56	1	0.90	0.80	0.60
57-58	1	0.90	0.80	0.60
59-60	1	0.90	0.80	0.60
61-64	1	0.90	0.80	0.60
65-68	1	0.90	0.80	0.60
69-72	1	0.90	0.80	0.60
73-76	1	0.90	0.80	0.60
77-80	1	0.90	0.80	0.60
81-84	1	0.90	0.80	0.60
85-88	1	0.90	0.80	0.60
89 o más	1	0.90	0.80	0.60

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

**Art. 7. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en la Ley, Art. Innumerado (Art.307 LORM).

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

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

**Art. 9. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa del 0.675 o/oo (cero punto seis con setenta y cinco por mil) calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 10. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Atr. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

**Art. 11. - IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.-** Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 319, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

**Art.12. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** El recargo del dos por mil (2º/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art.318, numerales del 1 al 6 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**Art. 13. - LIQUIDACION ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 316 de la Ley de Orgánica de Régimen Municipal.

**Art. 14. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 317 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 15. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la oficina de Rentas la emisión de los correspondientes

títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de créditos contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario Codificado, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 16. - EPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
Del 01 al 31 de julio	5.83%
Del 01 al 31 de agosto	6.66%
Del 01 al 30 de septiembre	7.49%
Del 01 al 31 de octubre	8.33%
Del 01 al 30 de noviembre	9.16%
Del 01 al 31 de diciembre	10.00%

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

**Art. 17. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.-** A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos

públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Directorio del Banco Central de Ecuador, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario Codificado. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 18. - LIQUIDACION DE LOS CREDITOS.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 19. - IMPUTACION DE PAGOS PARCIALES.-** Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

**Art. 20. – NOTIFICACIÓN.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa de acuerdo al Art. 111 del Código Tributario Codificado o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 21. - RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Tributario Codificado y los Artículos. 457 y 458 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

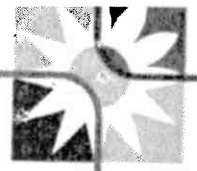
En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

**Art. 22. - SANCIONES TRIBUTARIAS.-** Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y sus adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

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

**Art. 24. - VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial.

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



GOBIERNO MUNICIPAL DE  
CAYAMBE

# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2360 052 - Ext. 145 Fax: 2360 441  
Web: [www.municipiocayambe.gov.ec](http://www.municipiocayambe.gov.ec)  
CAYAMBE - ECUADOR

impuestos a los predios urbanos.

Dado, en el Cantón Cayambe, en la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de Cayambe, a los tres días del mes de diciembre del 2007.

Agustín Novoa P.  
**VICEALCALDE**  
GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE.



*[Signature]*  
Dra. Carmen Rojas U.  
**PROCURADORA SÍNDICA.**

**Razón.-** Cristina Chimarro, Secretaria del Concejo Cantonal de Cayambe, certifica que la presente ordenanza fue discutida en Sesión Ordinaria del veintiséis de noviembre del dos mil siete, aprobada en la Sesión Ordinaria del tres de diciembre del dos mil siete.

*[Signature]*  
Lcda. Cristina Chimarro I.  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**  
**MUNICIPAL DE CAYAMBE.**



En Cayambe a los cuatro días del mes de diciembre del dos mil siete, al tenor de lo dispuesto en el artículo 125 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, remitimos en tres ejemplares al señor Alcalde del Gobierno Municipal de Cayambe, **LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2008-2009**, para su trámite respectivo.

Agustín Novoa P.  
**VICEALCALDE**  
GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE.



*[Signature]*  
Lcda. Cristina Chimarro I.  
**SECRETARIA DE CONCEJO**



En Cayambe a los cinco días del mes de diciembre del dos mil siete habiéndose recibido tres ejemplares de **LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2008-2009**, suscrita por el señor Vicealcalde del Gobierno Municipal de Cayambe y Secretaria del Concejo Municipal de Cayambe, **SANCIONO** expresamente su texto y dispongo su promulgación para conocimiento de la ciudadanía.

Ing. Diego Bonifaz.  
**ALCALDE**  
GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE.



**Razón.-** Cristina Chimarro, Secretaria del Concejo Municipal de Cayambe; Certifico que **LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2008-2009**, fue sancionada por el señor Alcalde Ing. Diego Bonifaz Andrade, el cinco de diciembre del 2007.

*[Signature]*  
Lcda. Cristina Chimarro I.  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**  
**MUNICIPAL DE CAYAMBE**

