



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES
URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL
IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ecuador, en su Constitución, decidió construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad, para alcanzar el buen vivir, el sumak kawsay, de tal forma que se estableció en un Estado democrático de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE).

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del artículo 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el artículo 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los artículos 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

El catastro inmobiliario constituye el inventario técnico, jurídico, económico y geoespacial de los bienes inmuebles urbanos y rurales de un territorio. Es un instrumento público que integra y sistematiza información situacional, física, económica, normativa, ambiental, fiscal y administrativa, permitiendo al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cayambe planificar, ordenar y gestionar de manera eficiente su territorio. Por su naturaleza multidimensional, el catastro es un elemento estructural para la formulación y actualización de los instrumentos de planificación, el ordenamiento territorial, la gestión ambiental, la administración tributaria y el desarrollo urbano y rural.

Constituye competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales la formación, administración, actualización y mantenimiento de los catastros urbanos y rurales, así como la determinación, recaudación y control del impuesto a los predios urbanos y rurales.

En cumplimiento del COOTAD, las municipalidades deben ejecutar actualizaciones generales de los catastros prediales y de la valoración de la propiedad cada bienio, asegurando la correspondencia entre el valor económico, físico y jurídico de los predios y su representación catastral. El valor determinado mediante estos procesos tiene una función pública: sirve de base para la determinación de impuestos, tasas y contribuciones, para la gestión administrativa, para procesos de expropiación por causa de utilidad pública y para otros fines tributarios y no tributarios; en consecuencia, constituye un valor técnico que debe reflejar las condiciones reales del inmueble y su entorno.

En el caso específico del Cantón Cayambe, durante los últimos años se ha evidenciado una transformación territorial progresiva caracterizada por:

- Expansión del área urbana asociada al crecimiento demográfico, la consolidación de nuevas centralidades y la demanda de vivienda.
- Incremento de la actividad florícola y agroindustrial, especialmente en las parroquias rurales, lo que ha generado un cambio en el uso y valor del suelo.
- Fragmentación predial debido a procesos de herencia, compraventas y subdivisiones no siempre regularizadas.
- Nuevas dinámicas de ocupación y densificación, relacionadas con la cercanía a la vía Panamericana, la conexión logística con Quito y Otavalo, y la instalación de equipamientos públicos y privados.
- Incremento de edificaciones formales e informales, lo que exige control, regulación y actualización permanente de información catastral.

Estas transformaciones han provocado una variación significativa en el valor del suelo y de las edificaciones, así como la necesidad de incorporar nuevas tecnologías y metodologías para la captura, integración y análisis de datos, tales como levantamientos geodésicos, fotogrametría, imágenes satelitales y sistemas de información geográfica (SIG).

Por tanto, resulta imprescindible que el GADIP del Municipio de Cayambe proceda a regular mediante ordenanza la actualización del catastro Inmobiliario del cantón, estableciendo procedimientos técnicos uniformes, criterios de valoración, mecanismos de coordinación institucional, herramientas de fiscalización y disposiciones que garanticen la transparencia y la seguridad jurídica en la administración de la información catastral.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

La presente ordenanza se fundamenta en la normativa vigente, responde a la realidad territorial de Cayambe y asegura el cumplimiento de las competencias municipales en materia catastral, contribuyendo al fortalecimiento de la gestión pública, a la sostenibilidad fiscal del cantón y al desarrollo equilibrado del territorio urbano y rural.

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el "Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico."

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República señala que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: "Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales."

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República determina que: "La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades". Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República establece que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales";

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución Política de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República determina que los

gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

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

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

Que, de acuerdo con el Art. 426 de la Constitución: "Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidores y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.". Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

Que, el artículo 300 de la Constitución de la República, determina "la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria."

Que, el Art. 242 de la Constitución de la República determina en que: "el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales."

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, el Art. 715 del Código Civil, determina que "la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo."

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

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

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a) "El ejercicio de la facultad Normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de Ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante Ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;"

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que "la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural."

Que, el Art. 147 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que "el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El Gobierno Central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas."

Que, el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estipula que los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitanos y municipales son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Que, en aplicación al Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, "las municipalidades y distritos metropolitanos manfendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código."

Que, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, "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. (...)

(...) Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular."

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

Que, en el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se estipula la actualización del avalúo y del catastro, por lo tanto, las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Que, en el Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización respecto a la actualización de los impuestos. Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, en el Art. 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina al sujeto pasivo del impuesto a los predios urbanos, los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Que, en el Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica Banda impositiva. - Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

Que, el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, estipula el acto administrativo que es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en el ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa.

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

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

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

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.”

Que, el Art. 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que “la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.”

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

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley."

Que, en el acuerdo ministerial Nro. Nro. MIDUVI -2022-0003-A del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda art. 27.- La formación del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado.- La formación, actualización y mantenimiento de la información relacionada con el catastro inmobiliario multifinalitario (CIM) es de responsabilidad exclusiva de cada uno los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y conformará la base de la información territorial para el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado.

Que, en el acuerdo ministerial Nro. MIDUVI -2022-0003-A del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda art. 41 Fases de la valoración masiva urbana... literal b)Estudios de mercado inmobiliario.- numeral 5 Si se toma como referencia transacciones de mercado de inmuebles o si se dispone de avalúos, realizados en años anteriores, se los podrá actualizar tomando como referencia el Índice de Precios al Consumidor (IPC) geográficamente correspondiente establecidos por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, desde el momento en que se hace la valoración, tomando como periodo máximo de actualización hasta 24 meses previos.

Que, en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; "En el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles."

Que, en la Disposición Transitoria Novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que: "Para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley. Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciados, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los 7 recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley."

Que, el Art. 18, de la Ley de Eficiencia a la Contratación Pública, señala "Aregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo."

Que, la Disposición Transitoria Única, de la Ley de Eficiencia a la Contratación Pública, señala: "Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central."

Que, en la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481.1 del COOTAD, que dispone: "Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad."

Que, en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, Art. 58.1 "Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad

pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para proceder a la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario."

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i); 56,57,58,59 y 60 y el Código Tributario.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO
2026 -2027**

**CAPÍTULO I
OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES**

Art. 1.- Del objeto. - El objeto de la presente Ordenanza es establecer el valor del suelo, el valor de las edificaciones, y, el respectivo procedimiento de valoración, para la determinación del valor de la propiedad, tarifas impositivas, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana, para el bienio 2026 - 2027.

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

Art. 2.- Ámbito de aplicación. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza rige para las parroquias urbanas y rurales del cantón Cayambe.

Art. 3.- Principios. - Los impuestos prediales urbanos que regirán para el Bienio 2026 - 2027, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 4.- Glosario de términos. - Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

Avalúo. - Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo catastral. - valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado. - Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la propiedad. - El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo de los predios. - Es el valor de la propiedad que se establece mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, de las construcciones o adicionales que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye un valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Avalúo del solar. - Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la edificación. - Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base cartográfica catastral. - Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de datos catastral alfanumérica. - La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Bien inmueble. - Son bienes raíces rústicos o urbanos que no pueden ser transportados de un lugar a otro; y, los que se adhieren permanentemente a ellos, como construcciones, árboles, etc.

Bienes de uso público. - Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general en forma gratuita, de conformidad con el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Bienes nacionales. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Bloque constructivo. - Son edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, de uno o varios pisos adheridos permanentemente al predio y que forman parte integrante del mismo. Se caracteriza por presentar una tipología constructiva puntual.

Cartografía. - Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Catálogo de objetos geográficos. - Catálogo donde se describe de manera completa el contenido y estructura de la información georreferenciada que establece una primera aproximación a una representación abstracta y simplificada de la realidad mediante una estructura que organiza los tipos de objetos geográficos, sus definiciones y características.

Catastro inmobiliario multifinalitario - CIM. - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinalitario.

Catastro predial. - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

Código Catastral. - Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Clave catastral. - Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

Clases de bienes. - Son bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Clasificación de bienes. - Los bienes inmuebles a fin de que puedan ser valorados catastralmente, se clasifican en urbanos y rurales

Datos básicos catastrales. - Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo con los componentes: físico (usos, servicios, construcciones), jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y económico (avalúos de suelo y construcciones).

De los bienes nacionales. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso o bienes públicos. Así mismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Elementos. - El Sistema de Catastro predial rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración

en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

Factores de corrección. - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario catastral. - Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio. - Área o porción de terreno individual o múltiple rural o urbano, sujeto a derechos reales de propiedad o relacionados con posesiones de la tierra. Incluye suelo edificado o no edificado.

Predio Rural. - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Sector. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

Sistema del Catastro Predial Urbano y Rural. - Comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de la información catastral, del valor de la propiedad y de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Suelo rural. - Es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo prescrito en el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Suelo urbano. - Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

suelo rural, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Tipologías constructivas. - Tipos o clases específicos de diseño y construcción de edificaciones que poseen características constructivas análogas o comunes.

Unidad. - Área mínima de registro catastral para los predios que se encuentran declarados bajo régimen de propiedad horizontal, un piso de bloque constructivo puede contener una o varias unidades (departamentos, locales comerciales, lotes de conjuntos residenciales).

Unidad técnica catastral. - Son las áreas administrativas municipales denominadas direcciones, subdirecciones, coordinaciones o jefaturas de avalúos y catastros, responsable de la formación, actualización, mantenimiento y publicación del catastro inmobiliario multifinalitario, en cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.

Valoración masiva. - Consiste en estimar el valor comercial de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario gestionado por cada uno de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos para posteriormente aprobarlos mediante ordenanza de conformidad con la ley. El valor comercial finalmente es entendido como el valor de mercado.

Valor de la propiedad. - **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 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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Vivienda. - Es un espacio cubierto destinado al alojamiento y con entrada independiente, construido, edificado, transformado o dispuesto para ser habitado por una o más personas, y que no se utilice con finalidad distinta. Que una vivienda tenga acceso independiente significa que dispone de acceso directo desde las vías públicas o que disponen de acceso a través de espacios de uso común de varias viviendas como: corredores, patios, escaleras, ascensores, servidumbres de paso.

Zona. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.

Zona homogénea. - Espacio geográfico catastral sea urbano o rural dentro de una jurisdicción cantonal, donde sus atributos cuantitativos y cualitativos son similares en cuanto a la dotación de servicios, infraestructura, equipamiento, uso, calidad del suelo, accesibilidad, y demás características que permitirán determinar la base del valor del suelo.

Art. 5. Procesos de intervención territorial. - Comprende dos procesos de intervención:

a) La codificación catastral

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador a través del Instituto Nacional de Estadísticas y Censo - INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL, dos para la identificación CANTONAL y 8 dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y/o RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

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

El código territorial local está compuesto por diecisiete dígitos numéricos de los cuales tres son para identificación de ZONA, tres para

identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), cuatro para identificación del PREDIO y cuatro para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

b) Levantamiento predial

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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

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

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

Art. 6.- Catastros y Registro de la Propiedad. - De conformidad con el artículo 265 la Constitución, concordante con el artículo 142 COOTAD, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción del bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

correspondientes autorizaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

CAPÍTULO II VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD URBANA

Sección I Del valor del suelo urbano

Art. 7.- El suelo urbano. - Para fines de valoración y cálculo del impuesto predial, integran el suelo urbano las áreas que se encuentran detalladas en los Planos de valor del suelo urbano del cantón Cayambe, actualizado en base a la normativa local y al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 8.- Valor de la propiedad. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Sección II Valoración en el suelo urbano



Art.9.- Determinación de sectores de valor del suelo urbano (PUB). - El área urbana del cantón será valorada mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

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

Se realiza el análisis del plano urbano, en el que consta el Precio Unitario Base por manzana (PUB), que, de conformidad con el método de valuación aplicado, es el resultado de la consideración de los factores exógenos que valorizan económicamente al suelo, por una parte, el capital fijo incorporado en cada manzana por infraestructuras y equipamientos de servicios públicos que dispone la misma, y por otra, la capitalización de las rentas del suelo que soporta.

Se han contemplado la cobertura de las infraestructuras de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, la red vial existente, telecomunicaciones, aceras bordillos, recolección de basura y aseo de calles, estas intervenciones generan valor, en términos de costos medios por metro cuadrado de manzana, del análisis de la cobertura de infraestructuras y servicios, en las áreas urbanas del cantón.

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

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

Además, presenta el análisis de:

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

La unidad de análisis territorial para la valoración de terrenos urbanos es la manzana. Información con la que se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, además define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas



urbanas del cantón.

Art.10.- Factores y coeficiente de corrección del valor unitario base del suelo. - Atendiendo a las características o factores endógenos de los lotes, se ajustará el PUB para la determinación del Precio unitario del lote (PUL), considerando los siguientes factores de modificación: I) Características del Suelo: FCS II) Topografía: FT, III) Localización en la manzana: FL, IV) Forma: FF, V) Superficie: FS; y, VI) Relación Frente fondo: FRFF, VII) Infraestructura Básica: FIB, VIII) Accesibilidad: FA, IX) Infraestructura Complementaria: FIC.

Sus valores, y en su caso los modelos matemáticos para su cálculo constan: Factores y coeficiente de corrección del valor base del suelo de esta Ordenanza, y en función de ellos se determina el correspondiente a cada predio, considerando la información catastral existente en la ficha catastral de cada predio.

Coeficiente de modificación del precio unitario base por manzana (Cm), mediante el siguiente modelo:

$$Cm = FCS \times FT \times FL \times FF \times FS \times FRFF \times FIB \times FA \times FIC$$

En dónde:

Cm	Coeficiente de modificación del precio unitario base por manzana
FCS	Características del Suelo
FT	Topografía
FL	Localización en la manzana
FF	Forma
FS	Superficie
FRFF	Relación Frente fondo
FIB	Infraestructura Básica
FA	Accesibilidad
FIC	Infraestructura Complementaria

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

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE**

real de los predios, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro:

Tabla. Cobertura de accesibilidad a servicios Cayambe

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA Y DÉFICIT	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCIÓN BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
4	Cobertura	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Déficit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Cobertura	100,00	100,00	100,00	91,01	100,00	100,00	100,00	98,72
	Déficit	0,00	0,00	0,00	8,99	0,00	0,00	0,00	1,28
	Cobertura	100,00	100,00	100,00	88,48	95,19	96,42	70,27	92,91
	Déficit	0,00	0,00	0,00	11,52	4,81	3,58	29,73	7,09
6	Cobertura	98,96	98,96	99,01	61,68	58,75	64,29	56,11	76,82
	Déficit	1,04	1,04	0,99	38,32	41,25	35,71	43,89	23,18
	Cobertura	99,74	99,74	100,00	20,53	7,52	21,25	30,42	54,17
	Déficit	0,26	0,26	0,00	79,47	92,48	78,75	69,58	45,83
	Cobertura	79,77	79,77	82,82	38,42	13,05	27,95	32,47	50,61
	Déficit	20,23	20,23	17,18	61,58	86,95	72,05	67,53	49,39
	Cobertura	85,70	85,70	81,01	79,87	12,78	22,67	30,86	56,94
	Déficit	14,30	14,30	18,99	20,13	87,22	77,33	69,14	43,06
	Cobertura	94,88	94,88	94,69	68,57	55,33	61,80	60,02	75,74
	Déficit	5,12	5,12	5,31	31,43	44,67	38,20	39,98	24,26

Tabla. Cobertura de accesibilidad a servicios Ascázubi

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA Y DÉFICIT	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCIÓN BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
4	Cobertura	100,00	100,00	100,00	88,63	100,00	98,14	100,00	98,11
	Déficit	0,00	0,00	0,00	11,37	0,00	1,86	0,00	1,89
	Cobertura	100,00	100,00	100,00	64,36	100,00	63,56	100,00	89,70
	Déficit	0,00	0,00	0,00	35,64	0,00	36,44	0,00	10,30
	Cobertura	99,17	95,05	100,00	39,30	100,00	21,29	99,16	79,14
	Déficit	0,83	4,95	0,00	60,70	0,00	78,71	0,84	20,86
	Cobertura	57,28	53,92	58,99	26,59	78,73	10,00	78,60	52,02
	Déficit	42,72	46,08	41,01	73,41	21,27	90,00	21,40	47,98
	Cobertura	89,11	87,24	89,75	54,72	94,68	48,25	94,44	79,74
	Déficit	10,89	12,76	10,25	45,28	5,32	51,75	5,56	20,26

Tabla. Cobertura de accesibilidad a servicios Ayora

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA Y DÉFICIT	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCIÓN BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
4	Cobertura	100,00	100,00	97,71	70,38	97,95	68,47	92,47	89,57
	Déficit	0,00	0,00	2,29	29,62	2,05	31,53	7,53	10,43
	Cobertura	100,00	100,00	99,39	42,14	98,47	0,00	100,00	77,14
	Déficit	0,00	0,00	0,61	57,86	1,53	100,00	0,00	22,86
	Cobertura	34,26	34,26	34,26	24,14	39,43	6,00	66,07	34,35



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE**

Déficit	65,74	65,74	65,74	73,86	60,57	94,00	33,93	65,65
Cobertura	78,09	78,09	77,12	46,22	78,62	24,82	86,18	67,02
Déficit	21,91	21,91	22,88	53,78	21,38	75,18	13,82	32,98

Tabla. Cobertura de accesibilidad a servicios Ayora – Barrio Santa Clara

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA Y DÉFICIT	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCIÓN BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
	Cobertura	100,00	100,00	100,00	74,30	100,00	68,75	100,00	91,86
	Déficit	0,00	0,00	0,00	25,70	0,00	31,25	0,00	8,14
	Cobertura	34,40	34,40	34,40	59,20	26,40	16,53	26,40	33,10
	Déficit	65,60	65,60	65,60	40,80	73,60	83,47	73,60	66,90
	Cobertura	67,20	67,20	67,20	66,75	63,20	42,64	63,20	62,48
	Déficit	32,80	32,80	32,80	33,25	36,80	57,36	36,80	37,52

Tabla. Cobertura de accesibilidad a servicios Cangahua

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA Y DÉFICIT	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCIÓN BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
	Cobertura	100,00	100,00	100,00	87,11	100,00	100,00	100,00	98,16
	Déficit	0,00	0,00	0,00	12,89	0,00	0,00	0,00	1,84
	Cobertura	78,40	78,40	90,88	78,96	83,00	65,40	80,00	79,29
	Déficit	21,60	21,60	9,12	21,04	17,00	34,60	20,00	20,71
	Cobertura	41,82	41,82	55,35	54,84	75,27	30,36	51,09	50,08
	Déficit	58,18	58,18	44,65	45,16	24,73	69,64	48,91	49,92
	Cobertura	73,41	73,41	82,08	73,64	86,09	65,25	77,03	75,84
	Déficit	26,59	26,59	17,92	26,36	13,91	34,75	22,97	24,16

Tabla. Cobertura de accesibilidad a servicios Cuzubamba

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA Y DÉFICIT	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCIÓN BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
	Cobertura	100,00	100,00	100,00	87,30	84,25	53,25	100,00	89,26
	Déficit	0,00	0,00	0,00	12,70	15,75	46,75	0,00	10,74
	Cobertura	61,60	61,60	61,60	50,36	69,30	22,90	83,30	58,67
	Déficit	38,40	38,40	38,40	49,64	30,70	77,10	16,70	41,33
	Cobertura	28,53	28,53	28,53	38,88	32,93	10,80	62,93	33,02
	Déficit	71,47	71,47	71,47	61,12	67,07	89,20	37,07	66,98
	Cobertura	63,38	63,38	63,38	58,85	62,16	28,98	82,08	60,31
	Déficit	36,62	36,62	36,62	41,15	37,84	71,02	17,92	39,69

Tabla. Cobertura de accesibilidad a servicios Juan Montalvo

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA Y DÉFICIT	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCIÓN BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
	Cobertura	100,00	100,00	100,00	87,43	100,00	62,19	100,00	92,80
	Déficit	0,00	0,00	0,00	12,57	0,00	37,81	0,00	7,20
	Cobertura	96,26	96,26	96,26	54,44	96,47	41,75	86,92	81,19
	Déficit	3,74	3,74	3,74	45,56	3,53	58,25	13,08	18,81
	Cobertura	37,81	37,81	37,81	26,10	29,33	3,56	29,33	28,82
	Déficit	62,19	62,19	62,19	73,90	70,67	96,44	70,67	71,18
	Cobertura	78,02	78,02	78,02	55,99	75,27	35,83	72,08	67,61

Déficit	21,98	21,98	21,98	44,01	24,73	64,17	27,92	32,39
---------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Tabla. Cobertura de accesibilidad a servicios Olmedo

SECTOR HOMÓGENO	COBERTURA Y DÉFICIT	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCIÓN BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
Cobertura	100,00	100,00	100,00	87,47	100,00	100,00	100,00	100,00	98,21
	0,00	0,00	0,00	12,53	0,00	0,00	0,00	0,00	1,79
	88,61	88,61	87,94	53,07	93,37	36,68	64,05	73,19	
	Déficit	11,39	11,39	12,06	46,93	6,63	63,32	35,95	26,81
	Cobertura	41,77	17,98	34,30	36,80	23,26	8,14	12,84	27,87
	Déficit	38,23	82,02	65,70	63,20	76,74	91,86	87,16	72,13
	Cobertura	83,46	68,86	74,08	59,11	72,21	48,27	58,96	66,42
	Déficit	16,54	31,14	25,92	40,89	27,79	51,73	41,04	33,58

Tabla. Cobertura de accesibilidad a servicios Otón

SECTOR HOMÓGENO	COBERTURA Y DÉFICIT	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCIÓN BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
Cobertura	100,00	74,40	100,00	72,00	100,00	62,00	100,00	86,91	
	0,00	25,60	0,00	28,00	0,00	38,00	0,00	13,09	
	49,94	52,91	67,77	51,54	21,14	36,29	85,14	52,10	
	Déficit	50,06	47,09	32,23	48,46	78,86	63,71	14,86	47,90
	Cobertura	22,97	23,09	28,46	37,03	10,57	14,86	35,14	24,59
	Déficit	77,03	76,91	71,54	62,97	89,43	85,14	64,86	75,41
	Cobertura	57,64	50,13	65,41	53,52	43,90	37,72	73,43	54,54
	Déficit	42,36	49,87	34,59	46,48	56,10	62,28	26,57	45,46

En los sectores homogéneos definidos, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compraventa de los predios, información que, mediante un proceso de comparación de precios en 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, manzanas o por sectores homogéneos.

Tabla. Valor m² de terreno Bienio 2026 – 2027 Área Urbana Cayambe

PRECIOS EJES COMERCIALES	
EJE COMERCIAL 1	
Calle Rocafuerte (Entre Chile y la calle Pichincha)	565
EJE COMERCIAL 2	
Av. Natalia Jarrín (Entre 10 de Agosto y Calle Vivar)	405
Av. Gonzalo León (Entre Av. Natalia Jarrín y Panamericana Norte)	405
Calle Rocafuerte (Entre Chile y la Av. Manuel Córdova Galarza)	405



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

EJE COMERCIAL 3

Calle Ascázubi (Entre calle Venezuela y Av. Amazonas)	370
Calle Libertad (Entre Calle Gonzalo León y Calle Rocafuerte)	365
Calle Bolívar (Entre Av. Natalia Jarrín y Calle Terán)	375
Calle Sucre (Entre Av. Natalia Jarrín y Calle Terán)	370
Calle Junín (Entre Av. Natalia Jarrín y Terán)	370

EJE COMERCIAL 4

Calle Terán (Entre Av. Manuel Córdova Galarza y Pichincha)	330
--	-----

EJE COMERCIAL 5

Av. Natalia Jarrín (Entre Av. Manuel Córdova Galarza y 10 de Agosto)	270
Calle Rocafuerte (Entre Av. Manuel Córdova Galarza y Patricio Romero)	270
Av. Natalia Jarrín (Entre calle Vivar y Amazonas)	270
Panamericana Norte (Entre Gonzalo León y Nápoles)	300

EJE COMERCIAL 6

Av. Manuel Córdova Galarza (Av. Natalia Jarrín y Juan Montalvo)	210
---	-----

EJE COMERCIAL 7

Av. Luis Cordero (Calle 23 de Julio y Dolores Cacuango)	150
---	-----

VALOR m² DE TERRENO POR SECTORES HOMOGÉNEOS

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LÍMITE INFERIOR	VALOR m ²	No. MANZANA
2	10.00	375	9.13	375	60
	9.06	198	8.25	198	69
	8.24	126	7.42	126	130
	7.39	79	6.56	79	135
	6.55	65	5.75	65	15
	5.58	57	4.99	57	105
7	4.73	24	4.04	24	55
Límite urbano	4.03	10	0.00	10	



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE**

Tabla. Valor m² de terreno Bienio 2026 – 2027 Zona Urbana Ascázubi

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LÍMITE INFERIOR	VALOR m ²	No. MANZANA
2	8.48	62	7.38	62	13
	7.29	52	6.28	52	42
	6.13	38	5.20	38	33
	5.16	23	4.60	23	38
5	4.50	15	3.56	15	5
Límite urbano		12		12	

Tabla. Valor m² de terreno Bienio 2026 – 2027 Área Urbana Ayora

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LÍMITE INFERIOR	VALOR m ²	No. MANZANA
2	8.73	78	8.16	78	12
	7.59	65	6.93	65	33
	6.81	53	5.93	53	31
	5.90	33/35	4.10	33/35	17
5	3.73	18	3.10	18	29
Límite urbano	3.00	9		9	

Tabla. Valor m² de terreno Bienio 2026 – 2027 Área Urbana Ayora – Barrio Santa Clara

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LÍMITE INFERIOR	VALOR m ²	No. MANZANA
2	8.70	30	8.30	30	6
	8.10	23	7.65	23	3
	7.50	13	4.10	13	5
Límite urbano	4.09	10		10	

Tabla. Valor m² de terreno Bienio 2026 – 2027 Área Urbana Cangahua

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LÍMITE INFERIOR	VALOR m ²	No. MANZANA
2	8.48	40	8.09	40	8
	7.89	30	6.10	30	10
	5.80	20	4.89	20	11
	Límite urbano	4.88	9	9	

Tabla. Valor m² de terreno Bienio 2026 – 2027 Área Urbana Cuzubamba



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE**

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LÍMITE INFERIOR	VALOR m ²	No. MANZANA
2	8.34	59	7.37	59	11
	6.70	37	5.07	37	14
	4.89	25	1.81	25	23
Límite urbano	1.80	10			

Tabla. Valor m² de terreno Bienio 2026 – 2027 Área Urbana Juan Montalvo

PRECIOS EJES COMERCIALES

EJE COMERCIAL 1	80
EJE COMERCIAL 2	70
EJE COMERCIAL 3	70

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LÍMITE INFERIOR	VALOR m ²	No. MANZANA
2	9.55	78	8.24	78	10
	8.21	65	6.98	65	83
	6.78	53	5.40	53	57
	5.24	33/35	4.63	33/35	26
5	3.43	18	2.94	18	8
Límite urbano		9		9	

Tabla. Valor m² de terreno Bienio 2026 – 2027 Área Urbana Olmedo

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LÍMITE INFERIOR	VALOR m ²	No. MANZANA
2	8.34	33	7.89	28	18
	7.75	26	6.63	22	19
	6.57	13	5.43	10	35
Límite urbano	5	9		9	17

Tabla. Valor m² de terreno Bienio 2026 – 2027 Área Urbana Otón

SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LÍMITE INFERIOR	VALOR m ²	No. MANZANA
2	8.34	26	7.18	26	5
	6.48	21	5.01	21	9
	4	17	4	17	6
Límite urbano	4	9	0	9	8

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo con la normativa municipal de valoración individual de la propiedad urbana.

El valor individual por m², será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

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

Habrá de considerarse estos valores, conforme a la siguiente tabla:

Tabla. Factores de afectación por indicadores

1. GEOMÉTRICOS	FACTOR
1.1. RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2. FORMA	1.0 a .94
1.3. SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4. LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95
2. TOPOGRÁFICOS	
2.1. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2. TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
3. ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1. INFRAESTRUCTURA BÁSICA Agua Potable Alcantarillado Energía Eléctrica	1.0 a .88
3.2. VÍAS Adoquín Hormigón Asfalto Piedra Lastre Tierra	1.0 a .88
3.3. INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS Aceras Bordillos Teléfono Recolección de Basura Aseo de Calles	1.0 a .93

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

Tabla. Factores topográficos, geométricos y accesibilidad

TIPO	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
Accesibilidad	4	Pasaje peatonal	0,96670
Accesibilidad	3	Pasaje vehicular	0,98330
Accesibilidad	2	Calle	1,00000
Accesibilidad	1	Avenida	1,00000
Forma	1	Regular	1,00000
Forma	2	Irregular	0,97000
Forma	3	Muy Irregular	0,94000
Localización	1	Esquinero	1,00000
Localización	2	En cabecera	1,00000
Localización	3	Manzanero	1,00000
Localización	4	Intermedio	0,99000
Localización	5	En Pasaje	0,97000
Localización	6	Interior	0,95000
Ocupación	1	En construcción	1,00000
Ocupación	2	No Edificado	1,00000
Ocupación	3	Edificado	1,00000
Topografía	1	0 – 10% Plano	1,00000
Topografía	2	11 – 25% ligeramente escarpado	0,98000
Topografía	3	26 – 49% Escarpado	0,95000
Topografía	4	26 – 49% Escarpado	0,93000
Material de calzada	1	Tierra	0,88000
Material de calzada	2	Piedra	0,95000
Material de calzada	3	Adoquín	0,10000

FACTOR DE INFRAESTRUCTURA Y OTROS/FACTOR DE SERVICIOS URBANO			
Aceras y bordillos	1	No existe	0,95000
Aceras y bordillos	2	Solo bordillo	0,97500
Aceras y bordillos	3	Ambos	1,00000
Agua potable vía	1	No existe	0,96000
Agua potable vía	2	Si existe	1,00000
Alcantarillado vía	1	No existe	0,96000
Alcantarillado vía	2	Si existe	1,00000
Energía eléctrica	1	No existe	0,96000
Energía eléctrica	2	Si existe	1,00000
Alumbrado público	1	No existe	0,96000
Alumbrado público	2	Si existe	1,00000
Agua potable lote	1	No existe	0,98000
Agua potable lote	2	Existe sin medidor	0,99000
Agua potable lote	3	Existe con medidor	1,00000
Energía lote	1	No existe	0,98000
Energía lote	2	Si existe	1,00000
Alcantarillado lote	1	No existe	0,98000
Alcantarillado lote	2	Si existe	1,00000



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

FACTOR FRENTE FONDO		
DESDE	HASTA	FACTOR
0,3333	99999,9900	1,0000
0,2500	0,3333	0,9925
0,2000	0,2500	0,9850
0,1667	0,2000	0,9775
0,1426	0,1667	0,9625
0,1250	0,1426	0,9550
0,1111	0,1250	0,9550
0,1000	0,1000	0,9475
0,0000	0,1000	0,9400

ÁREA (m ²)	FACTOR
Menor o igual a 1500	1,00000
Mayor a 1500,01 y menor o igual a 3000	0,90000
Mayor a 3000,01 y menor o igual a 6000	0,88000
Mayor a 6000,01 y menor o igual a 12000	0,84000
Mayor 12000,01	0,80000

Art. 11.- Cálculo del avalúo final del terreno en el suelo urbano. - En atención a las normas anteriores, el Avalúo del lote (AL), se calculará de la siguiente manera:

$$\text{PUL} = \text{PUB} \times \text{Cm}$$

En dónde:

PUL Precio unitario del lote

PUB Avalúo base por manzana

Cm Coeficiente de modificación del precio unitario base por manzana

El precio unitario de suelo urbano determinado por un proceso de comparación con precios de venta de predios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;

$$\text{AL} = \text{PUL} \times \text{SL}$$

En dónde:

AL Avalúo final del terreno en suelo urbano

PUL Avalúo del metro cuadrado del terreno en suelo urbano

SL Superficie del predio

El avalúo del lote determinado en la forma dispuesta será también considerado en todos los trámites referidos a los predios urbanos que no tengan efectos tributarios.

Sección III **Valoración de edificaciones en el suelo Urbano**

Art. 12.- Criterios de Valoración de las edificaciones en el suelo urbano. - La valoración de las edificaciones en el suelo urbano del Cantón, será realizada en función a los factores de corrección o ajuste, que constan detallados en las tablas para valoración de las construcciones urbanas considerando la depreciación.

Art. 13.- Cálculo del avalúo de las edificaciones en el suelo urbano. - Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser avaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constarán los siguientes indicadores:

- a. **De carácter general:** tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. **En su estructura:** columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. **En acabados:** revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. **En instalaciones:** sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. **Otras inversiones** (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m² de la edificación, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se realizó mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios, con los rubros o materiales de construcción identificados en la localidad**. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. **Precio unitario**, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el **costo por rubro**;
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;
3. **Se determina el valor total de la construcción**. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100);
4. Se configura la **tabla de coeficientes de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**; y,
5. La información del bloque de edificación que será identificada y relacionada con los valores de la tabla de reposición, que, sumados los coeficientes de reposición de cada bloque de edificación, su resultado será la **relación de valor metro cuadrado**, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final del valor m², se relaciona multiplicándole de acuerdo con la superficie de cada bloque.

Para la depreciación por edad de la edificación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación con la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Tabla. Factores de edificación para urbano

Vigas y Cadenas	FACTOR
No tiene	0.0000
Hormigón Armado	1.6585
Hierro	2.1360
Madera Común	0.9356
Caña	0.4362
Madera Fina	1.0185

Entre Pisos	FACTOR
No Tiene	0.0000
Hormigón Armado(Losa)	0.8164
Hierro	1.2712
Madera Común	0.5093
Caña	0.4721
Madera y Ladrillo	0.5464
Bóveda de Ladrillo	0.5403
Bóveda de Piedra	1.5176

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE**

Paredes	FACTOR
No tiene	0.0000
Madera Común	2.0196
Caña	1.4056
Madera Fina	3.2417
Bloque	1.9408
Ladrillo	3.0554
Piedra	7.2165
Adobe	2.8196
Tapial	3.0759
Bahareque	1.2280
Concreto	3.0554
Gypsum	2.5196

Escalera	FACTOR
No Tiene	0.0000
Hormigón Armado	0.8643
Hormigón Simple	0.6468
Hierro	0.2849
Madera Común	0.1318
Caña	0.1000
Madera Fina	0.1500
Ladrillo	0.0673
Piedra	0.1922

Cubierta/ Estructura	FACTOR
Madera Común	2.0021
Madera Fina	2.8171
Hierro (Vigas Metálicas)	2.9514
Hormigón Armado (Losa)	2.5405
Hormigón simple	2.1000
Estéreo estructura	7.1981
Caña	1.1064

Revestimiento de Pisos	FACTOR
No tiene	0.0000
Madera Común	1.9553
Caña	1.0639
Madera Fina	2.8036
Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.9717
Mármol	2.1693
Marmetón (Terrazo)	2.3538
Marmolina	2.1693
Baldosa Cemento	1.4056
Baldosa Cerámica	1.9987
Parquet	1.7100
Vinyl	0.9836
Duela	2.1193
Tablán / Gress	2.1193
Tabla	1.9553
Cemento Alisado	0.9717
Porcelanato	5.4801

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE**

Piso Flotante	5.4801
Alfombra	3.7394

Revestimiento Interior	FACTOR
No tiene	0.0000
Madera Común	2.6995
Caña	1.0639
Madera Fina	3.7983
Arena-Cemento (Enlucido)	1.0395
Tierra	0.8434
Mármol	2.1693
Marmetón	2.1693
Marmolina	2.1693
Baldosa Cemento	1.4056
Baldosa Cerámica	1.9987
Azulejo	3.1837
Grafiado Chafado	1.1019
Piedra o Ladrillo ornamental	3.3798
Enlucido Ornamental	3.3798
Estucado	5.4801

Revestimiento Exterior	FACTOR
No tiene	0.0000
Madera Fina	1.9502
Madera Común	1.3758
Arena-Cemento (Enlucido)	1.0395
Tierra	0.8434
Mármol	2.1693
Marmetón	2.1693
Marmolina	2.1693
Baldosa Cemento	1.4056
Baldosa Cerámica	1.9987
Grafiado	1.1019
Champiado	1.1019
Aluminio	2.7381
Fachaleta	5.4801
Piedra	3.3798
Estucado	5.4801
Enlucido Ornamental	3.3798
Azulejo	3.1837

Revestimiento Escalera	FACTOR
No tiene	0.0000
Madera Común	0.0326
Caña	0.0287
Madera Fina	0.5220
Enlucido Arena-Cemento	0.0165
Enlucidos Tierra	0.1328
Mármol	0.4481



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

Marmetón	0.4481
Marmolina	0.4481
Baldosa Cemento	0.0335
Baldosa Cerámica	0.0448
Enlucido ornamental	0.0326
Piedra o Ladrillo ornamental	0.1798
Granito	0.1798
Alfombra	0.4481
Duela / Media duela	0.5220
Parquet	0.5220
Piso flotante	0.5220
Porcelanato	0.4481
Tabla	0.0326
Tablón / gres	0.5220
Vinyl	0.4481

Tumbados	FACTOR
No tiene	0.0000
Madera Común	1.3746
Caña	0.0287
Madera Fina	2.2066
Arena-Cemento	0.6934
Enlucidos Tierra	0.5625
Grafiado	0.6960
Champiñado	0.6960
Fibro Cemento	1.4557
Fibra Sintética	2.0520
Estuco	1.4557
Gypsum	2.5196
Bahareque	1.2280

Cubierta Acabados	FACTOR
No Tiene	0.0000
Enlucidos Arena-Cemento	0.7710
Baldosa Cemento	1.5770
Baldosa Cerámica	2.2378
Azulejo	3.1837
Fibro Cemento	1.7203
Teja Común	1.8943
Teja Vidriada	2.4126
Zinc	1.4515
Polietileno	0.4020
Domos / Traslúcido	0.9694
Ruberoy	0.4020
Paja-Hojas	0.1149
Cady	1.6332
Tejuelo	0.9273
Vidrio	2.0132
Policarbonato	2.5196
Fibra Sintética	2.5196



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

Galvalúmen	1.7515
Puertas	FACTOR
No tiene	0.0000
Madera Común	1.0379
Caña	0.0287
Madera Fina	2.7905
Aluminia	2.5103
Enrollable	1.3956
Hierro-Madera	1.1523
Madera Malla	0.0300
Tal Hierro	1.0821
Hierro	1.8234

Puertas	FACTOR
No tiene	0.0000
Madera Común	1.0379
Caña	0.0287
Madera Fina	2.7905
Aluminio	2.5103
Enrollable	1.3956
Hierro-Madera	1.1523
Madera Malla	0.0300
Tal Hierro	1.0821
Hierro	1.8234

Ventanas	FACTOR
No tiene	0.0000
Hierro	1.1003
Madera Común	0.5965
Madera Fina	0.7791
Aluminio	1.6113
Enrollable	1.3956
Hierro-Madera	1.1523
Madera Malla	0.2942

Cubre Ventanas	FACTOR
No tiene	0.0000
Hierro	0.3775
Madera Común	0.3379
Madera Fina	0.4775
Aluminio	0.9482
Enrollable	1.0563
Madera Malla	0.2942
Hierro-Madera	0.9482

Sanitarias	FACTOR
No tiene	0.0000
Pazo Ciego	0.2481
Canalización Aguas Servidas	0.2131
Canalización Aguas Lluvias	0.2131



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE**

Canalización Combinado	0.6007
------------------------	--------

Baños	FACTOR
No tiene	0.0000
Letrina	0.4174
Baño Común	0.3179
Medio Baño	0.2481
Un Baño	0.3179
Dos Baños	0.6359
Tres Baños	0.9540
Cuatro Baños	1.2720
+ de 4 Baños	1.9078

Closets	FACTOR
No tiene	0.0000
Madera Común	0.8974
Madera Fina	1.6819
Aluminio	1.9155
Tol Hierro	1.8698
MDF	1.6819

Eléctricas	FACTOR
No tiene	0.0000
Alambre Exterior	1.0467
Tubería Exterior	1.0891
Empotradas	1.1459
Instalaciones vistas	1.0891

ESTADO	FACTOR
Bueno	1.00
Regular	0.90
Malo	0.80
Ruina	0.60
Obsoleto	0.00

Contrapiso	FACTOR
No Tiene	0.0000
Hormigón Armado	0.8164
Hormigón Simple	0.6468
Tierra	0.8434
Tabla	0.9553

Columnas y Pilastras	FACTOR
No Tiene	0.0000
Hormigón Armado	4.3250
Hierro	3.4830
Madera Común	1.6427
Caña	1.0908
Madera Fina	1.3821
Bloque	0.8995

Ladrillo	1.1403
Piedra	1.2882
Adobe	1.1403
Tapias	1.1403

Tabla. Factores de depreciación del estado de edificaciones

Factores de Depreciación de Edificación Urbano

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	Autoportante
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.94
5-6	0.93	0.93	0.92	0.9	0.92	0.88	0.88
7-8	0.9	0.9	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9-10	0.87	0.86	0.85	0.8	0.86	0.83	0.83
11-12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78	0.78
13-14	0.81	0.8	0.79	0.7	0.8	0.74	0.74
15-16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69	0.69
17-18	0.76	0.75	0.73	0.6	0.74	0.65	0.65
19-20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61
21-22	0.7	0.7	0.68	0.52	0.68	0.58	0.58
23-24	0.68	0.68	0.66	0.48	0.65	0.54	0.54
25-26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0.52
27-28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0.49
29-30	0.62	0.61	0.59	0.4	0.59	0.44	0.44
31-32	0.6	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39
33-34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0.37
35-36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35	0.35
37-38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34	0.34
39-40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33	0.33
41-42	0.51	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32	0.32
43-44	0.5	0.5	0.46	0.33	0.43	0.31	0.31
45-46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.3	0.3
47-48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.4	0.29	0.29
49-50	0.47	0.45	0.42	0.3	0.39	0.28	0.28
51-52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0.27
53-54	0.45	0.43	0.4	0.29	0.36	0.26	0.26
55-56	0.45	0.42	0.39	0.28	0.34	0.25	0.25
57-58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24	0.24
59-60	0.44	0.4	0.37	0.28	0.32	0.23	0.23
61-64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22	0.22
65-68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.3	0.21	0.21
69-72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.2	0.2
73-76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.2	0.2
77-80	0.4	0.36	0.33	0.28	0.27	0.2	0.2
81-84	0.4	0.36	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
85-88	0.4	0.35	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
89	0.4	0.35	0.32	0.28	0.25	0.2	0.2

FACTOR DE REPOSICIÓN

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número

definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación.

CONSTANTE REPOSICIÓN 1 PISO	16.4647
CONSTANTE REPOSICIÓN + 1 PISO	15.7230

Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación con 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 con el mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios:

Valor m² de la edificación=

Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral x por la constante de correlación del valor (P1 o P2) x F factor de depreciación x Factor de estado de conservación.

Sección IV **Avalúo total de la propiedad en el suelo urbano**

Art.14.- Avalúo total de la propiedad en el suelo urbano. - El valor total del predio, se lo establecerá a partir de la suma del avalúo total del terreno, y del avalúo total de las edificaciones que pudieren existir sobre el predio.

$$\mathbf{ATPU = AL + Vcu}$$

En dónde:

ATPU = Avalúo total del predio urbano

AL = Avalúo final del terreno en el suelo urbano

Vcu = Avalúo de las edificaciones en el suelo urbano

CAPÍTULO IV VALORACIÓN PUNTUAL

Art. 15.- Valor de la transacción. - Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional, el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

Art. 16.- De la información remitida por las instituciones financieras. - Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación (Peritaje).

Art. 17.- De la sistematización de la información. - La Dirección y Jefatura de Avalúos y Catastros Urbano, a solicitud de la entidad financiera o del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

Art. 18.- De los porcentajes establecidos para la venta directa o préstamo sin hipoteca. - Para las ventas directas o de transferencias de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán; el valor mayor sea este el que consten en la minuta o escritura pública o el que conste en catastro, con lo que se certificara.

Art. 19.- De la actualización de los avalúos catastrales. - Una vez aprobados y aplicados los estudios de avalúo de la propiedad, la

Dirección, Jefaturas, Unidades de Avalúos y Catastros, certificará dichos avalúos, que serán usados para los trámites legales correspondientes por así requerirlo el contribuyente, información actualizada que será ingresada en la base de datos del catastro gráfico y alfanumérico.

Art. 20.- Aplicación tributaria del nuevo avalúo catastral. - Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por disposición de la ley.

Art. 21.- Actualización de datos catastrales urbanos. - Para cumplir con la actualización de datos catastrales urbanos se debe cumplir los siguientes requisitos:

- Copia de cédula de ciudadanía del o los propietarios.
- Copia de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Pago del impuesto predial actualizado.
- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros firmado por el/los propietarios
- En caso de herederos la posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 22. Actualización del catastro por unificación de lotes. - Para cumplir con la actualización de datos catastrales urbanos por fraccionamiento se debe cumplir los siguientes requisitos:

- Copia de la escritura de la unificación de lotes e inscrita en el Registro de la Propiedad
- Copia de cédula de ciudadanía del o los propietarios.
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Pago del impuesto predial actualizado.
- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros.

Art. 23. Actualización del catastro por fraccionamiento. - Para cumplir con la actualización de datos catastrales urbanos por fraccionamiento se debe cumplir los siguientes requisitos:

- Copia de la escritura del fraccionamiento e inscrita en el Registro de la Propiedad
- Copia de cédula de ciudadanía del o los propietarios.
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Pago del impuesto predial actualizado.
- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros.

Art. 24. Actualización del catastro por ingreso de la Propiedad Horizontal. La actualización de datos catastrales urbanos para ingreso de la propiedad horizontal se debe cumplir los siguientes requisitos, en

conformidad con la ley y Reglamento vigente de la Propiedad Horizontal del Ecuador, los mismos que ingresarán por Secretaría de Avalúos y Catastros:

- Solicitud de ingreso al catastro de la propiedad Horizontal
- Copia de cédula de ciudadanía del o los propietarios.
- Copia de la escritura de la propiedad.
- Copia de la declaratoria de propiedad horizontal
- Copia de la escritura del reglamento de la propiedad horizontal
- Copia de la escritura de los planos de la propiedad horizontal
- Copia a color de los planos de propiedad horizontal (tamaño original).
- Copia de los planos hidrosanitarios y eléctricos de la propiedad horizontal.
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros.
- Formulario de Inspección.
- De ser el caso se solicitará las garantías respectivas solicitadas por la Dirección de Planificación para emitir los permisos de construcción de la propiedad Horizontal

Art. 25.- Certificado de avalúo y plusvalía para traspaso de dominio total, compra venta-hipoteca, derechos y acciones, particiones, adjudicaciones, citación en pago, dación en pago, donación, capitulaciones matrimoniales, disolución conyugal, remates judiciales y otros. - Para cumplir con la certificación de avalúos de plusvalía urbanos se debe cumplir los siguientes requisitos:

- Copia de cédula del vendedor y comprador o intervenientes
- Copia de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Pago del impuesto predial actualizado.
- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros
- Minuta debidamente firmada por el abogado patrocinador
- Certificado de vigencia del poder en los casos que aplique

En caso de no contar con la información completa del predio, sean estas de áreas y/o medidas en linderos, se presentará el plano aprobado de de regularización y/o certificado de áreas y linderos.

Art. 26.- Certificado de Avalúos para Hipoteca. - Para cumplir con la certificación de avalúos para Hipoteca se debe cumplir los siguientes requisitos:

- Copia de cédula de ciudadanía del o los propietarios.
- Copia de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad y;
- Certificado de gravámenes actualizado.

- Pago del impuesto predial actualizado.
- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros.
- Peritaje emitido por la entidad financiera.

Art. 27. Inspección al predio para trámites de Avalúos o Certificaciones. -

Para cumplir con la solicitud de Inspección se debe cumplir los siguientes requisitos:

- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros, explicando el motivo de la inspección.
- Copia de cédula de ciudadanía del o los propietarios.
- Copia de la escritura de la propiedad.
- Certificado de Gravámenes actualizado.
- Formulario de Inspección.

Art. 28. Actualización o ingreso de la construcción al catastro. - Para cumplir con la solicitud se debe cumplir los siguientes requisitos:

- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros
- Copia de cédula de ciudadanía del o los propietarios.
- Copia de la escritura de la propiedad.
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Formulario de Inspección.
- Copia de planos de construcción.
- Copia de permisos de construcción o licencias de regularización de construcciones informales.

Art. 29. Inspección al predio para reavalúo. - Para cumplir con la solicitud de Inspección se debe cumplir los siguientes requisitos:

- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros, explicando el motivo de la inspección de reavalúo.
- Copia de cédula de ciudadanía del o los propietarios.
- Copia de la escritura de la propiedad.
- Certificado de Gravámenes actualizado.
- Formulario de Inspección
- Si se trata de ingreso de Construcción, adjuntar los planos y permisos de construcción aprobados por la Municipalidad.

Art. 30. Emisión de certificación y regularización de áreas y linderos. - Se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros.
- Copia de cédula de ciudadanía del o los propietarios

- RUC y copia del nombramiento y cédula de ciudadanía del representante legal en caso de personería jurídica.
- Copia de la escritura inscrita en el registro de la Propiedad
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Pago del impuesto predial del año en curso
- Certificado de no adeudar al municipio del o los propietarios
- Plano digital del predio georreferenciado en coordenadas WGS 84 UTM Zona 17 Sur
- 4 Planos formato A4 o A3
- Formulario de Inspección en caso de que supere el ETAM
- Declaración juramentada de no tener conflicto con los colindantes y eximir de responsabilidad al municipio en el caso de futuros reclamos, la misma que debe estar debidamente firmada por los propietarios y/o herederos, y constando la clave catastral del predio en estudio
- Certificado de línea de fábrica

Art. 31. Actualización de catastro por derrocamiento. - Se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros.
- Copia de cédula de ciudadanía del o los propietarios.
- Copia de la escritura de la propiedad.
- Certificado de Gravámenes actualizado.
- Formulario de Inspección
- Permiso de derrocamiento de edificación.

Art. 32. Dedución de plusvalía. - Se debe cumplir con los siguientes requisitos, establecidos en la Ordenanza de Reglamenta la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a las Utilidades en la compraventa de los predios urbanos y Plusvalía:

- Solicitud dirigida al alcalde firmado por el/los propietarios
- Copia de cédula de ciudadanía del o los propietarios.
- Copia de la escritura de la propiedad.
- Carta de impuesto predial actualizada.
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Copia del plano de construcción aprobado.
- Pago de: fondo de garantías, planos, permisos de construcción
- Permisos de construcción.
- En caso de deducción de plusvalía por infraestructura deberá adjuntar la declaración juramentada notarizada constando todos los gastos realizados en la infraestructura.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

Art. 33.- Certificación de avalúos. - La Subdirección de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno. El costo de la certificación será solventado por el/la peticionario/a, conforme la Ordenanza que regula el cobro de las tasas por servicios técnicos administrativos del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe.

CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 34.- Objetivo del Impuesto. - El objeto del impuesto a la propiedad urbana es el tributo que se determina sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Art. 35.- Notificación. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85 del Código Tributario, en concordancia con el Art. 522 del COOTAD, el procedimiento con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

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

Art. 36.- Sujeto Activo. - El sujeto activo del impuesto señalado en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe.

Art. 37.- Sujetos Pasivos. - Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 38.- Reclamos y recursos. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 134 del COA, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

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

01. Identificación predial
02. Tenencia
03. Descripción del terreno
04. Infraestructura y servicios
05. Uso y calidad del suelo
06. Descripción de las edificaciones
07. Fecha de actualización (escrituras)

Art. 40.- Impuestos que gravan a los predios urbanos. - Los predios urbanos están gravados por las siguientes obligaciones tributarias, establecidas en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Contribución adicional al cuerpo de bomberos (Art. 33, Ley de Incendios).

CAPÍTULO VI DE LAS EXONERACIONES, DEDUCCIONES Y REBAJAS TRIBUTARIAS

Art. 41.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIOS. - Contando con los avalúos, posterior se considerarán las rebajas, deducciones, exenciones y exoneraciones consideradas en los Art. 503, 509, 510, 520 521 del COOTAD, posterior a lo cual se determina la base imponible para la aplicación de lo dispuesto en el Art. 518 Ibidem.

Dichas rebajas, deducciones, exenciones y exoneraciones, se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente a la Dirección Financiera de la Municipalidad, quien resolverá su pertinencia y aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el SBU (Salario Básico Unificado del Trabajador), del dato oficial que se proporcione por el Ministerio de Trabajo en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, dato que será ingresado al sistema, sin embargo, si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se tiene ningún dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de SBU del año anterior.

Las solicitudes para la actualización de información predial aplicación de deducciones, rebajas y exenciones se podrán presentar hasta el 30 de



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

noviembre del ejercicio fiscal en curso y estarán acompañadas de todos los documentos siguientes:

- Ficha Catastral actualizada
- Formulario del beneficio al cual desean acogerse
- Copia de la Cédula de identidad, en el caso de ser casado también del cónyuge.

Art. 42.- DEDUCCIONES TRIBUTARIAS. - En cumplimiento al COOTAD Art 503. Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora tendrán derecho a solicitar que se les otorgue las deducciones correspondientes, de conformidad a los literales a.b.c., conforme se detalla a continuación:

- a)** Las solicitudes deberán presentarse en la dirección financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año,
- b)** Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra;
- c)** En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

Las solicitudes se receptarán en el área Financiera/Gestión de Rentas únicamente hasta el 30 de noviembre de cada año:

Requisitos para la Aplicación de Deducciones por Deudas Hipotecarias



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

- Copia de la Cédula. En el caso de ser casado, presentar la cédula también del cónyuge
- Copia de la carta del impuesto predial actualizado (último año).
- Formulario de Requerimiento gratuito que se entrega en Información o se descarga: (página web: www.gadipmunicipiocayambe.gob.ec. En el caso de ser casado presentar el formulario de parte del cónyuge.
- Ficha catastral /actualización de datos emitida por la Dirección de Avalúos y Catastros. (Requisito indispensable en vista de que el beneficio de tercera edad deberá aplicarse al propietario legalmente catastrado).
- Adicionalmente a lo indicado en el COOTAD. Art. 503.literales b y c

En atención a los literales d y e del mismo cuerpo legal, que se detallan a continuación:

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio; y,

e) Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborarán las municipalidades.

Una vez cumplidos los requisitos y determinada la procedencia de la pretensión, se aplicará la deducción en atención a la siguiente tabla por porcentajes:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

PORCENTAJE DE DEDUCCIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL POR
CRÉDITO HIPOTECARIO

MONTO DEL CREDITO		PLAZO		% DEDUCCIÓN
DESDE	HASTA	DESDE	HASTA	
-	25,000.00	1 AÑO	5 AÑOS	25%
		5 AÑOS 1 MES	10 AÑOS	24%
		10 AÑOS 1 MES	15 AÑOS	23%
		15 AÑOS 1 MES	20 AÑOS	22%
		20 AÑOS 1 MES	EN ADELANTE	20%
25,001.00	50,000.00	1 AÑO	5 AÑOS	30%
		5 AÑOS 1 MES	10 AÑOS	29%
		10 AÑOS 1 MES	15 AÑOS	28%
		15 AÑOS 1 MES	20 AÑOS	27%
		20 AÑOS 1 MES	EN ADELANTE	26%
50,001.00	100,000.00	1 AÑO	5 AÑOS	35%
		5 AÑOS 1 MES	10 AÑOS	34%
		10 AÑOS 1 MES	15 AÑOS	33%
		15 AÑOS 1 MES	20 AÑOS	32%
		20 AÑOS 1 MES	EN ADELANTE	31%
100,001.00	EN ADELANTE	1 AÑO	5 AÑOS	40%
		5 AÑOS 1 MES	10 AÑOS	39%
		10 AÑOS 1 MES	15 AÑOS	38%
		15 AÑOS 1 MES	20 AÑOS	37%
		20 AÑOS 1 MES	EN ADELANTE	36%

Para el correcto cumplimiento respecto a las exoneraciones en cuanto a la Tercera Edad y Discapacidad se deberá presentar todos los documentos correspondientes relacionados a la pretensión del beneficio. Las solicitudes para la aplicación de exoneraciones deberán ingresarse en el Área Financiera/Gestión Interna de Rentas únicamente hasta el 30 de noviembre de cada año para que la aplicación del beneficio sea ejecutada en el sistema de impuestos municipales para el año siguiente, de conformidad a los párrafos siguientes:

Art. 43.- EXONERACIÓN POR TERCERA EDAD. - En cumplimiento a la Ley de las Personas Adultas Mayores. Art. 14 determina. De las Exoneraciones: "Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales.

Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente..."

Requisitos para la Aplicación de Tercera Edad.-

- Copia de la Cédula. En el caso de ser casado, presentar la cédula también del cónyuge
- Copia de la carta del impuesto predial actualizado (último año).
- Formulario de Requerimiento gratuito que se entrega en Información o se descarga: (página web: www.gadipmunicipiocayambe.gob.ec. En el caso de ser casado presentar el formulario de parte del cónyuge.
- Ficha catastral /actualización de datos emitida por la Dirección de Avalúos y Catastros. (Requisito indispensable en vista de que el beneficio de tercera edad deberá aplicarse al propietario legalmente catastrado). Esta ficha deberá ser emitida posterior al proceso de actualización legal con todos los documentos habilitantes que el propietario/contribuyente presente en la Dirección de Avalúos y Catastros, caso contrario no será válida para la aplicación del beneficio. Requisito indispensable para dar cumplimiento a lo determinado en el Código Tributario Art. 36.

Art. 44.- EXONERACIÓN POR DISCAPACIDAD. - En atención a la Ley Orgánica las Personas con Discapacidad. Art. 83 determina: "Las personas con discapacidad o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento del pago neto del título de predios urbanos

Esta exención se aplicará sobre un solo inmueble con un avalúo máximo de quinientos salarios básicos unificados del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente.

Requisitos para la Aplicación del Beneficio de Discapacidad.-

- Copia de la Cédula de la persona que desea la aplicación del beneficio
- Copia del Carnet del CONADIS
- Formulario de Requerimiento gratuito que se entrega en Información o se descarga: (página web: www.gadipmunicipiocayambe.gob.ec.
- Ficha catastral /actualización de datos emitida por la Dirección de Avalúos y Catastros. (Requisito indispensable en vista de que el beneficio de discapacidad deberá aplicarse al propietario legalmente catastrado). Esta ficha deberá ser emitida posterior al proceso de actualización legal con todos los documentos habilitantes que el propietario/contribuyente presente en la Dirección de Avalúos y Catastros, caso contrario no será válida para la aplicación del beneficio. Requisito indispensable para dar cumplimiento a lo determinado en el Código Tributario Art. 36.

Nota. De conformidad a la Ley Orgánica de Discapacidad Art. 5 literal d) Las y los parientes hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad,



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

cónyuge, pareja en unión de hecho, representante legal o las personas que tengan bajo su responsabilidad y/o cuidado a una persona con discapacidad..." Para lo cual es indispensable que se presente un certificado emitido por el juez competente en el cual se certifique que la persona que pretende ser beneficiado se encuentra legalmente a cargo de la persona discapacitada. Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades.

Art. 45.-EXENCIOS DE IMPUESTOS.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a. Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b. Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c. Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad; siempre y cuando presenten los requisitos siguientes:

- Certificado de no adeudar
 - Copia del RUC
 - Acuerdo Ministerial emitido por la entidad correspondiente en el caso de autorización
 - Copia de Estatuto y Constitución debidamente registrada por la entidad competente
 - Ficha catastral actualizada donde demuestre la titularidad del predio a beneficiarse
 - Declaración Juramentada de los Ingresos Gastos, firmada por el Contador, elevada a escritura pública.
 - Declaración de Impuesto a la Renta presentada al SRI, del ejercicio fiscal inmediato anterior.
 - Nombramiento Representante Legal
 - Demás justificativos a favor
- d. Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
 - e. Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

Art. 46.- Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;
- b. Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c. Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

CAPÍTULO VII

DE LA EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 47.- Emisión de títulos de crédito. - El Director Financiero a través del Área de Gestión Internas de Rentas, procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario y la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo - excepto el señalado en el numeral 6 de la indicada norma-, causará la nulidad del título de crédito; posterior a que sean registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

El proceso de emisión de los títulos de crédito - impuestos prediales en el sistema de impuestos municipales SIM, lo realizará el Departamento de Tecnologías o administrador del sistema informático de impuestos municipales, posterior al haberse concluido el proceso previo respecto a las observaciones respectivas

por los Departamentos involucrados: Financiero y Avalúos – Catastros; para ejecutar el proceso de emisión, el sistema de impuestos municipales cumplirá con todas las seguridades necesarias.

Art. 48.- Requisitos de los títulos de crédito. - Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos en base al Art. 150 del Código Tributario:

1. Designación del GADIPMC, de la Dirección Financiera y la Gestión Internas de Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y el segundo como administradores tributarios.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor del predio actualizado.
8. Valor de las deducciones del predio.
9. Valor imponible del predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director/a Financiero y del Jefe/a de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art. 49.- Custodia de los títulos de crédito. - Los títulos de crédito autorizados por el Director/a Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio por escrito y posterior a la entrega de las órdenes de ingreso y el correspondiente ejemplar digital del correspondiente catastro tributario por parte de la Gestión Internas de Rentas.

Art. 50.- Determinación de la Base Imponible. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad y posterior a la aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Para la determinación de la base imponible se dará cumplimiento a lo estipulado en el COOTAD. "Art. 505.- Valor catastral de propietarios de varios predios.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de

efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos."

Art. 51.- Impuesto Anual Adicional a Propietarios de Solares No Edificados o de Construcciones Obsoletas en Zonas de Promoción Inmediata.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1%) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2%) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

Este impuesto se deberá aplicar 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.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad en su territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 52.- Zonas Urbano Marginales. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general Art. 509 literal a).

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 53.- Determinación del Impuesto Predial. - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará lo determinado en el COOTAD. Art. 504.- Banda impositiva.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25/1000) y un máximo del cinco por mil (5/1000) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal de conformidad al siguiente detalle

Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará considerando:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

**BANDAS IMPOSITIVAS A APLICAR PARA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO BIENIO
2026 - 2027**

ITEM	RANGOS DE AVALÚOS CATASTRALES		BANDA IMPOSITIVA POR MIL
	DESDE	HASTA	
1	1.00	25000.00	0.55
2	25001.00	100000.00	0.60
3	100001.00	250000.00	0.65
4	250001.00	500000.00	0.70
5	500001.00	750000.00	0.75
6	750001.00	1000000.00	0.85
7	1000001.00	En Adelante	0.95

Art. 54.- Impuesto a los Solares No Edificados. - El recargo del dos por mil (2%) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará sujeto a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Los predios no edificados con área hasta 3000 m² se aplicará el impuesto a solares no edificado, y los predios Mayores a 3001 m² se considerarán predios agrícolas previa inspección técnica.

Art. 55.- Liquidación Acumulada. - Cuando un propietario posea varios predios avalados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

Art. 56.- 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. 506 del COOTAD, en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. Los contribuyentes que requieran acogerse, deberán presentar las peticiones en el Área de Gestión Interna de Rentas, hasta el 30 de noviembre de cada año, para lo cual debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Formulario de Petición Reclamo Tributario
- Ficha catastral actualizada, indicando las alícuotas o derecho y acción que corresponde al peticionario
- Copia de Cédula

Art. 57.- Plazo para el Pago. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro; en este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un documento 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 los descuentos al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

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

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

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo. Código Tributario, Art. 21.

Art. 58.- Imputación de pagos parciales. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

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

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

Art. 59.- Intereses por mora tributaria. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida, de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

Art. 60.- Adicional Cuerpo de Bomberos.- Para la determinación de la contribución que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y posterior se transferirá al Cuerpo de Bomberos.

CAPÍTULO VIII TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. 61.- Tasa adicionales por servicios administrativos.- Se considerarán los siguientes:

- a. Tasa de servicio por coordenadas espaciales.- El valor de esta tasa será de acuerdo a lo solicitado por el propietario y/o técnico. Tomando en cuenta que cada punto geo referenciado tendrá un costo de \$5.00 dólares americanos.
- b. Tasa de servicio por emisión de certificados catastrales.- El valor de esta tasa será de acuerdo al tipo de certificado solicitado por el usuario y/o propietario del bien inmuebles, tomando en cuenta el siguiente cuadro:

TIPO DE CERTIFICADO	COSTO
Certificado de Estado de Propiedad	1.80
Certificado de Límites	1.80
Certificado de Linderos	1.80
Certificados de Avalúos	1.80

- c. Tasa de servicio por impresión de planos. - El valor de esta tasa será de acuerdo con el siguiente cuadro:

FORMATO DE IMPRESIÓN	COSTO
Impresión Formato A0	0.035 x remuneración básica unificada
Impresión Formato A1	0.025 x remuneración básica unificada
Impresión Formato A2	0.015 x remuneración básica unificada
Impresión Formato A3	0.011 x remuneración básica unificada
Impresión Formato A4	0.0075 x remuneración básica unificada

Fuente: Ordenanza que establece el cobro de tasas por servicios técnicos administrativos, en el GADIPMC.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellas tasas de conformidad con la normativa legal vigente; las mismas que serán emitidas por el Área de Gestión de Rentas, posterior a contar con el documento de solicitud emitido por la Dirección de Avalúos y Catastros, mismo que contendrá todos los datos del contribuyente para la emisión del título de crédito / tasas.

PRIMERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe en base a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad, generalidad y solidaridad, realiza en forma obligatoria la actualización general de catastros y de valoración de la propiedad urbana cada bienio, de acuerdo con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Administrativo y en el Código Tributario, de manera obligatoria y supletoria las leyes vigentes aplicables a la materia.

TERCERA.- Encárguese de la aplicación de la presente Ordenanza a las Direcciones de Avalúos y Catastros, Dirección de Tecnología de la Información y Dirección Financiera.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el Impuesto Predial Urbano, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

Las disposiciones de esta Ordenanza entrarán en vigor desde el 01 de enero de 2026, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial del Concejo Municipal, página Web institucional y en el Registro Oficial.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, a los 31 días del mes de diciembre 2025.

Alcalde Dr. Alberto Masapanta,
ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE



Abg. Miranda Salomé Jarrín
SECRETARIA GENERAL Y DE CONSEJO





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO.- Cayambe, 31 de diciembre del 2025.- La presente Ordenanza, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Cayambe, en dos sesiones extraordinarias llevadas a cabo los días 29 de diciembre del 2025 y 30 de diciembre del 2025, respectivamente. Lo certifico.

Abg. Miranda Salomé Jarrín Reyes
SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO.- Cayambe 31 de diciembre del 2025.- Para cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), remito al señor Alcalde Dr. Alberto Masapanta., **La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el Bienio 2026 -2027**, con su respectiva certificación de aprobación, para su sanción u objeción pertinente.

Abg. Miranda Salomé Jarrín Reyes
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

EL ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE. - Cayambe a 31 de diciembre del 2025.- Analizada la presente ordenanza, de conformidad con el Art. 322 del COOTAD, la SANCIONÓ, sin ningún tipo de observaciones a su contenido; por lo tanto, ejecútese y publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Municipal y en el portal web de la municipalidad, conforme se especificó en el Art. 324 del mismo cuerpo legal.

Dr. Alberto Masapanta
ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE.

RAZÓN. - Siento como tal que, el Dr. Alberto Masapanta, Alcalde del Cantón Cayambe sancionó y ordenó la publicación de **La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación,**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el Bienio 2026 -2027, que antecede en la fecha antes señalada. - Lo certifico.-
Cayambe, a 31 de diciembre del 2025.

Abg. Miranda Salomé Jarrín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO