


143
AÑOS DE
Cantonización de
Cayambe

GACETA MUNICIPAL

2026



ÍNDICE

PÁG
05

PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA PARROQUIA RURAL SANTA ROSA DE CUZUBAMBA

PÁG
08

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SAN CAMILO

PÁG
16

ORDENANZA QUE DETERMINA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS POR LAS OBRAS EJECUTADAS POR EL GADIPMC DETERMINADAS EN EL INFORME Nro. 0006-2024-GADIPMC-CPP (PERIODO 2018-2020)

PÁG
25

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

PÁG
55

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

PÁG
95

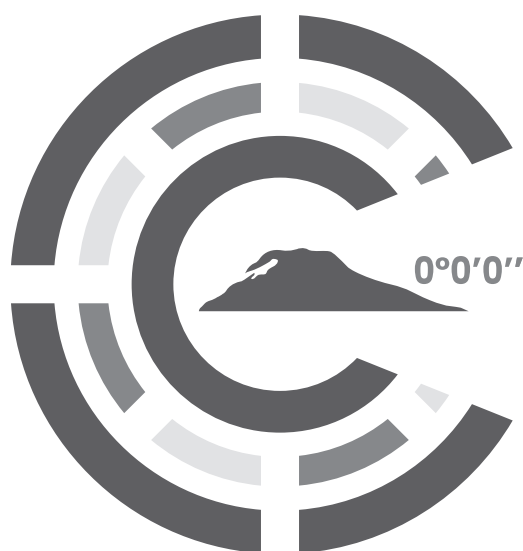
TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN

PÁG
102

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA CODIFICADA QUE CONTIENE EL PDOT Y LA REFORMA QUE ADECUA LA “ORDENANZA QUE EXPIDE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE”

PÁG
186

REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y ASEO CAYAMBE EMAPAAC-EP.



ALCALDÍA
CAYAMBE
unidosrenacemos
ayllukunawanwiñarinchik



PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA PARROQUIA RURAL SANTA ROSA DE CUZUBAMBA

ORDENANZA-CMC-04-2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el año 1944, ante el clamor ciudadano, el Concejo Municipal del cantón Cayambe, presidido por el señor Don, Heriberto Maldonado, aprobó la ordenanza de creación de la nueva parroquia Santa Rosa de Cuzubamba, en cuyo texto del numeral dos se manifiesta: *“Dar a la expresada parroquia su nombre autóctono de “Santa Rosa de Cuzubamba”, para conservar vivo el recuerdo de su origen;”*.

ANTECEDENTES.- Si bien es cierto, el deseo latente de la población se vio plasmado con la creación de la nueva parroquia, no es menos cierto que, el Concejo Municipal de aquel entonces, en su afán de cumplir con el requerimiento del pueblo, comete una imprecisión al escribir la palabra “CUZUBAMBA”, con Z, cuando lo correcto y de acuerdo a los antecedentes tomados para designar el nombre a la nueva parroquia, se considera entre los más importantes y se señala a la hacienda Santa Rosa de Cusubamba, que dicho sea de paso, de acuerdo a datos históricos, tenía una antigüedad de más de un siglo a la fecha de creación de la parroquia, debió haberse escrito “CUSUBAMBA”, es decir utilizando la letra S en lugar de la letra Z. En términos actuales estaríamos hablando de un error de tipeo, situación que vendría a ser subsanable, por mandato constitucional y legal.

Si consideramos estrictamente al antecedente principal para conceder el nombre, así como al texto de creación de nuestra parroquia, está claro que los orígenes del nombre se basan en la entonces hacienda **“SANTA ROSA DE CUSUBAMBA”**, que ocupaba la mayor parte del territorio de nuestra parroquia, entonces, podríamos hablar de que en realidad existió la imprecisión al redactar el nombre de nuestra parroquia con la letra Z. Estamos seguros de que Cusubamba se escribe con S, pues así lo corrobora documentación obtenida tanto de la hacienda Cusubamba, así como documentos expedidos por el Registro Civil, tales como partidas de nacimiento, partidas de defunción, entre otros, cuyo origen se remonta a la década de los 40, del siglo pasado.

Si de conservar los orígenes se trata, es imperativo que se revise y se reforme una de las palabras que conforman el nombre de nuestra parroquia, específicamente la palabra **CUZUBAMBA**, entonces, en adelante lo correcto de acuerdo a nuestros orígenes e historia, es que nuestra parroquia se denomine **“SANTA ROSA DE CUSUBAMBA”**.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo primero expresa que: *“El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada”*;

Que, el Art. 21 de la Carta Magna, expresa: *“Las personas tienen derecho a construir y mantener su propia identidad cultural, a decidir sobre su pertenencia a una o varias comunidades culturales y a expresar dichas elecciones; a la libertad estética; a conocer la memoria histórica de sus culturas y a acceder a su patrimonio cultural; a difundir sus propias expresiones culturales y tener acceso a expresiones culturales diversas”*;

Que, el Art. 66 numeral 28 de la norma suprema dice: *“El derecho a la identidad personal y colectiva, que incluye tener nombre y apellido, debidamente registrados y libremente escogidos; y conservar, desarrollar y fortalecer las características materiales e inmateriales de la identidad, tales como la nacionalidad, la procedencia familiar, las manifestaciones espirituales, culturales, religiosas, lingüísticas, políticas y sociales”*;

Que, el Art. 240 *Ibidem* manifiesta: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias”*;

Que, el artículo 24 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: *“Las parroquias rurales constituyen circunscripciones territoriales integradas a un cantón a través de ordenanza expedida por el respectivo concejo municipal o metropolitano”*;



Que, el artículo 25 del mismo cuerpo de leyes, determina para la creación de las parroquias rurales, *“corresponde al respectivo concejo municipal la creación o modificación de parroquias rurales, mediante ordenanza que contendrá la delimitación territorial y la identificación de la cabecera parroquial. El proyecto contendrá la descripción del territorio que comprende la parroquia rural, sus límites, la designación de la cabecera parroquial y la demostración de la garantía de cumplimiento de sus requisitos;*

Que, el artículo 57 literales “a” y “v” del COOTAD, expresan: *“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”* *“Crear, suprimir y fusionar parroquias urbanas y rurales, cambiar sus nombres y determinar sus linderos en el territorio cantonal, para lo que se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta de sus miembros.”;*

Que, el Art. 67 del COOTAD dice: *“Proponer al concejo municipal proyectos de ordenanzas en beneficio de la población.”*

Que, el Art. 322 del Ibídem expresa: *“Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.”*

Que, el Concejo Municipal de Cayambe, en sesión ordinaria, de fecha 6 de diciembre de 1944, aprobó la ordenanza de creación de la parroquia civil de Santa Rosa de Cuzubamba.

Que, la ordenanza de creación de la parroquia civil de Santa Rosa de Cuzubamba, fue publicada en el Registro Oficial el 9 de diciembre del 1944.

Que, una vez recopilado información y documentación histórica se evidencias que la actual Parroquia Rural Santa Rosa de Cuzubamba, configuraba una unidad territorial y cultural con los anejos que fueron parte de la antigua hacienda de Santa Rosa de Cusubamba, siendo este el antecedente principal para el nombre, es importante rectificar y corregir para que en adelante se escriba correctamente quedando de la siguiente manera “CUSUBAMBA”.

Que, una vez realizado la recopilación y análisis de documentación pública de los habitantes de Santa Rosa de Cuzubamba, se determina que en cuyos textos se hace constar Santa Rosa de Cusubamba.

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, de su facultad legislativa, al amparo de lo dispuesto en el Art. 240 de la Constitución de la República; y, el Art 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:

LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA PARROQUIA RURAL SANTA ROSA DE CUZUBAMBA.

Art. 1.- Sustitúyase en el contexto general que contiene la Ordenanza de creación de la parroquia civil de Santa Rosa de Cuzubamba, “CUSUBAMBA”, es decir sustitúyase la letra z por la letra s y en adelante hágase constar CUSUBAMBA con la letra S.

Art. 2.- En adelante el nombre de la parroquia será, Santa Rosa de Cusubamba.

Art. 3.- De la presente reforma, notifíquese de forma inmediata a todos los entes privados y públicos.

Art. 4 - Del cumplimiento de la presente reforma, encárguese a la Secretaría General y de Concejo del GADIP-MC.

La presente reforma entrará en vigencia a partir de la sanción correspondiente por parte del ejecutivo cantonal, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y en el Registro Oficial.

Dado y firmado el salón del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe a los dieciséis (16) días del mes de julio del año 2025.



**Dr. Alberto Masapanta
ALCALDE DEL GADIPMC**

**Abg. Miranda Salomé Jarrín
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO**

CERTIFICACIONES Y RAZÓN

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO.- Cayambe, a los dieciséis días del mes de julio del dos mil veinticinco, LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA PARROQUIA RURAL SANTA ROSA DE CUZUBAMBA., fue discutida y aprobada en primer debate en la sesión ordinaria del Concejo Municipal desarrollada el 29 de mayo del 2025, con siete votos a favor y; en segundo debate en sesión ordinaria del Concejo Municipal de fecha 09 de julio del 2025, con ocho votos a favor.

**Abg. Miranda Salomé Jarrín
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO**

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO.- Cayambe, a los dieciséis días de julio del dos mil veinticinco, para cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) remito señor Alcalde Dr. Alberto Masapanta la presente PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA PARROQUIA RURAL SANTA ROSA DE CUZUBAMBA., con su respectiva aprobación para su sanción pertinente.

**Abg. Miranda Salomé Jarrín
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO**

ALCALDE DE CAYAMBE.- Analizada la presente PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA PARROQUIA RURAL SANTA ROSA DE CUZUBAMBA., que antecede, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del COOTAD, **SANCIONÓ** sin ningún tipo de objeción a su contenido. Por tanto, ejecútese y publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Municipal y en el portal web de la municipalidad, conforme se especifica en el Art. 324 del mismo cuerpo legal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Cayambe, a los dieciséis días del mes de julio del año dos mil veinticinco.

**Dr. Alberto Masapanta
ALCALDE GADIPMC**

RAZÓN.- Siento por tal que, el Dr. Alberto Masapanta, Alcalde del Cantón Cayambe sancionó y ordenó la publicación de LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA PARROQUIA RURAL SANTA ROSA DE CUZUBAMBA., que antecede. Lo certifico.-

Cayambe, a los dieciséis días del mes de julio del año dos mil veinticinco.

**Abg. Miranda Salomé Jarrín
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO.**



ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SAN CAMILO

ORDENANZA-CMC-05-2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

En sesión ordinaria de fecha 07 de junio del 2012, la Corporación Edilicia aprueba por unanimidad la creación de la Urbanización “San Camilo”.

Mediante número de documento GADIPMC-SG-2024-9077-E de fecha 25 de noviembre de 2024, suscrito por el Sr. Imbaquingo Víctor Manuel con C.I 170724945-2 en su calidad de copropietario, del predio con clave catastral 1702020010030080014000, en el que solicita:

“La presente tiene como finalidad solicitarle que se de, la baja de la ordenanza No.42/20013, que regula la creación de la mal llamada Urbanización “SAN CAMILO”, que fue aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria del 10 de octubre del 2013 y en segundo debate en la Sesión Ordinaria del 4 de diciembre del 2013. Por lo tanto, se requiere la rectificación, de la ordenanza antigua y se rija a la nueva ordenanza vigente, para poder realizar la legalización de los lotes de la mal llamada Urbanización “SAN CAMILO” (...).”

Mediante Memorando Nro. GADIPMC-DPOT-2025-0085-M de fecha 17 de enero de 2025, suscrito por el Ing. Oscar Rolando Quilligana Chamba, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita el avalúo del predio por metros cuadrado del predio de los Señores: Quenan Manuel Humberto, Imbaquingo Víctor Manuel, Campues Churuchumbi Cruz, Cobacango Quinatoa Segundo Mariano, Espin Rocha Vinicio Rodrigo, Imbaquingo Guasgua Rosario Pilar, Montenegro Lanchimba Bayron Marcelo, Guzmán Ulcuango Luz América, Sópalo Quishpe Rodrigo Xavier, Ojeda Hermosa Juan Abel, con clave catastral 1702020010030080014000.

Mediante Memorando Nro. GADIPMC-DAC-JCU-2025-0012-M de fecha 29 de enero de 2025, suscrito por la Arq. Silvia Ximena Mora Eras - Experto de Avalúos y Catastro emite el detalle del avalúo por metro cuadrado de 10.56 \$ del predio de los Señores: Quenan Manuel Humberto, Imbaquingo Víctor Manuel, Campues Churuchumbi Cruz, Cobacango Quinatoa Segundo Mariano, Espin Rocha Vinicio Rodrigo, Imbaquingo Guasgua Rosario Pilar, Montenegro Lanchimba Bayron Marcelo, Guzmán Ulcuango Luz América, Sópalo Quishpe Rodrigo Xavier, Ojeda Hermosa Juan Abel, con clave catastral 1702020010030080014000.

Con el afán de garantizar los principios constitucionales a la seguridad jurídica, la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de concentración y celeridad; queda demostrado el alto compromiso de esta administración municipal, para viabilizar este y otros proyectos urbanísticos que se implementen en la ciudad de Cayambe, es necesario y pertinente corregir el plano de la Urbanización “San Camilo”, y por consiguiente a fecha actual replantear dicha ordenanza en beneficio de sus actuales propietarios y moradores del sector.

CONSIDERANDOS:

Que, el Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”*.

Que, el Art. 85 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *“La formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán de acuerdo con las siguientes disposiciones: 1.- Las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y todos los derechos, y se formularán a partir del principio de solidaridad.”*

Que, el Art. 226 de la norma ibídem señala: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*.

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración,*



descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, estipula: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional (...)”*

Que, los numerales 1 y 2 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...) En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.”*

Que, el Art. 415 ibídem, dispone: *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.”*

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: *“Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...)”*

Que, los literales c); i) y; o) del Art. 54 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala: *“Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres (...)”*

Que, los literales a) y b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, determina: *“Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”*

Que, los literales a) y x) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala: *“Atribuciones del concejo municipal.- 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; y, x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;”*

Que, el literal d) del Art. 60 del COOTAD, dispone: *“Atribuciones del alcalde o alcaldesa.- Le corresponde al alcalde o alcaldesa: d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal;”*

Que, el artículo 322 del COOTAD, establece que los concejos municipales aprobarán ordenanzas municipales con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanza deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se reformen con la nueva ordenanza;



Que, el ultimo inciso del Art. 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone que son bienes de uso público: *“Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad.”*

Que, el Art. 424 del COOTAD, establece: *“Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. (...)”*

Que, el Art. 479 del COOTAD, dispone: *“Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades.- Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde y comunal, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal”.*

Que, el Art. 583 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: *“- Distribución del costo del alcantarillado.- El valor total de las obras de alcantarillado que se construyan en un municipio, será íntegramente pagado por los propietarios beneficiados, en la siguiente forma: En las nuevas urbanizaciones, los urbanizadores pagarán el costo total o ejecutarán, por su cuenta, las obras de alcantarillado que se necesiten, así como pagarán el valor o construirán por su cuenta los subcolectores que sean necesarios para conectar con los colectores existentes. Para pagar el costo total de los colectores existentes o de los que construyeren en el futuro, en las ordenanzas de urbanización se establecerá una contribución por metro cuadrado de terreno útil. Cuando se trate de construcción de nuevas redes de alcantarillado en sectores urbanizados o de la reconstrucción y ampliación de colectores ya existentes, el valor total de la obra se prorrateará de acuerdo con el valor catastral de las propiedades beneficiadas.”*

Que, el Título II, Capítulo II de la Ordenanza Codificada de Administración y Control del Territorio del Cantón Caymabe, determina los requisitos que debe seguirse para la aprobación de Fraccionamientos y Urbanizaciones en Zonas Urbanas.

Que, el artículo 41 de la Ordenanza Codificada que Contiene el PDOT y la Reforma que Adecua la “Ordenanza que Expide el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Cayambe”, señala: *La zonificación para habilitación del suelo define; el tamaño mínimo del lote, expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote expresado en metros lineales; y forma de ocupación de la edificación respecto al lote. La zonificación para edificación comprende las asignaciones de: retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (“COS PLANTA BAJA”); el coeficiente de ocupación del suelo total (“COS TOTAL”), expresados en porcentaje; la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales (...)”*

Que, Artículo 14 de la Ordenanza Codificada de Administración y Control del Territorio y Control del Cantón Cayambe *“Se considera urbanización menor a la división de un inmueble ubicado en las zonas urbanas y de expansión urbana del Cantón, desde dos a doce lotes, y Urbanización mayor, superior a doce lotes, en ambos casos se emitirá una autorización administrativa y/o legislativa de urbanización”.*

Que, la Dirección de Planificación y la Jefatura de Administración Urbana y Rural del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cayambe, mediante, Trámite Interno N 0001983 del 27 de febrero del 2012, emite INFORME FAVORABLE, para la aprobación del Plano del Proyecto de la Urbanización “SAN CAMILO”.

Que, la Comisión de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cayambe, aprueba el



informe remitido por la Dirección de Planificación y Jefatura de Administración Urbana y Rural, trámite No 5240 del 18 de mayo del 2012.

Que, en sesión ordinaria de fecha 07 de junio del 2012, la Corporación Edilicia aprueba por unanimidad la creación de la Urbanización “San Camilo”.

Que, con número Nro.GADIPMC-DPOT-2025-0071-M del 15 de enero del 2025, se solicita la aprobación y firma de los planos del trámite para la MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA No. 42/20013, “URBANIZACION SAN CAMILO”.

Que, con numero Nro.GADIPMC-JAOT-2025-0044-M del 2 de abril de 2025, se remite el INFORME TECNICO Nro.: GADIPMC-JACT-2024-0077 de fecha 11 de febrero de 2025, suscrito por el Arq. Alexander Albuja – Experto de Administración y Control Territorial, con la finalidad que se realice el traspaso del área verde a favor de la municipalidad y la hipoteca de los lotes como garantía para la ejecución de las obras de infraestructura y servicios básicos.

Que, con numero Nro.GADIPMC-DPOT-2025-0473-M del 4 de abril de 2025 se remite alcaldía revisado y aprobado el informe técnico Nro. GADIPMC-JAOT-2024-0077 en el cual se emite FAVORABLE para la modificación de la ordenanza del proyecto definitivo de la Urbanización SAN CAMILO, solicito que por su intermedio se remita a las direcciones correspondientes para su análisis y posterior a la comisión pertinente.

En uso de las atribuciones el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, que le confiere el artículo 55 literal b), 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SAN CAMILO

Artículo 1.- OBJETO. - La presente Ordenanza Sustitutiva, tiene por objeto autorizar la modificación técnica de los lotes de la Urbanización “San Camilo”, de propiedad del señor Víctor Manuel Imbaquingo y otros, de conformidad con la escritura pública celebrada en la Notaria Segunda del cantón Cayambe con fecha 2 de julio de 2014 e inscrita en el registro de la propiedad el 10 de julio de 2014; ubicada en el barrio San Nicolás y calle Uruguay de la parroquia Cayambe del cantón Cayambe.

Artículo 2.- La urbanización “San Camilo” tiene un área total de terreno de 4 914.72 m² conformado de la siguiente manera; área de lotes de 3 850.15 m², área verde de 407.34 m², pasaje privado de 657.23 m², dando un área total de terreno de 4914.72m² como se muestra en el cuadro No. 01, cuyos linderos específicos son los siguientes: NORTE.- con calle Uruguay en 76.85 m; SUR.- con Olga Cabezas en 44.27 m, con Valeria Castro en 42.57 m; ESTE.- con calle Santiago en 47.72 m, con Valeria Castro en 23.77; y, OESTE.- Pasaje sin Nombre en 71.53.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	PORCENTAJE (%)
Área total de lotes	3850.15	78.34 %
Área verde	407.34	8.29 %
Área de calles y pasajes	657.23	13.37 %
ÁREA BRUTA O TOTAL	4914.72	100.00 %

Cuadro No. 01. Detalle del cuadro de áreas general.

Artículo 3.- La urbanización “San Camilo” esta conformada por (18) lotes, distribuidos de acuerdo a la imagen No. 1 (planos anexos), áreas y linderos como se detallan en los siguientes cuadros y según el plano aprobado en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial:

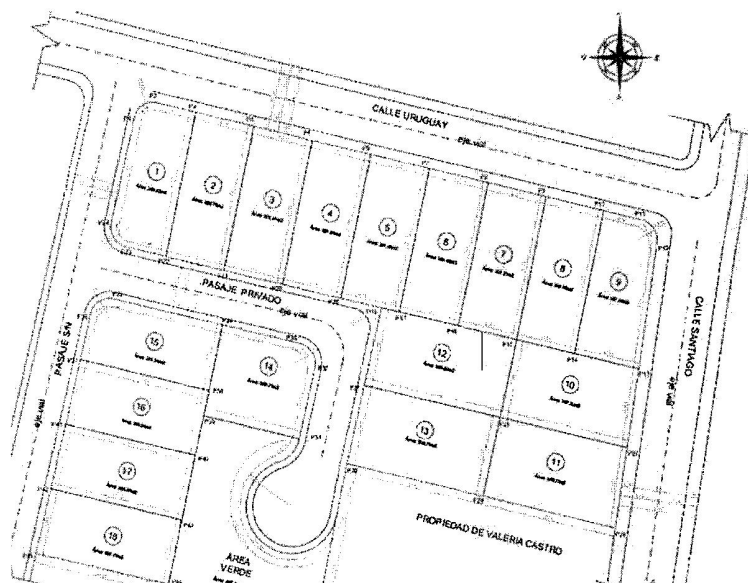


Imagen No. 01. Implantación de la urbanización

En el cuadro No. 2 y No. 3 se muestra el número de lotes con sus respectivas áreas y linderos:

LOTE N°	ÁREA ÚTIL (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
1	200.03	200.03
2	200.76	200.76
3	201.81	201.81
4	201.86	201.86
5	201.45	201.45
6	201.28	201.28
7	202.21	202.21
8	200.68	200.68
9	207.44	207.44
10	237.32	237.32
11	253.56	253.56
12	253.56	253.56
13	259.73	259.73
14	208.73	208.73
15	201.76	201.76
16	205.04	205.04
17	206.66	206.66
18	207.71	207.71

Cuadro No. 02. Detalle del número de lotes y áreas.



DENOMINACIÓN	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
LOTE 1	Con Pasaje 5/N en 4.98m Con Calle Uruguay en 6.02m	Con Pasaje Privado en 4.73m Con Pasaje Privado en 6.46m	Con lote 2 en 21.90m	Con Pasaje 5/N en 15.77m
LOTE 2	Con Calle Uruguay en 9.18m	Con Pasaje Privado en 9.16m	Con lote 3 en 21.89m	Con lote 1 en 21.90m
LOTE 3	Con Calle Uruguay en 9.23m	Con Pasaje Privado en 9.22m	Con lote 4 en 21.86m	Con lote 2 en 21.89m
LOTE 4	Con Calle Uruguay en 9.23m	Con Pasaje Privado en 9.24m	Con lote 5 en 21.84m	Con lote 3 en 21.86m
LOTE 5	Con Calle Uruguay en 9.23m	Con Pasaje Privado en 6.38m Con lote 12 en 2.85m	Con lote 6 en 21.82m	Con lote 4 en 21.84m
LOTE 6	Con Calle Uruguay en 9.23m	Con lote 12 en 9.23m	Con lote 7 en 21.79m	Con lote 5 en 21.82m
LOTE 7	Con Calle Uruguay en 9.23m	Con lote 12 en 9.25m	Con lote 8 en 21.77m	Con lote 6 en 21.79m
LOTE 8	Con Calle Uruguay en 9.23m	Con lote 10 en 9.22m	Con lote 9 en 21.75m	Con lote 7 en 21.77m
LOTE 9	Con Calle Uruguay en 6.14m Con Lote 10 en 10.32m	Con lote 10 en 10.32m	Con Calle Santiago en 19.00m	Con lote 8 en 21.75m
LOTE 10	Con Lote 9 en 10.32m Con Lote 8 en 9.22	Con lote 11 en 20.33m	Con Calle Santiago en 11.95m	Con lote 12 en 11.89m
LOTE 11	Con Lote 10 en 20.33m	Con Propiedad de Valeria Castro en 21.14m	Con Calle Santiago en 12.28m	Con lote 13 en 12.17m
LOTE 12	Con Lote 5 en 2.85m Con Lote 6 en 9.23m Con Lote 7 en 9.25m	Con Lote 13 en 21.38m	Con lote 10 en 11.89m	Con Pasaje Privado en 11.86m
LOTE 13	Con Lote 12 en 21.38m	Con Propiedad de Valeria Castro en 21.43m	Con lote 11 en 12.17m	Con Pasaje Privado en 12.10m
LOTE 14	Con Pasaje Privado en 12.23m	Con Area Verde en 15.09m	Con Pasaje Privado en 10.95m	Con lote 15 en 9.97m Con lote 16 en 3.88m
LOTE 15	Con Pasaje Privado en 4.70m Con Pasaje Privado en 17.34m	Con Lote 16 en 20.49m	Con lote 14 en 9.97m	Con Pasaje S/N en 7.01m
LOTE 16	Con Lote 15 en 20.49m	Con Lote 17 en 20.64m	Con lote 14 en 3.88m Con Area Verde en 6.09m	Con Pasaje S/N en 9.97m
LOTE 17	Con Lote 16 en 20.64m	Con Lote 18 en 20.82m	Con Area Verde en 9.97m	Con Pasaje S/N en 9.97m
LOTE 18	Con Lote 17 en 20.82m	Con Propiedad de Olga Cabezas en 20.99m	Con Area Verde en 9.91m	Con Pasaje S/N en 9.91m
AREA VERDE	Con Lote 14 en 15.09m Con Pasaje Privado en 34.53m	Con Propiedad de Olga Cabezas en 23.28m	Con Propiedad de Valeria Castro en 15.71m	Con lote 16 en 6.09m Con lote 17 en 9.97m Con lote 18 en 9.91m

Cuadro No. 03. Detalle de linderos.

Artículo 4.- DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. – Las obras de infraestructura están a cargo y bajo responsabilidad de los propietarios de la Urbanización “San Camilo”, así como los servicios de: replanteo, nivelación, excavación, rasanteo, capa de rodadura (adoquín o asfalto), sistema de alcantarillado, sistema de agua potable y sistema de energía eléctrica cumpliendo con todas las especificaciones técnicas establecidas en el proyecto aprobado.

Artículo 5.- DEL CONTROL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. – El cumplimiento del cronograma y especificaciones técnicas serán supervisadas in situ por los técnicos de la Dirección de Obras Públicas y el Experto de Administración y Control del Territorio de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, de conformidad a lo dispuesto en el inciso segundo del Art. 24 de la Ordenanza Codificada de Administración y Control del Territorio del Cantón Cayambe vigente.

Artículo 6.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. – El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de infraestructura, será de dos (2) años, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 24 de la Ordenanza Codificada de Administración y Control del Territorio del Cantón Cayambe, las mismas que deben ser ejecutadas de acuerdo al cronograma valorado de obras aprobado, plazo que se contará a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo.



Los propietarios, son los únicos responsables legales de la ejecución de la totalidad de obras de infraestructura en la urbanización “SAN CAMILO”.

De las obras de urbanización, se deberá pagar las contribuciones de ley; y, deberá cancelarse la tasa retributiva por gastos administrativos correspondientes al registro de la urbanización, de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 7.- DE LA AMPLIACIÓN DEL PLAZO PARA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. - En el caso que los propietarios de la urbanización “SAN CAMILO” requieran una ampliación del plazo para la entrega de las obras, y tratándose exclusivamente de circunstancias imputables por caso fortuito o fuerza mayor técnica y documentadamente demostrados, para que se apruebe dicha ampliación, en concordancia con lo dispuesto en el Art. 24 de la Ordenanza Codificada de Administración y Control del Territorio del Cantón Cayambe.

Artículo 8.- DEL RETRASO EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. - En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, se ejecutará la garantía, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 27 de la Ordenanza Codificada de Administración y Control del Territorio del Cantón Cayambe.

Artículo 9.- GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. - Los copropietarios de la urbanización “SAN CAMILO” entregan como garantía de la ejecución de obras de infraestructura a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe todos los lotes de terreno mediante hipoteca, acto que deberá ser elevado a escritura pública en una Notaría e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Cayambe.

Esta hipoteca se levantará una vez presentado el informe favorable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, a través del Experto de Administración y Control del Territorio con el cumplimiento del 100% de todas las obras de infraestructura o a medida que se vayan entregando las etapas de trabajos de infraestructura.

Artículo 10.- Los propietarios de la urbanización “SAN CAMILO”, además entregará el área verde, correspondiente a la superficie de 407.34 metros cuadrados, que corresponde aproximadamente al 8.29 por ciento del área útil del predio; y que se halla circunscrito dentro de los siguientes linderos: NORTE, Con lote número catorce (14) en 15.09 m, con Pasaje Privado en 34.53 m; SUR, con propiedad de Olga Cabezas en 23.28 m; ESTE, con propiedad de Valeria castro en 15.71 m y, OESTE, con lote número 16 en 6.09 m, con lote número 17 en 9.97 m, y, lote número 18, en 9.91 m, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional de Cayambe, mediante escritura pública de transferencia de dominio en una Notaría e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Cayambe.

Artículo 11.- DE LA PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LA ORDENANZA.- Los propietarios de la urbanización “SAN CAMILO”, se comprometen en el plazo máximo de 60 días, contados a partir de la aprobación y sanción de la presente Ordenanza Sustitutiva a protocolizarla con todos sus documentos habilitantes en una Notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Cayambe; debiendo entregar una copia certificada de la inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Cayambe en Procuraduría Sindica.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA. - La Urbanización “San Camilo” acatará lo dispuesto en la Ordenanzas Codificada de Administración y Control del Territorio del Cantón Cayambe, vigente a la fecha de aprobación de planos y del presente instrumento.

SEGUNDA.- Para la aplicación de esta Ordenanza se considerará el Memorando Nro. GADIPMC-JAOT-2023-0044-M de fecha 2 de abril de 2025 suscrito por el Arq. Alexander Paul Albuja Oñate Experto de Administración y Control del Territorio en el cual emite el informe técnico Nro.: GADIPMC-JAOT-2024-0077 de fecha 11 de febrero de 2025 en el cual emite el informe favorable para la modificatoria del plano y aprobación de la ordenanza sustitutiva de la Urbanización “San Camilo”.

TERCERA. - En caso de falta o confusión de procedimiento de esta Ordenanza se estará sujeto a lo dispuesto en el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, Plan Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y la Ordenanza Codificada de Administración y Control del Territorio del cantón Cayambe vigente a la fecha de aprobación de planos.

DISPOSICIÓN FINAL



La presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SAN CAMILO**, entrara en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado el salón del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe a los veinticinco (25) días del mes de septiembre del año 2025.

Dr. Alberto Masapanta ALCALDE DEL GADIPMC	Abg. Miranda Salomé Jarrín SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO
---	--

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO. – Cayambe, a los veinticinco días del mes de septiembre del dos mil veinticinco, la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SAN CAMILO, fue discutida y aprobada en primer debate en la sesión ordinaria del Concejo Municipal desarrollada el 16 de julio de 2025, con cinco votos a favor y; y en segundo debate en sesión ordinaria del Concejo Municipal de fecha 24 de septiembre de 2025, con seis votos a favor.

Abg. Miranda Salomé Jarrín
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO.

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO. Cayambe, a los veinticinco días del mes de septiembre del dos mil veinticinco, para cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) remito señor Alcalde Dr. Alberto Masapanta la presente ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SAN CAMILO, con su respectiva aprobación para su sanción pertinente.

Abg. Miranda Salomé Jarrín
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO.

ALCALDE DE CAYAMBE. – Analizada la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SAN CAMILO, que antecede, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del COOTAD, SANCIONÓ sin ningún tipo de objeción a su contenido. Por tanto, ejecútese y publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Municipal y en el portal web de la municipalidad, conforme se especifica en el Art. 324 del mismo cuerpo legal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Cayambe, a los veinticinco días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.

Dr. Alberto Masapanta
ALCALDE GADIPMC

RAZÓN. – Siento por tal que, el Dr. Alberto Masapanta, Alcalde del Cantón Cayambe sancionó y ordenó la publicación de la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SAN CAMILO, que antecede. Lo certifico. –

Cayambe, a los veinticinco días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.

Abg. Miranda Salomé Jarrín
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO.



ORDENANZA QUE DETERMINA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS POR LAS OBRAS EJECUTADAS POR EL GADIPMC DETERMINADAS EN EL INFORME Nro. 0006-2024-GADIPMC-CPP (PERIODO 2018-2020).

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador establece como su modelo de Estado el democrático, de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador.

Los Gobiernos Descentralizados son autónomos por mandato del Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador y en apego de las garantías legales reconocidas en los Arts. 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Gobiernos Descentralizados tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, además de las facultades ejecutivas que todo Gobierno Autónomo Descentralizado ejerce, conforme los Arts. 7, 10, y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos.

El Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador determina las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, mismas que, de conformidad con el Art. 260 ibídem, pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los Arts. 226 y 227 de la Constitución de la República del Ecuador, Art. 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el Art. 26 del Código Orgánico Administrativo, bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias y que conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del buen vivir.

El Ecuador es una pequeña economía dolarizada, bastante abierta y muy dependiente de los ingresos de sus productos tradicionales de exportación y que actualmente atraviesa una crítica situación económica y social que afecta a la mayor parte de su población resultado de las diferentes medidas de política económica aplicadas por los gobiernos de turno, ésta crisis socio económica ha dado lugar al aumento de la inseguridad provocada por el crimen organizado, interrupciones bruscas en la producción de petróleo, crisis energética, eventos climáticos, al incertidumbre política, que afecta directamente a gran parte de la población, lo cual se traduce en un gran desafío para el gobierno de turno con la finalidad de lograr una reactivación económica con generación de empleo digno, mejora de la calidad de vida mediante el acceso a servicios básicos, salud, educación de calidad a la que toda la población tenga libre acceso y la gestión transparente de las finanzas públicas.

En consideración a lo expuesto en los párrafos anteriores, el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Cantón Cayambe como medida de política local dirigida al fomento de la inversión, la generación de empleo y como aporte a la repotenciación del aparato productivo en todo el territorio ecuatoriano impulsado desde nuestro Cantón.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 225, que establece *“El sector público comprende en el numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.”*

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 238, establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.”*

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 240, dispone: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas*



en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264 *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, numeral 1.- Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.”*

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 300, que establece *“El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos (...)”*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en su artículo 55, dispone: *“Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; literal e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;”*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en su artículo 57, dispone: *“Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde, literal 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; y c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;”*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en su artículo 60; literal e), dispone:

“e) Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno; (...)”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en su artículo 186, establece la: *“Facultad tributaria.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en su CAPÍTULO V, De las Contribuciones Especiales de Mejoras de los Gobiernos Municipales y Metropolitanos, artículos desde el 569 al 593, señala el procedimiento establecido para recaudar las contribuciones especial de mejoras por las obras que ejecutan los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el Código Tributario, determina en su artículo 5, establece: *“Principios tributarios.- El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, confianza legítima, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.”*

Que, la Codificación de la Ordenanza que Regula la Determinación, Gestión, Información y Recaudación de las Contribuciones Especiales de Mejoras, por Obras Ejecutas en el cantón Cayambe, en su artículo 5, establece: *“Base Imponible.- La base imponible de la contribución especial de mejoras, es igual al costo total de la obra, debidamente recibida con acta de entrega y recepción definitiva, prorrateado entre las propiedades beneficiarias de la obra pública.”*

Que, la Codificación de la Ordenanza que Regula la Determinación, Gestión, Información y Recaudación de las Contribuciones Especiales de Mejoras, por Obras Ejecutas en el cantón Cayambe, en su artículo 8, dispone: *“Tipo de Beneficio o Influencia.- Por el beneficio o influencia que generan las obras que se pagan a través de las contribuciones espaciales de mejoras, se clasifican en:*

- a. Locales, cuando las obras causan un beneficio directo a los frentistas;*



b. Sectoriales, cuando las obras causen un beneficio a los inmuebles urbanos ubicados dentro de un espacio territorial definido como zona de beneficio o influencia, misma que puede ser barrial y/o parroquial; y,

c. Global, las que causen un beneficio general o indirecto a todos los propietarios y/o poseesionarios de los predios urbanos del cantón Cayambe, entre otras como mercados, parques, cementerios, escuelas, terminales terrestres, embellecimiento u otros elementos determinados como bienes de uso público.”

Que, la Codificación de la Ordenanza que Regula la Determinación, Gestión, Información y Recaudación de las Contribuciones Especiales de Mejoras, por Obras Ejecutas en el cantón Cayambe, en su artículo 9, dispone: *“Determinación técnica del Beneficio.- Corresponde a la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, la determinación técnica del tipo de beneficio o influencia que genere la obra ejecutada, y será el concejo municipal el que resuelve el tipo de beneficio.”*

Que, la Codificación de la Ordenanza que Regula la Determinación, Gestión, Información y Recaudación de las Contribuciones Especiales de Mejoras, por Obras Ejecutas en el cantón Cayambe, en su artículo 10, establece: *“Determinación de la Contribución Especial de Mejoras.- Una vez establecido el costo total de la obra y el tipo de beneficio o influencia por la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, La Dirección de Avalúos y Catastros y la Dirección Financiera a través de la Jefatura de Rentas establecerán el valor correspondiente a cada uno de los inmuebles beneficiados de la obra pública, (...).”*

Que, la Codificación de la Ordenanza que Regula la Determinación, Gestión, Información y Recaudación de las Contribuciones Especiales de Mejoras, por Obras Ejecutas en el cantón Cayambe, en su artículo 20, establece: *“Determinación de la Obligación Tributaria.- Hasta un plazo máximo de hasta sesenta días (60) hábiles, posteriores a la recepción definitiva de la obra Territorial, emitirán informes y certificaciones necesarias para determinar el detalle de las obras sujetas a contribución especial de mejoras.*

La Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, realizará la determinación y emisión dentro de los sesenta (60) días siguientes de recibidos estos informes, debiendo emitir el informe final a la máxima autoridad sobre el conjunto de cobras recibidas con acta de entrega y recepción definitiva la obra para el período siguiente, documento que deberá ser conocido por el Concejo Municipal para su aprobación.”

Que, la Codificación de la Ordenanza que Regula la Determinación, Gestión, Información y Recaudación de las Contribuciones Especiales de Mejoras, por Obras Ejecutas en el cantón Cayambe, en su artículo 22, establece: *“La emisión de los títulos de crédito se realizará por una sola vez y de acuerdo al tipo de obra prorrateados en concordancia con el Código Orgánico Tributario; su emisión se realizará junto con la del impuesto predial y/o con las tasas de servicios públicos que administra el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe.”*

Que, la Codificación de la Ordenanza que Regula la Determinación, Gestión, Información y Recaudación de las Contribuciones Especiales de Mejoras, por Obras Ejecutas en el cantón Cayambe, en su artículo 24, establece: *“El plazo para el pago de toda contribución especial de mejoras, será desde 3 hasta 15 años. Además y de conformidad con el artículo 57 literal c) “Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute” y el artículo 569 inciso 2 “Los concejos municipales o distritales podrán disminuir exonerar el pago de la contribución especial de mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes.”*

Que, la Codificación de la Ordenanza que Regula la Determinación, Gestión, Información y Recaudación de las Contribuciones Especiales de Mejoras, por Obras Ejecutas en el cantón Cayambe, en su artículo 29, establece: *“Una vez generado el pedido de exoneración de pago de contribución especial de mejoras, la Dirección Financiera solicitará al contribuyente un informe económico o los justificativos debidamente fundamentados, los mismos que serán remitidos a la máxima autoridad para su análisis; documento que deberá ser conocido por el Concejo Municipal para su aprobación.*

Se excluirá del pago de la contribución especial de mejoras:

a- Los predios que no tengan beneficio real o presuntivo de las obras que genere la contribución especial de mejoras; y

b- Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal y que tengan juicios de



expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Que, mediante el Acta de la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de Cayambe desarrollada el veinte y dos de mayo del dos mil veinte y cuatro, con Acta No. 22-SG-2024, en cuyo documento textualmente se cita: “**CONCLUSION Y RECOMENDACION DE LA COMISIÓN:** Los miembros de la Comisión de Planificación y Presupuesto, luego de la revisión y análisis de la documentación resuelven: *Que se dé cumplimiento a la resolución del Concejo Municipal del período 2019-2023, referente a la Contribución Especial de Mejoras (CEM) que en Sesión Ordinaria del Concejo Municipal desarrollada el 16 de febrero del 2023 con 7 votos a favor aprobó el INFORME NRO. 002-2023-GADIP-MC-CPP.*

Mediante INFORME NRO. 002-2023-GADIPMC presentado por la Comisión de Planificación y Presupuesto de acuerdo al análisis realizado al informe técnico concluye en la parte de Observación que “(...) se observa que deben ser considerados en el pago de la contribución especial de mejoras, de acuerdo como lo establece el COOTAD y la Ordenanza que regula la determinación, gestión, información y recaudación de las Contribuciones especiales de Mejoras, por Obras ejecutadas en el Cantón Cayambe, las mismas que detallamos en el siguiente cuadro (...)”:

No.	OBRA	PARROQUIA	COSTO TOTAL OBRA SEGÚN ACTA SIN IVA
1	MEJORAMIENTO DEL PARQUE NAZACOTA PUENTE DE LA CIUDAD DE CAYAMBE	CAYAMBE	39,517.33
2	AMPLIACION DEL AULA DE TAE KWON DO DE LA LIGA DEPORTIVA CANTONAL DE CAYAMBE	CAYAMBE	20,870.78
3	CONSTRUCCION DE GRADERIO DEL ESTADIO OLIMPICO GUILLERMO ALBORNOZ DE LA CIUDAD DE CAYAMBE	CAYAMBE	260,765.43
4	CONTRATO PARA MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DEL ESTADIO GUILLERMO ALBORNOZ DE LA CIUDAD DE CAYAMBE	CAYAMBE	43,840.05
5	CONSTRUCCION DE LA PRIMERA ETAPA DEL CAMPOSANTO PARA EL CANTON CAYAMBE	CAYAMBE	208,361.64

OBSERVACION:

Según el ACTA RECEPCIÓN DEFINITIVA correspondiente al Proceso Nro. MCO-GADIPMC-05-2020 cuyo objeto es CONSTRUCCION DE LA PRIMERA ETAPA DEL CAMPOSANTO PARA EL CANTON CAYAMBE, el valor total sin IVA correspondiente a la liquidación del contrato es de \$ 219.446.25.

Considerar lo establecido en el Art. 9 Determinación técnica de beneficio.- Corresponde a la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, la determinación técnica del tipo de beneficio o influencia que genere la obra ejecutada y será el concejo municipal el que resuelva el tipo de beneficio, conforme lo establece en los informes técnicos de la Dirección de Obras Públicas de la Contribución Especial de Mejoras según el siguiente detalle:

No.	OBRA	NRO. DE PROCESO	TIPO DE BENEFICIO	INF. TECNICO CEM DIR. OBRAS PUBLICAS	LIQUIDACION TOTAL DEL CONTRATO (SIN IVA)
1	MEJORAMIENTO DEL PARQUE NAZACOTA PUENTE DE LA CIUDAD DE CAYAMBE	MCO-GADI-PMC-15-2018	SECTORIAL (Radio de influencia 400m)	FICHA N.001: OP-CEM-GADI-PMC. Cayambe 14 de agosto del 2023	39,517.33
2	AMPLIACION DEL AULA DE TAE KWON DO DE LA LIGA DEPORTIVA CANTONAL DE CAYAMBE	MCO-GADI-PMC-10-2018	SECTORIAL (Área de influencia 9546.17 m2)	FICHA N.002: OP-CEM-GADI-PMC. Cayambe 14 de agosto del 2023	20,870.78
3	CONSTRUCCION DE GRADERIO DEL ESTADIO OLIMPICO GUILLERMO ALBORNOZ DE LA CIUDAD DE CAYAMBE	COTO-GADI-PMC-01-2018	SECTORIAL PARROQUIAL - URBANO CAYAMBE	FICHA N.003: OP-CEM-GADI-PMC. Cayambe 14 de agosto del 2023	260,765.43
4	CONTRATO PARA MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DEL ESTADIO GUILLERMO ALBORNOZ DE LA CIUDAD DE CAYAMBE	MCO-GADI-PMC-01-2019	SECTORIAL PARROQUIAL - URBANO CAYAMBE	FICHA N.004: OP-CEM-GADI-PMC. Cayambe 14 de agosto del 2023	43,840.05
5	CONSTRUCCION DE LA PRIMERA ETAPA DEL CAMPOSANTO PARA EL CANTON CAYAMBE	MCO-GADI-PMC-05-2020	SECTORIAL PARROQUIAL URBANO (CAYAMBE Y JUAN MONTALVO)	FICHA N.005: OP-CEM-GADI-PMC. Cayambe 14 de agosto del 2023	219,446.25

Por lo expuesto la Comisión de Planificación y Presupuesto emite el presente informe y se recomienda sea aprobado por el Concejo Municipal a fin de garantizar la correcta aplicación de la Ordenanza que regula la determinación, gestión, información y recaudación de las contribuciones especiales de mejoras, por obras ejecutadas en el Cantón Cayambe y se continúe con los procedimientos administrativos necesarios para su cumplimiento (...)” (ACTA No. 22-SG-2024).



Que, mediante el Memorando Nro. GADIPMC-JR-2024-0504-M, de fecha 13 de noviembre de 2024, la Ec. María Alexandra Monteros M./ Jefe de Rentas, presenta a la Directora Financiera el INFORME TECNICO RESPECTO A LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS A EMITIRSE EN EL PERIODO 2025 DE LAS OBRAS CORRESPONDIENTE A LOS AÑOS 2018 á 2019 - 2020. ACTA No. 22- SG-2024. PROPUESTA DE PRORRATEO PARA LA RECUPERACION DE VALORES.

Que, mediante el Memorando Nro. GADIPMC-DF-2024-0303-M de fecha 18 de noviembre de 2024, la Sra. Shesenia Parra Galarza / Directora Financiera presenta a la Máxima Autoridad el INFORME TECNICO RESPECTO A LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS A EMITIRSE EN EL PERIODO 2025 DE LAS OBRAS CORRESPONDIENTE A LOS AÑOS 2018 á 2019 - 2020. ACTA No. 22- SG-2024. PROPUESTA DE PRORRATEO PARA LA RECUPERACION DE VALORES., señalando textualmente en la parte pertinente:

“...ANÁLISIS

Considerando el Acta de la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de Cayambe, “ACTA N. 22-SG-2024” desarrollada el veinte y dos de mayo del dos mil veinte y cuatro, misma que fue aprobada por el Concejo Municipal y firmado por la Máxima Autoridad, detallando las obras siguientes para el cobro de las CEM 2025: “(...”

No.	OBRA	NRO. DE PROCESO	TIPO DE BENEFICIO	INF. TECNICO CEM DIR. OBRAS PUBLICAS	LIQUIDACION TOTAL DEL CONTRATO (SIN IVA)
1	MEJORAMIENTO DEL PARQUE NAZACOTA PUENTE DE LA CIUDAD DE CAYAMBE	MCO-GADI-PMC-15-2018	SECTORIAL (Radio de influencia 400m)	FICHA N.001: OP-CEM-GADI-PMC. Cayambe 14 de agosto del 2023	39,517.33
2	AMPLIACION DEL AULA DE TAE KWON DO DE LA LIGA DEPORTIVA CANTONAL DE CAYAMBE	MCO-GADI-PMC-10-2018	SECTORIAL (Área de influencia 9546.17 m2)	FICHA N.002: OP-CEM-GADI-PMC. Cayambe 14 de agosto del 2023	20,870.78
3	CONSTRUCCION DE GRADERIO DEL ESTADIO OLIMPICO GUILLERMO ALBORNOZ DE LA CIUDAD DE CAYAMBE	COTO-GADI-PMC-01-2018	SECTORIAL PARROQUIAL - URBANO CAYAMBE	FICHA N.003: OP-CEM-GADI-PMC. Cayambe 14 de agosto del 2023	260,765.43
4	CONTRATO PARA MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DEL ESTADIO GUILLERMO ALBORNOZ DE LA CIUDAD DE CAYAMBE	MCO-GADI-PMC-01-2019	SECTORIAL PARROQUIAL - URBANO CAYAMBE	FICHA N.004: OP-CEM-GADI-PMC. Cayambe 14 de agosto del 2023	43,840.05
5	CONSTRUCCION DE LA PRIMERA ETAPA DEL CAMPOSANTO PARA EL CANTON CAYAMBE	MCO-GADI-PMC-05-2020	SECTORIAL PARROQUIAL URBANO (CAYAMBE Y JUAN MONTALVO)	FICHA N.005: OP-CEM-GADI-PMC. Cayambe 14 de agosto del 2023	219,446.25

Por lo expuesto la Comisión de Planificación y Presupuesto emite el presente informe y se recomienda sea aprobado por el Concejo Municipal a fin de garantizar la correcta aplicación de la Ordenanza que regula la determinación, gestión, información y recaudación de las contribuciones especiales de mejoras, por obras ejecutadas en el Cantón Cayambe y se continúe con los procedimientos administrativos necesarios para su cumplimiento...”

Considerando que el Concejo Municipal aprobó el tipo de beneficio de cada una de las obras detalladas anteriormente y contando con el listado de beneficiarios en cada obra (información que fue entregada por la Dirección de Avalúos y Catastros mediante el Memorando Nro. GADIPMC-DAC-2024-0419-M de fecha 04 de octubre del 2024); dando cumplimiento a lo determinado en la CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, GESTIÓN, INFORMACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS, POR OBRAS EJECUTADAS EN EL CANTÓN CAYAMBE. Arts. 20 y 24, la Jefatura de Rentas / Dirección Financiera considerando los principios tributarios señalados en el Código Tributario Art. 5. – “generalidad, progresividad, eficiencia, confianza legítima, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria.”, plantea los siguientes escenarios/ prorrato para la determinación y emisión de las CEM 2025, se detalla el cuadro resumen de cada una de las obras:

PROCESO	OBRA/ TIPO DE BENEFICIO	MONTO A RECUPERARSE	Nro. PREDIOS TOTAL OBRA	Nro. PREDIOS / POR RANGOS	RANGOS	AÑOS PRORRATEO	EMISIÓN ANUAL	RECUPERACIÓN TOTAL
MCO-GADI-PMC-15-2018	CONTRATO MEJORAMIENTO DEL PARQUE NAZACOTA PUENTE DE LA CIUDAD DE CAYAMBE TIPO DE INFLUENCIA SECTORIAL RADIO DE INFLUENCIA 400M (*)	39,517.33	1607.00	1266	0,00 - 29,99	1	14,956.18	14,956.18
				240	30,00 - 59,99	2	4,875.51	9,751.03
				51	60,00-89,99	3	1,222.08	3,666.25
				26	90,00-119,99	4	650.10	2,600.40
				21	120,00-499,99	5	953.28	4,766.41
				1	500,00-1299,99	6	84.73	508.38
				2	1300,00 en adelante	10	326.87	3,268.70



PROCESO	OBRA/ TIPO DE BENEFICIO	MONTO A RECUPERARSE	Nro. PREDIOS TOTAL OBRA	Nro. PREDIOS / POR RANGOS	RANGOS	AÑOS PRORRATEO	EMISIÓN ANUAL	RECUPERACIÓN TOTAL
MCO-GADI-PMC-10-2018	AMPLIACION DEL AULA DE TAE KWON DO DE LA LIGA DEPORTIVA CANTONAL DE CAYAMBE TIPO DE INFLUENCIA SECTORIAL AREA DE INFLUENCIA 9546.17M² (*)	20,870.78	2	2	0,00 - 18100,00	15	1,391.39	20,870.78

PROCESO	OBRA/ TIPO DE BENEFICIO	MONTO A RECUPERARSE	Nro. PREDIOS TOTAL OBRA	Nro. PREDIOS / POR RANGOS	RANGOS	AÑOS PRORRATEO	EMISIÓN ANUAL	RECUPERACIÓN TOTAL
MCO-GADI-PMC-01-2019	CONTRATO PARA MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DEL ESTADIO GUILLERMO ALBORNOZ DE LA CIUDAD DE CAYAMBE TIPO DE INFLUENCIA SECTORIAL PARROQUIAL URBANO CAYAMBE (*)	43,840.05	12057	11937	0,00 - 29,99	1	34,767.76	34,767.76
				74	30,00-59,99	2	1,471.33	2,942.65
				17	60,00-89,99	3	417.19	1,251.57
				9	90,00-119,99	4	236.82	947.27
				15	120,00-189,99	5	442.57	2,212.83
				5	190,00-530,00	6	286.33	1,717.97

PROCESO	OBRA/ TIPO DE BENEFICIO	MONTO A RECUPERARSE	Nro. PREDIOS TOTAL OBRA	Nro. PREDIOS / POR RANGOS	RANGOS	AÑOS PRORRATEO	EMISIÓN ANUAL	RECUPERACIÓN TOTAL
COTO-GADI-PMC-01-2018	CONSTRUCCION DE GRADERIO DEL ESTADIO OLIMPICO GUILLERMO ALBORNOZ DE LA CIUDAD DE CAYAMBE TIPO DE INFLUENCIA SECTORIAL PARROQUIAL URBANO CAYAMBE (*)	260,765.43	11,783.00	9,651.00	0,00 - 29,99	1	95,000.42	95,000.42
				1,446.00	30,00-59,99	2	30,071.68	60,143.36
				345.00	60,00-99,99	3	8,342.68	25,028.04
				244.00	100,00-199,99	4	7,816.23	31,264.94
				40.00	200,00-299,99	5	1,893.76	9,468.81
				24.00	300,00-499,99	6	1,480.77	8,884.64
				13.00	500,00-699,99	7	1,048.49	7,339.46
				11.00	700,00-999,99	8	1,101.70	8,813.56
				9.00	1000,00 en adelante	10	1,482.22	14,822.21

PROCESO	OBRA/ TIPO DE BENEFICIO	MONTO A RECUPERARSE	Nro. PREDIOS TOTAL OBRA	Nro. PREDIOS / POR RANGOS	RANGOS	AÑOS PRORRATEO	EMISIÓN ANUAL	RECUPERACIÓN TOTAL
MCO-GADI-PMC-05-2020	CONSTRUCCION DE LA PRIMERA ETAPA DEL CAMPOSANTO PARA EL CANTON CAYAMBE TIPO DE INFLUENCIA SECTORIAL PARROQUIAL URBANO CAYAMBE - JUAN MONTALVO (*)	219,446.25	16,885.00	15,603.00	0,00 - 29,99	1	123,509.33	123,509.33
				912.00	30,00-59,99	2	18,352.18	36,704.37
				169.00	60,00-89,99	3	4,031.45	12,094.36
				73.00	90,00-119,99	4	1,890.68	7,562.74
				36.00	120,00-159,99	5	988.06	4,940.30
				22.00	160,00-199,99	6	665.20	3,991.21
				53.00	200,00-499,99	7	2,334.63	16,342.40
				12.00	500,00-999,99	8	997.08	7,976.66
				5.00	1000,00 en adelante	10	632.49	6,324.89

Los períodos a prorratearse han sido planteados en función de la capacidad contributiva de los contribuyentes, con el objetivo de atenuar el impacto económico respecto a la situación socio económica que actualmente atravesamos a nivel general.

CONCLUSIONES:

1. Las cinco obras correspondientes a los períodos 2018 -2019 y 2020 han sido previamente aprobadas por el Concejo Municipal, respecto al “tipo de beneficio”.
2. El listado de los contribuyentes/ beneficiarios fueron determinados por la Dirección de Avalúos y Catastros.
3. La Jefatura de Rentas / Dirección Financiera, plantea únicamente el número de períodos en los cuales la Administración Municipal recuperará el monto de la obra realizada, los escenarios propuestos han sido realizados en consideración a la capacidad contributiva de los beneficiarios, en apego de los principios y el régimen tributario determinado en la Constitución de la República de Ecuador y el Código Tributario.
4. El monto total de las cinco obras a recuperarse, conforme el ACTA No. 22- SG-2024 es de USD. 584.439.84.

RECOMENDACIONES:

- 1.- Se sugiere que el servicio administrativo se lo realice por una sola vez al contribuyente beneficiario.
- 2.- Siendo que en el listado de beneficiarios de las obras detalladas anteriormente, consta el GADIP Municipio de Cayambe, se sugiere a las Autoridades que se considere lo señalado en el COOTAD. Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal. - “c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;” con la finalidad de evitar emitir valores a nombre del GADIPMC (considerando que es entidad pública) e incrementar valores pendientes de cobro a la misma Administración...”

Que, mediante el Memorando Nro. GADIPMC-PS-2024-1853-M de fecha 21 de noviembre del 2024, el Msc. Marcelo



Israel Ortega Logroño/ Procurador Síndico, se dirige a la Máxima Autoridad, respecto al INFORME TÉCNICO RESPECTO A LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS A EMITIRSE EN EL PERIODO 2025 DE LAS OBRAS CORRESPONDIENTE A LOS AÑOS 2018 á 2019 - 2020. ACTA No. 22- SG-2024. PROPUESTA DE PRORRATEO PARA LA RECUPERACION DE VALORES, que textualmente señala: “(...) **CONCLUSIÓN:** De conformidad con las normas jurídicas enunciadas, así como del análisis realizado, esta Procuraduría Síndica ha dejado claro que, en atención a las actuaciones administrativas realizadas por las diferentes direcciones departamentales, así como de la decisión ya tomada por el Concejo Municipal en pleno, en Sesión Ordinaria de Concejo desarrollada con fecha 22 de mayo de 2024, no existe impedimento jurídico para que la Dirección Financiera en coordinación con las Direcciones de Avalúos y Catastros, y Tecnologías de la información procedan con la determinación y cobro de la contribución especial de mejoras, para lo cual a través de la Secretaria General y de Concejo deberán elaborar el instrumento jurídico (ordenanza), que permita ejecutar la recaudación por contribución especial de mejoras a la par con el pago del impuesto predial correspondiente. (...)”

En uso de las atribuciones conferidas al Concejo Municipal de Cayambe, en el Artículo 58, literales a) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD; resuelve:

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS POR LAS OBRAS EJECUTADAS POR EL GADIPMC DETERMINADAS EN EL INFORME Nro. 0006-2024-GADIPMC-CPP (PERIODO 2018-2020).

Artículo 1.- Aprobar la recaudación y cobro de la Contribución Especial de Mejoras para el período 2026, de las obras ejecutadas, en los plazos establecidos, conforme el siguiente detalle:

PROCESO	OBRA/ TIPO DE BENEFICIO	MONTO A RECU- PERARSE	Nro. PREDIOS TOTAL OBRA	Nro. PREDIOS / POR RANGOS	RANGOS	AÑOS PRORRA- TEO	EMISIÓN ANUAL	RECUPERACIÓN TOTAL
MCO-GADI- PMC-15-2018	CONTRATO MEJORAMIENTO DEL PARQUE NAZACOTA PUEN- TE DE LA CIUDAD DE CAYAMBE	39,517.33	1607.00	1266	0,00 - 29,99	1	14,956.18	14,956.18
				240	30,00 - 59,99	2	4,875.51	9,751.03
				51	60,00-89,99	3	1,222.08	3,666.25
				26	90,00-119,99	4	650.10	2,600.40
				21	120,00-499,99	5	953.28	4,766.41
				1	500,00-1299,99	6	84.73	508.38
				2	1300,00 en adelante	10	326.87	3,268.70

PROCESO	OBRA/ TIPO DE BENEFICIO	MONTO A RECU- PERARSE	Nro. PREDIOS TOTAL OBRA	Nro. PREDIOS / POR RANGOS	RANGOS	AÑOS PRORRA- TEO	EMISIÓN ANUAL	RECUPERACIÓN TOTAL
MCO-GADI- PMC-10-2018	AMPLIACION DEL AULA DE TEA KWON DO DE LA LIGA DEPORTI- VA CANTONAL DE CAYAMBE TIPO DE INFLUENCIA SECTORIAL AREA DE INFLUENCIA 9546.17M²	20,870.78	2	2	0,00 - 18100,00	15	1,391.39	20,870.78

PROCESO	OBRA/ TIPO DE BENEFICIO	MONTO A RECU- PERARSE	Nro. PREDIOS TOTAL OBRA	Nro. PREDIOS / POR RANGOS	RANGOS	AÑOS PRORRA- TEO	EMISIÓN ANUAL	RECUPERACIÓN TOTAL
MCO-GADI- PMC-01-2019	CONTRATO PARA MEJORA- MIENTO DE LA INFRAESTRUC- TURA DEL ESTADIO GUILLERMO ALBORNOZ DE LA CIUDAD DE CAYAMBE TIPO DE INFLUENCIA SECTORIAL PARROQUIAL URBA- NO CAYAMBE	43,840.05	12057	11937	0,00 - 29,99	1	34,767.76	34,767.76
				74	30,00-59,99	2	1,471.33	2,942.65
				17	60,00-89,99	3	417.19	1,251.57
				9	90,00-119,99	4	236.82	947.27
				15	120,00-189,99	5	442.57	2,212.83
				5	190,00-530,00	6	286.33	1,717.97

PROCESO	OBRA/ TIPO DE BENEFICIO	MONTO A RECU- PERARSE	Nro. PREDIOS TOTAL OBRA	Nro. PREDIOS / POR RANGOS	RANGOS	AÑOS PRORRA- TEO	EMISIÓN ANUAL	RECUPERACIÓN TOTAL
COTO-GADI- PMC-01-2018	CONSTRUCCION DE GRADE- RIO DEL ESTADIO OLIMPICO GUILLERMO ALBORNOZ DE LA CIUDAD DE CAYAMBE TIPO DE INFLUENCIA SECTORIAL PARRO- QUIAL URBANO CAYAMBE	260,765.43	11,783.00	9,651.00	0,00 - 29,99	1	95,000.42	95,000.42
				1,446.00	30,00-59,99	2	30,071.68	60,143.36
				345.00	60,00-99,99	3	8,342.68	25,028.04
				244.00	100,00-199,99	4	7,816.23	31,264.94
				40.00	200,00-299,99	5	1,893.76	9,468.81
				24.00	300,00-499,99	6	1,480.77	8,884.64
				13.00	500,00-699,99	7	1,048.49	7,339.46
				11.00	700,00-999,99	8	1,101.70	8,813.56
				9.00	1000,00 en adelante	10	1,482.22	14,822.21



PROCESO	OBRA/ TIPO DE BENEFICIO	MONTO A RECU- PERARSE	Nro. PREDIOS TOTAL OBRA	Nro. PREDIOS / POR RANGOS	RANGOS	AÑOS PRORRA- TEO	EMISIÓN ANUAL	RECUPERACIÓN TOTAL
MCO-GADI- PMC-05-2020	CONSTRUCCION DE LA PRIME- RA ETAPA DEL CAMPOSANTO PARA EL CANTON CAYAMBE TIPO DE INFLUENCIA SECTO- RIAL PARROQUIAL URBANO CAYAMBE - JUAN MONTALVO	219,446.25	16,885.00	15,603.00	0,00 - 29,99	1	123,509.33	123,509.33
				912.00	30,00-59,99	2	18,352.18	36,704.37
				169.00	60,00-89,99	3	4,031.45	12,094.36
				73.00	90,00-119,99	4	1,890.68	7,562.74
				36.00	120,00-159,99	5	988.06	4,940.30
				22.00	160,00-199,99	6	665.20	3,991.21
				53.00	200,00-499,99	7	2,334.63	16,342.40
				12.00	500,00-999,99	8	997.08	7,976.66
				5.00	1000,00 en adelante	10	632.49	6,324.89

Artículo 2.- Disponer a la Dirección Financiera del GADIPMC, a través de la Gestión Interna de Rentas conjuntamente con la Dirección de Tecnologías de la Información emitan los Títulos de Crédito por concepto de contribución especial de mejoras de conformidad con los parámetros establecidos en el artículo uno de esta ordenanza, conforme el Informe anexo, al Memorando Nro. GADIPMC-DF-2024-0303-M, del 18 de noviembre del 2024, aprobados por el Concejo Municipal con fecha 22 de mayo del 2024.

Artículo 3.- Disponer a la Dirección Financiera, a través de la Tesorería Municipal, realice la recaudación de los valores por concepto de contribuciones especiales de mejoras a partir del 01 de enero del año 2026, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ordenanza que Regula la Determinación, Gestión, Información y Recaudación de las Contribuciones Especiales de Mejoras, por Obras Ejecutadas en el Cantón Cayambe, con la finalidad de que estos valores sean recaudados de manera conjunta con el cobro de los impuestos prediales del año 2026, debiendo emitirse dichos títulos de crédito de forma individual.

Artículo 4.- Disponer a la Dirección de Tecnologías de la Información que, al momento de cargar en el sistema de impuestos municipales los valores determinados por concepto de Contribución Especial de Mejoras, de bienes inmuebles que consten en la base de datos a nombre del GADIPMC, estos títulos de crédito no emitan, sino que únicamente se mantenga la información en la base de datos, puesto que, siendo el GADIPMC el deudor y acreedor del tributo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Tributario en su artículo 3 y evitar incrementar el monto de la cartera vencida del GADIPMC.

Artículo 5.- Disponer la difusión de esta Ordenanza en todos los medios de comunicación local e institucional, tanto en el sector urbano y rural a la Dirección de Comunicación Social, y su socialización a la Dirección de Participación Ciudadana, respecto a la recaudación a realizarse por concepto de contribución especiales de mejoras en el cantón.

Artículo 6.- Disponer a la Dirección de Planificación Institucional se encargue del seguimiento y cumplimiento del contenido de la presente Ordenanza.

Artículo 7.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación y sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, a los 30 días del mes de diciembre del 2025.

Dr. Alberto Masapanta
ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE

Abg. Salomé Jarrín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO. - Cayambe, 31 de diciembre de 2025.- La presente Ordenanza, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Cayambe, en dos sesiones, una ordinaria llevada a cabo el día 17 de diciembre del 2025 y una extraordinaria llevada a cabo el día 30 de diciembre del 2025, respectivamente. Lo certifico.

Abg. Salomé Jarrín
SECRETARIO 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 Alberto Masapanta, LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS POR LAS OBRAS EJECUTADAS POR EL GADIPMC DETERMINADAS EN EL INFORME Nro. 0006-2024-GADIPMC-CPP (PERIODO 2018-2020), con su respectiva certificación de aprobación, para su sanción u objeción pertinente.

Abg. Salomé Jarrín
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 especifica en el Art. 324 del mismo cuerpo legal.

Dr. Alberto Masapanta
ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE.

RAZÓN. - Siendo como tal que, el Dr. Alberto Masapanta, Alcalde del Cantón Cayambe sancionó y ordenó la publicación de LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS POR LAS OBRAS EJECUTADAS POR EL GADIPMC DETERMINADAS EN EL INFORME Nro. 0006-2024-GADIPMC-CPP (PERIODO 2018-2020), que antecede en la fecha antes señalada. - Lo certifico. - Cayambe, a 31 de diciembre del 2025.

Abg. Salomé Jarrín
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO



ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES 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 disposición 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).

En cumplimiento de lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el artículo 497 establece que la actualización de los impuestos deberá realizarse una vez efectuado el proceso de actualización de avalúos. Para el bienio correspondiente, el Concejo Municipal revisará los montos de los impuestos prediales urbano y rural, observando los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que rigen el sistema tributario nacional.

En este marco legal, es atribución del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio del Cayambe establecer y mantener un catastro actualizado, sustentado en información territorial real y verificable. Este registro constituye una base de datos esencial que, mediante su procesamiento técnico, permite generar información válida para optimizar la gestión administrativa municipal.

Contar con información catastral precisa y continuamente actualizada sobre la tenencia y ocupación del suelo en el cantón es fundamental para garantizar la seguridad jurídica de los propietarios y respaldar adecuadamente los procesos de planificación territorial.

El catastro municipal representa la herramienta técnica principal para la gestión del territorio, permitiendo una gobernabilidad eficiente mediante la planificación, el ordenamiento territorial, la adecuada prestación de servicios públicos y la determinación justa del avalúo de las propiedades, lo cual constituye la base para el cálculo tributario correspondiente.

Las actuaciones municipales en materia tributaria deben observar los principios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria, garantizando así un sistema justo y técnicamente sustentado.

Por ello, se hace necesario establecer una normativa clara y precisa que permita definir la correcta valoración de las propiedades ubicadas en el área rural del cantón Cayambe, así como los coeficientes para la liquidación de tributos prediales, asegurando el cumplimiento efectivo de los principios de equidad, generalidad y progresividad.

De conformidad con el artículo 496 del COOTAD, que dispone la realización obligatoria de actualizaciones generales de catastros y avalúos de la propiedad urbana y rural cada bienio, la Dirección Financiera deberá notificar a los propietarios a través de la prensa sobre el inicio del proceso de avalúo. En este contexto, el GADIP Municipal de Cayambe a través de la Dirección de Avalúos y Catastros deberá emitir las reglas y parámetros técnicos para la determinación del valor de los predios urbanos y rurales, ajustándose a los rangos y factores vigentes. Todo ello permitirá garantizar una valoración adecuada para el bienio 2026–2027, en apego a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad establecidos en la normativa nacional.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO 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, en concordancia 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 servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”. 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 Art. 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 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 riesgos, 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, 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 de lo dispuesto en el 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, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala: “(...) las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos 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. 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, 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, 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, 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 punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo de cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.”

Que, el Art. 515 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina al sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, “(...) la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas (...).”

Que, el Art. 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que “(...) los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.”

Que, el Art. 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, banda impositiva, “Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.”

Que, el Art. 520 *ibídem*, determina que “Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades: a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general; b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público; c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro; e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas; f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal; g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y, h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.”

Que, el Art. 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina “Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del



valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas: 1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no hará falta presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento. 2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más de veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida. Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable. El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.”

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, el Art. 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, el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; señala que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.”

Que, el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de tierras rurales indica que: “La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, (...)”

Que, 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.”

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, multifinanciado 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 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, 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, 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 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, 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 proceda 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.”

Que, el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-2022-0003-A del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en su Art. 27, dice “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 en su Art. 41 señala las 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.

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, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES 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 rural, para el bienio 2026 – 2027.

El impuesto a la propiedad rural se establece a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas rurales 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 principios de orden tributario y administrativo que rigen y con los que se aplicará la presente ordenanza son: de eficiencia, de responsabilidad, de proporcionalidad, de generalidad, progresividad, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia, y suficiencia recaudatoria en 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 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 multifinlatario - CIM.- Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinlatario.

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 de dominio privado y bienes de 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 rústico 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 agro-productivas, 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 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 multifinanciero, 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 Multifinanciero 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 permita la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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 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.- 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 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.

Art. 6.- Objeto del Catastro. - El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 7.- 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.

CAPITULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 8.- Objeto del Impuesto. - Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto



establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Cayambe.

Art. 9.- Hecho Generador. - El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Cayambe y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial;
2. Tenencia;
3. Descripción del Terreno;
4. Infraestructura y servicios;
5. Uso del suelo;
6. Zonificación Homogénea;
7. Descripción de las edificaciones;

Art. 10.- Sujeto Activo. - El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art. 11.- Sujeto Pasivo. - Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del cantón Cayambe.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a. El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacientes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b. En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c. Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los Síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.



9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de estos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 12.- Elementos de la Propiedad Rural. - Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

CAPITULO III

VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL

Sección I Del valor del suelo rural

Art. 13.- El suelo rural. - Para fines de valuación y cálculo del impuesto predial, integrarán el suelo rural las áreas que se encuentran detalladas en el Plano de valor rural en base a las coberturas de suelo del cantón Cayambe para el bienio 2026 – 2027 que forma parte de esta ordenanza.

Art. 14.- Valoración de las coberturas del suelo rural. - Se establece el valor base de las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), y, la valoración de las coberturas determinadas para el suelo rural del cantón Cayambe que regirán en el bienio 2026-2027.

Sección II De la valoración del suelo rural

Art. 15.- Elementos de Valoración de los predios rurales. - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

Art. 16.- De la actualización del avalúo de los predios. - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que serán actualizados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

Art. 17.- Del avalúo de los predios. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

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

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

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

$$Am = \Sigma [(S_1 \times P_1 \times IPC) + (S_2 \times P_2 \times IPC) + \dots + (S_n \times P_n \times IPC)]$$

Dónde:

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

$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)



IPC = índice de precio al consumidor

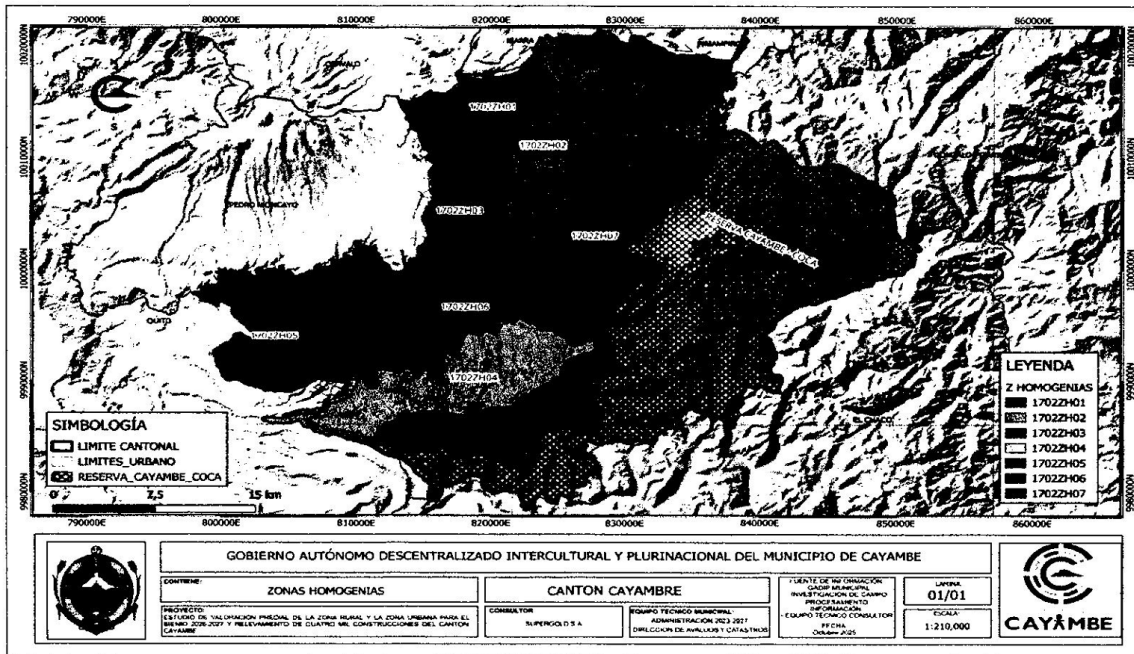
REGIÓN SIERRA

Diciembre 2024: 105,00

Noviembre 2025: 105,22

Coefficiente IPC: 1,002

Mapa 1. Valor de la Tierra Rural



Mapa 1. Valor de la Tierra Rural — Zonas Homogéneas, Cantón Cayambe.

a.2 Predios con uso alternativo al agrario. -

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

Tabla 2. Unidades alternativas agrarias valor/ha - m² (Relación de uso habitacional, superficie máximo 4000 m² y/o cambio de uso de suelo)

Unidad alternativa	Valor/ha	Valor/m ²
Unidad alternativa al agrario 1	75395	7.5395
Unidad alternativa al agrario 2	139135	13.9135
Unidad alternativa al agrario 3	173985	17.3985
Unidad alternativa al agrario 4	231945	23.1945
Unidad alternativa al agrario 5	69615	6.9615
Unidad alternativa al agrario 6	46410	4.6410
Unidad alternativa al agrario 7	29095	2.9095
Unidad alternativa al agrario 8	34860	3.4860
Unidad alternativa al agrario 9	57960	5.7960
Unidad alternativa al agrario 10	81290	8.1290
Unidad alternativa al agrario 11	92830	9.2830
Unidad alternativa al agrario 12	104370	10.4370
Unidad alternativa al agrario 13	116025	11.6025
Unidad alternativa al agrario 14	127575	12.7575
Unidad alternativa al agrario 15	150780	15.0780



Unidad alternativa	Valor/ha	Valor/m ²
Unidad alternativa al agrario 16	185535	18.5535
Unidad alternativa al agrario 17	208740	20.8740
Unidad alternativa al agrario 18	255150	25.5150
Unidad alternativa al agrario 19	278360	27.8360
Unidad alternativa al agrario 20	289905	28.9905
Unidad alternativa al agrario 21	367500	36.7500

Factores de aumento o reducción del valor del terreno. -

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

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

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

Las fórmulas de aplicación de factores son las siguientes:

Tabla 3. Factor aplicado a subpredios según el riego

Tipo	Coefficiente
Permanente	1,1
Ocasional	1,05
No tiene	1
No Aplica	1

Tabla 4. Factor aplicado a subpredios según la pendiente

Porcentaje	Descripción	Coefficiente
0 - 5	Plana	1
5 - 10	Suave	1
10 - 20	Media	0,95
20 - 35	Fuerte	0,85
35 - 45	Muy Fuerte	0,8
45 - 70	Escarpada	0,8
> 70	Abrupta	0,7

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \Sigma(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n) / A_t$$

Dónde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_1 \dots A_n$ = Área de Intersección

$fp_1 \dots fp_n$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Tabla 5. Factor aplicado a subpredios según la edad del cultivo

Etapas	Coefficiente
En desarrollo	0,9
Plena producción	1



Etapa	Coeficiente
Fin de producción	0,9
No aplica	1

Tabla 6. Factor aplicado a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden:

Descripción	Coeficiente
Muy Alta	1,05
Alta	1,00
Moderada	0,95
Regular	0,85
Baja	0,80
Muy Baja	0,75

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \Sigma(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n) / A_t$$

Dónde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Tabla 7. Factor aplicado a predios según la titularidad

Descripción	Coeficiente
Con título	1,00
Sin título	0,95
Sin información	1,00

Tabla 8. Factor aplicado a predios según la diversificación:

Tipo	Coeficiente	Aplicación de factor
Mérito	1,1	Este factor se aplicará de acuerdo con el criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1	
Demérito	0,9	

b) El valor de la edificación y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

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

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

Tabla 9. Materiales



Nombre	Descripción	Valor
cu_acero	Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm2	1.96
cu_piedra_bola	Piedra Molón	15.5
cu_clavos	Clavos	3.19
cu_pared_hormigon	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	16.47
cu_columna_madera	Columna, viga de madera rustica	5.82
cu_cana_guadua	Columna de caña guadua	1.58
cu_manpara_aluminio_vidrio	Mampara de Aluminio y Vidrio	117.93
cu_zinc	Zinc	5.31
cu_galvalumen	Galvalumen	14.14
cu_steel_panel	Steel Panel	8.55
cu_adobe	Adobe común	0.6
cu_agua	Agua	0.25
cu_cemento	Cemento	0.2
cu_ripio	Ripio Minado	25.0
cu_ppiedra	Polvo de piedra	25.0
cu_tapial	Tapial e=0.40 incl encofrado	9.0
cu_arena	Arena Fina	20.0
cu_bloque	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	0.41
cu_ternit	Eternit	9.49
cu_ardex	Ardex	6.06
cu_duratecho	Duratecho	9.47
cu_palma	Palma incluye alambre de amarre	6.0
cu_paja	Paja incluye alambre de amarre	5.0
cu_plastico_reforzado	Plastico Reforzado	1.2
cu_policarbonato	Policarbonato	16.23
cu_bahareque	Bahareque	4.5
cu_latilla	Latilla de caña	2.2
cu_correa_tipo_G_dos-cientos	Correa tipo G200x50x15x3mm	1.39
cu_alfajia	Alfajia	1.5
cu_correa_tipo_G_ciento-cincuenta	Correa tipo G150x50x15x3mm	0.90
cu_correa_tipo_G_cien	Correa tipo G100x50x3mm	1.40
cu_teja	Teja Lojana o Cuencana	0.49
cu_tira_madera	Tira eucalipto	0.75
cu_tirafondo	Tirafondo	0.5
cu_ladrillo	Ladrillo Jaboncillo	0.45
cu_aluminio	Perfil Aluminio tipo O,4"x4" 3mm x 6,00 m	41.5
cu_membrana	Geomembrana HDPE 1000	4.94
cu_viga_madera	cu_columna, viga_madera rustica	5.82
cu_madera	Pared de madera rustica	8.0
cu_madera_pisos	Madera pisos	20.0

Tabla 10. Mano de obra

Nombre	Descripción	Valor
cu_peon	Peón	4.23
cu_ay_fierrero	Ay. de fierrero	4.23
cu_ay_carpintero	Ay. de carpintero	4.23
cu_fierrero	Fierrero	4.28
cu_m_obra	Maestro de obra	4.52



Nombre	Descripción	Valor
cu_chofer	Chofer tipo D	6.22
cu_carpintero	Carpintero	4.28
cu_ay_soldador	Ay. De soldador	4.23
cu_operador_retro	Operador de Retroexcavadora	4.75
cu_m_estructura	Maestro estructura especializado	4.75
cu_soldador	Maestro Soldador	4.75
cu_m_Aluminio	Maestro Aluminero	4.75
cu_ay_aluminio	Ay. Aluminero	4.23
cu_instalador_aluminio	Instalador de perfilera aluminio	4.75
cu_ay_especializado	Ay. Especializado	4.23
cu_albanil	Albañil	4.28

Tabla 11. Rendimiento estructura

Descripción	Mín	Máx	Cantonal
Rendimiento para elaborar 1 m3 de estructura de hormigón	0.1	2.0	1.0
Rendimiento para elaborar 1 ml de estructura de acero	0.1	3.0	0.4
Rendimiento para elaborar 1 ml de estructura de aluminio	3.0	3.5	3.0
Rendimiento para elaborar 1 ml de estructura de madera	0.05	0.5	0.05
Rendimiento para elaborar 1 m3 de estructura de Paredes Soportantes	1.0	2.0	1.25
Rendimiento para elaborar 1 m3 de estructura de contrapiso	0.1	0.6	0.4

Tabla 12. Rendimiento pared

Descripción	Mín	Máx	Cantonal
Rendimiento para elaborar 1 m2 de pared de Madera	0.4	0.6	0.4
Rendimiento para elaborar 1 m2 de pared de plástico lona	0.03	0.3	0.05
Rendimiento para elaborar 1 m2 de pared de Hormigón	0.6	1.0	0.75
Rendimiento para elaborar 1 m2 de pared de Metal	0.6	0.8	0.7
Rendimiento para elaborar 1 m2 de pared de Adobe Tapia	0.6	0.8	0.65
Rendimiento para elaborar 1 m2 de pared de Aluminio Vidrio y Piedra	1.0	1.5	1.0
Rendimiento para elaborar 1 m2 de pared de Ladrillo Bloque	0.6	0.8	0.6

Tabla 13. Rendimiento cubierta

Descripción	Mín	Máx	Cantonal
Rendimiento para elaborar 1 m2 de estructura de madera	0.01	0.3	0.25
Rendimiento para elaborar 1 m2 de estructura de metálica baja	1.0	1.5	1.0
Rendimiento para elaborar 1 m2 de cubierta de Zinc	0.4	0.6	0.4
Rendimiento para elaborar 1 m2 de cubierta de Otro Metales	0.6	1.0	0.8
Rendimiento para elaborar 1 m2 de cubierta de Palma Paja	0.6	0.8	0.6
Rendimiento para elaborar 1 m2 de cubierta de Losa de Hormigón	0.4	2.0	0.48
Rendimiento para elaborar 1 m2 de cubierta de Asbesto	0.6	1.0	0.8
Rendimiento para elaborar 1 m2 de cubierta de plástico lona	0.01	0.6	0.03

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

través de la siguiente fórmula:

$$Vr = \Sigma Pe + \Sigma Pa$$

Dónde: Vr = Valor actualizado de la construcción. Pe = Precio de los materiales o rubros de acuerdo con su acabado que conforman la columna, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²). Pa = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²).

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

$$Va = Vr \times Sc$$

$$Vd = Va \times IPC \times ft$$

$$ft = fd \times fe \times fu$$

Dónde: Va = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD). Vr = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD). Sc = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados. Vd = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD). IPC = Índice de precio al consumidor. Ft = Factor total. fd = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura. fe = Factor de estado en el que se encuentra la construcción. fu = Factor de uso al que está destinada la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

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

Tabla 14. Costos indirectos

Acabado	Valor (CI)
Tradicional – básico	0,10
Económico	0,15
Bueno	0,20
Lujo	0,25
No tiene	0.00

Tabla 15. Materiales predominantes de la estructura

Código	Descripción	Básico	Económico	Bueno	Lujo
1	Hormigón Armado	76,72	80,21	83,70	87,19
2	Acero	69,11	72,25	75,39	78,53
3	Aluminio	93,14	97,37	101,60	105,84
4	Madera con tratamiento periódico (construcciones mayores a 39 m2)	58,23	60,88	63,53	66,17
5	Paredes Soportantes	35,77	37,40	39,02	40,65
6	Otro	17,89	18,70	19,51	20,33
7	Madera	17,87	18,68	19,49	20,30

**Tabla 16. Materiales predominantes de la pared**

Código	Descripción	Básico	Económico	Bueno	Lujo
0	No tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Hormigón	42,27	44,19	46,11	48,03
2	Ladrillo o Bloque	21,13	22,09	23,05	24,01
3	Piedra	42,91	44,86	46,81	48,76
4	Madera	14,93	15,60	16,28	16,96
5	Metal	29,23	30,56	31,88	33,21
6	Adobe o Tapia	34,58	36,15	37,72	39,29
7	Bahareque - Caña Revestida	14,93	15,60	16,28	16,96
8	Caña	14,93	15,60	16,28	16,96
9	Aluminio o Vidrio	159,32	166,56	173,80	181,04
10	Plástico o Lona	1,04	1,09	1,14	1,18
11	Otro	0,52	0,54	0,57	0,59

Tabla 17. Materiales predominantes de la cubierta

Código	Descripción	Básico	Económico	Bueno	Lujo
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	(Loza de) Hormigón	55,65	58,18	60,71	63,24
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,19	23,20	24,21	25,22
3	Teja	22,19	23,20	24,21	25,22
4	Zinc	13,63	14,25	14,87	15,49
5	Otros Metales	68,43	71,54	74,65	77,76
6	Palma, Paja	17,64	18,44	19,25	20,05
7	Plástico, policarbonato y similares	13,25	13,85	14,45	15,05
9	Otro	6,81	7,12	7,43	7,74

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

Tabla 18. Factores acabados

Acabado	Factor
Básico-tradicional	0,19
Económico	0,35
Bueno	0,46
Lujo	0,55

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

$$fd = [1 - ((E/Vt) + (E/Vt)^2) \times 0.50] \times Ch$$

Dónde: fd = Factor depreciación; E = Edad de la estructura; Vt = Vida útil del material predominante de la estructura; Ch = Factor de estado de conservación de la estructura



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

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

Tabla 19. Categoría

Categoría	Factor
Malo	0,474
Regular	0,819
Bueno	1,011

Tabla 20. Factores de estado de conservación — Vida útil (años)

Estructura	Rango Máximo	Rango Mínimo	Cantonal
Hormigón armado	100	60	80
Acero	100	60	80
Aluminio	80	40	60
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento)	25	15	20
Paredes Soportantes	60	40	50
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	60	40	50
Otro	50	30	40

Tabla 21. Factores de uso

Uso	Factor
Sin uso	1
Bodega/almacenamiento	0,95
Garaje	0,975
Sala de máquinas o equipos	0,9
Salas de postcosecha	0,9
Administración	0,975
Industria	0,9
Artesanía, mecánica	0,95
Comercio o servicios privados	0,975
Turismo	0,975
Culto	0,975
Organización social	0,975
Educación	0,9
Cultura	0,975
Salud	0,95
Deportes y recreación	0,95
Vivienda particular	0,975
Vivienda colectiva	0,975
Indefinido/otro	0,95

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

Tabla 22. Valor m² construcciones agroindustriales



Construcción / Material	Hormigón	Ladrillo Bloque	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque	Caña	Otro
Establo ganado mayor	54,56	54,56	46,16	51,10	33,93	24,99	16,87	
Establo ganado medio o menor	54,56	54,56	46,16	51,10	33,93	24,99	16,87	
Sala de ordeño	54,56	54,56	46,16	51,10	33,93	24,99	16,87	
Galpón avícola	54,56	54,56	46,16	51,10	33,93	24,99	16,87	
Piscinas (piscícola)	11,79							
Estanque o reservorio	20,99							20,99
Invernaderos								6,57 / 7,65 / 4,59 / 5,50 / 3,51 (metal T1/ T2, madera T1/ T2)
Tendales	32,52							

Nota: la Tabla 22 del documento original detalla adicionalmente valores para Metal T1, Metal T2, Madera T1 y Madera T2 en invernaderos, según se especifica en columnas propias de la tabla original.

CAPÍTULO IV

VALORACIÓN PUNTUAL

Sección I Actualización de avalúos

Art. 18.- Criterios para actualizar los avalúos por solicitud del propietario. - Para realizar la valoración de la tierra, se tomará como referencia los valores de la tierra urbana el sector en el que se encuentre el predio y se valorará con los factores de corrección constantes en esta Ordenanza, para el caso de la tierra rural, se tomará los valores de acuerdo al sector homogéneo, la superficie y la clase de tierra, en los procedimientos tanto en suelo urbano como rural se procederá a la verificación de datos y actualización en la base catastral, para proceder con la valoración.

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

$$VIr = Vsh \times Fa \times S$$

En dónde: VIr = Valor individual del terreno rural. (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual; (Fa) obtención del factor de afectación; y, (S) Superficie del terreno.

Sección II Requisitos para actualización de datos y avalúos

Art. 19.- Actualización de datos catastrales rurales.- Para proceder con la actualización de datos catastrales rurales se debe cumplir los siguientes requisitos:

- Cédula de ciudadanía del propietario o RUC en caso de Personería Jurídica (copias)
- Copia de la escritura inscrita en el Registro de la propiedad;
- Certificado de gravámenes en el caso de que la escritura sea antes del año 2025.
- Pago del impuesto predial actualizado.
- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros.
- En caso de herederos la posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- En caso de actualización de fraccionamiento presentar el plano aprobado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial

Art. 20.- Certificado de avalúo rurales para traspaso de dominio total, compra venta-hipoteca y derechos y

acciones. - Para obtener la certificación de avalúos rurales se debe cumplir los siguientes requisitos:

- Cédula de ciudadanía del propietario o RUC en caso de Personería Jurídica (copias)
- Copia de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Pago del impuesto predial del año en curso.
- Plano aprobado de regularización y/o certificado de áreas y linderos (cuando la escritura este carente de información o no esté de acuerdo a la información del catastro).
- Formulario del certificado de avalúos de predios rurales.
- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros.

Art. 21.- Certificado de avalúos para hipoteca. - Para obtener la certificación de avalúos para Hipoteca se debe cumplir los siguientes requisitos:

- Cédula de ciudadanía del propietario o RUC 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.
- Formulario del certificado de avalúos de predios rurales
- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros.
- Peritaje emitido por la entidad financiera.

Art. 22.- Estado del predio para proceso de adjudicación. - Para calificar con el proceso de Adjudicación de predios sin antecedentes de dominio se debe cumplir con los siguientes requisitos.

- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros.
- Certificado por parte del Registro de la Propiedad de búsqueda a nombre de los anteriores poseedores y los sucesores.
- Plano digital del predio georeferenciado en coordenadas WGS84 UTM zona 17 sur
- Plano impreso
- Pago tasa de impresión de plano Formato MAG y ficha predial rural
- Pago del impuesto predial del año en curso.
- Certificado de no adeudar al municipio
- Declaración Juramentada de posesión y de no tener conflicto con colindantes

Art. 23.- Emisión de certificados de áreas y linderos.- Para la emisión de Certificado de Áreas y Linderos se debe cumplir con los siguientes requisitos.

- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros
- Cédula de ciudadanía del propietario o RUC en caso de Personería Jurídica (copias)
- Copia de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Pago del impuesto predial del año en curso.
- Formulario del certificado de predios
- Certificado de no adeudar al municipio
- Plano digital del predio georeferenciado en coordenadas WGS84 UTM zona 17 sur
- 4 Planos formato A4 o A3
- Formulario de inspección al predio en caso de que supera el Etam
- Declaración juramentada de no tener conflicto con los colindantes de todos los propietarios

Art. 24.- Inspecciones de campo.- Para la realizar la Inspección al predio se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros
- Pago del impuesto predial del año en curso.
- Copia de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Cédula de ciudadanía del propietario o RUC en caso de Personería Jurídica
- Formulario de inspección.

Art. 25.- Revisión de planos para rectificación de providencia de adjudicación. - Para la revisión de planos de Providencias de Adjudicación se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Formulario de Trámites de Avalúos y Catastros
- Cédula de ciudadanía del propietario o RUC en caso de Personería Jurídica
- Copia de la escritura de adjudicación 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
- Plano digital del predio georeferenciado en coordenadas WGS84 UTM zona 17 sur
- Plano impreso
- Declaración Juramentada de no tener conflicto con los colindantes de todos los propietarios
- Pago tasa de impresión de plano (formato MAG) y ficha predial rural

CAPITULO V

DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO

Art. 26.- Banda impositiva.- Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art. 27.- Tabla de Bandas impositivas para el Impuesto Rural Bienio 2026-2027

Item	Desde	Hasta	Banda impositiva por mil
1	1.00	6,900.99	0.25
2	6,901.00	25,000.99	0.75
3	25,001.00	100,000.00	0.85
4	100,001.00	250,000.00	1.00
5	250,001.00	500,000.00	1.15
6	500,001.00	750,000.00	1.30
7	750,001.00	900,000.00	1.50
8	900,001.00	1,500,000.00	2.00
9	1,500,001.00	En Adelante	2.50

Art. 28.- Valor Imponible.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 29.- Tributación de predio en copropiedad.- De conformidad con el artículo 519 del COOTAD, cuando un predio se encuentre en copropiedad, cualquiera de los copropietarios podrá solicitar que en el catastro municipal se registre de manera separada el valor proporcional correspondiente a su participación. A efectos tributarios, dicha división permitirá prorratar el impuesto predial entre los copropietarios en función del avalúo individual asignado, aplicándose a cada uno la tarifa y beneficios que correspondan a su parte proporcional; en caso de hipoteca, el valor de la misma será deducido a prorrata. La solicitud deberá presentarse por escrito ante la Gestión Internas de Rentas de la Dirección Financiera hasta el 30 de noviembre del año en curso para que la enmienda tenga efecto a partir del año inmediato siguiente.

Para la tramitación será requisito indispensable la presentación de los documentos siguientes:

- Ficha catastral actualizada del predio;
- Petición en el formulario oficial disponible en la Dirección Financiera; y
- Copia de la cédula de identidad del solicitante (o documento de identificación equivalente).

La omisión de cualquiera de estos requisitos determinará la inadmisibilidad temporal de la solicitud hasta su subsanación.

Art. 30.- Determinación del impuesto predial rural.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

En el caso que el propietario posea varios predios en el Cantón, la determinación del impuesto predial será en función del valor imponible, mismo que resultará de la aplicación del COOTAD Art. 518, que señalan que: “(...) se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.”



Art. 31.- Tarifa del impuesto predial rural. - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.25X1000 (cero puntos veinte y cinco por mil), hasta el tres por mil (3x1000), de conformidad a las bandas impositivas aprobadas por el Concejo Municipal.

CAPÍTULO VI

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 32.- Tasa adicionales por servicios administrativos.- Se consideraran 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.

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.

CAPITULO VII

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 33.- Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades, conforme lo determina el COOTAD Art. 520; previo a la presentación de todos los documentos habilitantes e inspecciones respectivas, por los departamentos correspondientes:

- a. Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b. Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c. Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no benefician a personas o empresas privadas;

Requisitos:

- 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 que la Administración Municipal requiera;
- d. Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e. Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f. Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g. Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h. Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a estas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc.; de acuerdo con la Ley.

Art. 34.- Deducciones. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a. El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b. Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
 1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.
 2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más de veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada a la Gestión Interna de Rentas, hasta el 30 de noviembre de cada año.

Art. 35.- Exenciones temporales. - Mediante petición hasta el 30 de noviembre de cada año dirigido a la Gestión Interna de Rentas, los beneficiarios, 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, más mil dólares por cada hijo;



b. Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono 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.

Para el beneficio correspondiente los contribuyentes beneficiarios deberán presentar los justificativos correspondientes para la aplicación caso contrario se procederá a la inadmisibilidad temporal de la solicitud hasta su subsanación.

Art. 36.- Solicitud de deducciones o rebajas.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, a la Dirección Financiera.

Especialmente, se considerarán para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Las solicitudes se deberán presentar en la Dirección Financiera hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para la revisión respectiva y de ser aprobados, serán considerados para el siguiente ejercicio económico.

Se deberán adjuntar los siguientes requisitos:

- a) Para áreas de conservación y protegidas presentar el certificado del Ministerio de Ambiente, y el respectivo informe de la Dirección de Ambiente del Municipio.
- b) Para servicios básicos agua y alcantarillado con un informe técnico de la entidad competente y la presentación de las inversiones de las facturas con declaración juramentada.
- c) Para accesos, vías, mantenimiento de espacios verdes se realizará un informe técnico de parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y la presentación de las facturas con declaración juramentada.

CAPÍTULO VIII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 37.- Exoneraciones especiales. - Por disposiciones de Leyes Orgánicas, se considerarán las siguientes exoneraciones:

- a) En cumplimiento a la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores. Art. 14, que 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 exoneración de personas de la 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;
- b) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación;

CAPÍTULO IX

COMUNICACIÓN DEL AVALÚO

Art. 38.- Notificación de avalúos. - La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

Art. 39.- Impugnación respecto del avalúo. - Dentro del término de veinte días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El servidor público responsable que recibiere la documentación está obligado a dar el trámite correspondiente dentro de los plazos determinados de conformidad con la ley.

CAPÍTULO XII

DE LA EMISIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 40.- Emisión de títulos de crédito. - El/la directora/a 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, 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. 41.- Requisitos de los títulos de crédito. - Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos de conformidad con lo dispuesto en el 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. 42.- Custodia de los títulos de crédito. - Los títulos de crédito autorizados por el/la Director/a Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su recaudación y custodia 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. 43.- Recaudación tributaria. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el GADIPMC notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el GADIPMC no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un documento provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El/la Tesorero/a Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente.

La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

Art. 44.- Pago del Impuesto. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

Art. 45.- 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.

Art. 46.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará a Contabilidad y al Director/a Financiero, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, presente los valores totales recaudados cada día en concepto de cada tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el GADIPMC, para lo cual el sistema de impuestos municipales deberá cumplir con todas las seguridades necesarias.

Art. 47.- Interés de mora. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones



del Banco Central, en concordancia con el Código Tributario, Art. 21, el interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 48.- Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses, de conformidad con lo establecido en el Art. 157 del Código Tributario, en concordancia con lo dispuesto en el COA, para el efecto.

Art. 49.- Imputación de pagos parciales. - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, segundo: al tributo y tercero: a multas y costas, de conformidad con lo dispuesto en el Código Tributario, Art. 47.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe en base a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad, generalidad y solidaridad, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a 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 Tecnologías de la Información y Comunicaciones y Dirección Financiera.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La Dirección de Avalúos y Catastros del GADIP del Municipio de Cayambe conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes y/o propietarios, previa cancelación de su respectiva tasa por formularios y servicios administrativos.

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 Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2026-2027.

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 del 2025.



Dr. Alberto Masapanta
ALCALDÍA - ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE

Abg. Miranda Salomé Jarrín
SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO

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
SECRETARIO 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 Alberto Masapanta, LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026-2027, con su respectiva certificación de aprobación, para su sanción u objeción pertinente.

Abg. Miranda Salomé Jarrín
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, ejecútase y publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Municipal y en el portal web de la municipalidad, conforme se especifica en el Art. 324 del mismo cuerpo legal.

Dr. Alberto Masapanta
ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE.

RAZÓN.-

Siendo como tal que, el Dr. Alberto Masapanta, Alcalde del Cantón Cayambe sancionó y ordenó la publicación de LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES, QUE REGIRÁN EN 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



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.

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 servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”. 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 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 mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos 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 considerados 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, 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, multifinlatario 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 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. 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 multifinlatario (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 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 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 “Agregar 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 PEDIALES 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 multifinlatario - CIM. - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinlatario.

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 rústico 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 agro-productivas, 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 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 multifinlatario, 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 Multifinlatario 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 permita la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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 relacionada 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 dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y/o RURAL, las parroquias urbanas que configuran por sí 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 POLÍGONO (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 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 permita la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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 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	Cobertura/ Déficit	Agua Potable	Alcantarillado	Energía Eléc. y Alumbrado	Red Vial	Red Telefónica	Aceras y Bordillos	Recol. Basura y Aseo	Promedio Sector
	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
4	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
6	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



Sector	Cobertura/ Déficit	Agua Po- table	Alcantari- llado	Energía Eléc. y Alumbrado	Red Vial	Red Telefó- nica	Aceras y Bordillos	Recol. Basura y Aseo	Promedio Sector
	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	Cobertura/ Déficit	Agua Po- table	Alcantari- llado	Energía Eléc. y Alumbra- do	Red Vial	Red Telefó- nica	Aceras y Bordillos	Recol. Basura y Aseo	Promedio Sector
	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
4	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	Cobertura/ Déficit	Agua Po- table	Alcantari- llado	Energía Eléc. y Alumbrado	Red Vial	Red Telefó- nica	Aceras y Bordillos	Recol. Basura y Aseo	Promedio Sector
	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	26,14	39,43	6,00	66,07	34,35
	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	Cobertura/ Déficit	Agua Po- table	Alcantari- llado	Energía Eléc. y Alumbra- do	Red Vial	Red Tele- fónica	Aceras y Bordillos	Recol. Basura y Aseo	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	33,20	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	Cobertura/ Déficit	Agua Po- table	Alcantari- llado	Energía Eléc. y Alumbrado	Red Vial	Red Telefó- nica	Aceras y Bordillos	Recol. Basura y Aseo	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	Cobertura/ Déficit	Agua Po- table	Alcantari- llado	Energía Eléc. y Alumbrado	Red Vial	Red Telefó- nica	Aceras y Bordillos	Recol. Basura y Aseo	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	Cobertura/ Déficit	Agua Po- table	Alcantari- llado	Energía Eléc. y Alumbrado	Red Vial	Red Telefó- nica	Aceras y Bordillos	Recol. Basu- ra y Aseo	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	Cobertura/ Déficit	Agua Po- table	Alcantari- llado	Energía Eléc. y Alumbrado	Red Vial	Red Telefó- nica	Aceras y Bordillos	Recol. Basura y Aseo	Promedio Sector
	Cobertura	100,00	100,00	100,00	87,47	100,00	100,00	100,00	98,21
	Déficit	0,00	0,00	0,00	12,53	0,00	0,00	0,00	1,79
	Cobertura	88,61	88,61	87,94	53,07	93,37	36,68	64,05	73,19



Sector	Cobertura/ Déficit	Agua Po- table	Alcantari- llado	Energía Eléc. y Alumbrado	Red Vial	Red Telefó- nica	Aceras y Bordillos	Recol. Basura y Aseo	Promedio Sector
	Déficit	11,39	11,39	12,06	46,93	6,63	63,32	35,95	26,81
	Cobertura	61,77	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	Cobertura/ Déficit	Agua Po- table	Alcantari- llado	Energía Eléc. y Alumbrado	Red Vial	Red Telefó- nica	Aceras y Bordillos	Recol. Basura y Aseo	Promedio Sector
	Cobertura	100,00	74,40	100,00	72,00	100,00	62,00	100,00	86,91
	Déficit	0,00	25,60	0,00	28,00	0,00	38,00	0,00	13,09
	Cobertura	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	Valor m ²
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
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



Precios ejes comerciales	Valor m ²
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
	10.00	375	9.13	375	60
2	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	

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
	8.48	62	7.38	62	13
2	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
	8.73	78	8.16	78	12
2	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
	8.70	30	8.30	30	6
2	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
	8.48	40	8.09	40	8
2	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

Sector Homogéneo	Límite Superior	Valor m ²	Límite Inferior	Valor m ²	No. Manzana
	8.34	59	7.37	59	11
2	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	Valor				
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
	9.55	78	8.24	78	10
2	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
	8.34	33	7.89	28	18
2	7.75	26	6.63	22	19
	6.57	13	5.43	10	35
Límite urbano	5	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
	8.34	26	7.18	26	5
2	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.

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

Tabla. Factores de afectación por indicadores

Tipo	Factor
1. GEOMÉTRICOS	
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	Coefficiente
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

Indicador	Código	Descripción	Coefficiente
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

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

Factor de Área

Área (m²)	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:

$$PUL = PUB \times Cm$$

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;

$$AL = PUL \times SL$$

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 carácter permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada 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, entresijos, 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

Descripción	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

Descripción	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

Paredes

Descripción	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

Descripción	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



Descripción	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

Descripción	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
Tablón / Gress	2,1193
Tabla	1,9553
Cemento Alisado	0,9717
Porcelanato	5,4801
Piso Flotante	5,4801
Alfombra	3,7394

Revestimiento Interior

Descripción	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

Descripción	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

Descripción	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
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



Descripción	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
Champiado	0,6960
Fibro Cemento	1,4557
Fibra Sintética	2,0520
Estuco	1,4557
Gypsum	2,5196
Bahareque	1,2280

Cubierta Acabados

Descripción	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
Rubero	0,4020
Paja-Hojas	0,1149
Cady	1,6332
Tejuelo	0,9273
Vidrio	2,0132
Policarbonato	2,5196
Fibra Sintética	2,5196
Galvalumen	1,7515

Puertas

Descripción	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
Tol Hierro	1,0821
Hierro	1,8234



Ventanas

Descripción	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

Descripción	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

Descripción	Factor
No tiene	0,0000
Pozo Ciego	0,2481
Canalización Aguas Servidas	0,2131
Canalización Aguas Lluvias	0,2131
Canalización Combinado	0,6007

Baños

Descripción	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

Descripción	Factor
No tiene	0,0000
Madera Común	0,8974
Madera Fina	1,6819
Aluminio	1,9155
Tol Hierro	1,8698



Descripción	Factor
MDF	1,6819

Eléctricas

Descripción	Factor
No tiene	0,0000
Alambre Exterior	1,0467
Tubería Exterior	1,0891
Empotradas	1,1459
Instalaciones vistas	1,0891

Estado

Descripción	Factor
Bueno	1,00
Regular	0,90
Malo	0,80
Ruina	0,60
Obsoleto	0,00

Contrapiso

Descripción	Factor
No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,8164
Hormigón Simple	0,6468
Tierra	0,8434
Tabla	0,9553

Columnas y Pilastras

Descripción	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
Tapial	1,1403

Tabla. 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



Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque/Ladrillo	Bahareque	Autoportante
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	Valor
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 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.

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

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 certificará.

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 intervinientes
- 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 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 constanding 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. Deducción 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 notariada constando todos los gastos realizados en la infraestructura.

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 Pasivo. - 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 yacientes, 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 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 EXENCIONES. - 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 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 gravan 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 receptorán 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

- 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:

Porcentaje de Deducción del Impuesto Predial por Crédito Hipotecario

Monto del Crédito Desde	Monto del Crédito Hasta	Plazo Desde	Plazo Hasta	% Deducción
-	25,000.00	1 AÑO	5 AÑOS	25%
-	25,000.00	5 AÑOS 1 MES	10 AÑOS	24%
-	25,000.00	10 AÑOS 1 MES	15 AÑOS	23%
-	25,000.00	15 AÑOS 1 MES	20 AÑOS	22%
-	25,000.00	20 AÑOS 1 MES	EN ADELANTE	20%
25,001.00	50,000.00	1 AÑO	5 AÑOS	30%
25,001.00	50,000.00	5 AÑOS 1 MES	10 AÑOS	29%
25,001.00	50,000.00	10 AÑOS 1 MES	15 AÑOS	28%
25,001.00	50,000.00	15 AÑOS 1 MES	20 AÑOS	27%
25,001.00	50,000.00	20 AÑOS 1 MES	EN ADELANTE	26%
50,001.00	100,000.00	1 AÑO	5 AÑOS	35%
50,001.00	100,000.00	5 AÑOS 1 MES	10 AÑOS	34%
50,001.00	100,000.00	10 AÑOS 1 MES	15 AÑOS	33%
50,001.00	100,000.00	15 AÑOS 1 MES	20 AÑOS	32%
50,001.00	100,000.00	20 AÑOS 1 MES	EN ADELANTE	31%
100,001.00	EN ADELANTE	1 AÑO	5 AÑOS	40%
100,001.00	EN ADELANTE	5 AÑOS 1 MES	10 AÑOS	39%
100,001.00	EN ADELANTE	10 AÑOS 1 MES	15 AÑOS	38%

Monto del Crédito Desde	Monto del Crédito Hasta	Plazo Desde	Plazo Hasta	% Deducción
100,001.00	EN ADELANTE	15 AÑOS 1 MES	20 AÑOS	37%
100,001.00	EN ADELANTE	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, 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.- EXENCIONES 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.

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 CREDITO

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:

Bandas Impositivas a Aplicar para el Impuesto Predial Urbano Bienio 2026 - 2027

Ítem	Rangos de avalúos catastrales desde	Rangos de avalúos catastrales hasta	Banda impositiva por mil
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 avaluados 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 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.

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.

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.

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 CONCEJO

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

SECRETARIA 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 especifica 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, 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



TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN CAYAMBE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La gestión integral de los residuos sólidos (GIRS) constituye un servicio público esencial para la salud de la población y la preservación del ambiente. El Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, en ejercicio de sus atribuciones y en cumplimiento de los principios de eficiencia, responsabilidad y sostenibilidad, ha venido desarrollando acciones orientadas a mejorar la prestación de este servicio, adaptándolo a las necesidades actuales de la ciudadanía y a las exigencias técnicas y administrativas que garantizan su adecuada operación.

La reforma se justifica en la necesidad de actualizar el marco normativo vigente para asegurar la sostenibilidad técnica, administrativa y financiera del servicio de barrido, recolección y transporte de residuos sólidos, consolidando un modelo de gestión que permita unificar el catastro de usuarios con el servicio de agua potable, definir con claridad el objeto de la tasa de gestión de residuos sólidos, clasificar a los usuarios en categorías residenciales, comerciales, industriales, oficiales y grandes generadores, establecer estructuras tarifarias diferenciadas para el área urbana y rural en coordinación con los gobiernos parroquiales. Con ello se busca garantizar proporcionalidad y equidad en la aplicación de la tasa, fortalecer la institucionalidad municipal en la prestación de servicios de aseo y recolección, cumplir con las disposiciones legales y técnicas que rigen la materia.

En consecuencia, la presente reforma responde a la obligación del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe de asegurar un servicio público eficiente, equitativo y sostenible en materia de residuos sólidos, armonizando la protección ambiental, la salud pública y la responsabilidad institucional, en beneficio de toda la ciudadanía del cantón Cayambe.

Por esta razón la administración del GADIP-MC, debe enmarcarse de acuerdo a las competencias exclusivas que se encuentren claramente definidas en nuestra carta magna, normas legalmente vigentes en un sistema de la Gestión Integral de los Residuos Sólidos que será liderada por la EMAPAAC-EP, cuyo objetivo fundamental será generar y proveer un servicio para el manejo técnico de los residuos sólidos que sea capaz de cumplir con las necesidades y expectativas de la ciudadanía cumpliendo con la normativa ambiental vigente.

TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN CAYAMBE

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 14, reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado;

Que, la Constitución en el artículo 238, dispone que “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera; y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana...”;

Que, el segundo inciso del artículo 314 de la Constitución, dispone al Estado garantizar que “la provisión de los servicios públicos responda a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad. El Estado dispondrá que los precios y tarifas de los servicios públicos sean equitativos, y establecerá su control y regulación”;

Que, la Constitución en el artículo 415 establece que los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua y de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de Residuos sólidos y líquidos;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal f) del artículo 54, establece ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad;



Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal d) del artículo 55, en concordancia con el artículo 85 del mismo cuerpo normativo establece que, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen competencia exclusiva para prestar los servicios públicos de manejo de residuos sólidos y actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley; y en el literal e) determina que los gobiernos autónomos descentralizados pueden crear, modificar, exonerar o suprimir, mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el COOTAD en el literal d) del artículo 55, establece que, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen competencia exclusiva para prestar los servicios públicos de manejo de Residuos sólidos y actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley; y en el literal e) determina que los gobiernos autónomos descentralizados pueden crear, modificar, exonerar o suprimir, mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, según establecen los artículos 566 y 568 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la facultad de determinar tasas por la prestación de servicios públicos, entre las que se encuentran los de recolección de basura y aseo público;

Que, mediante Ordenanza No. S/N del 26 de septiembre de 2001, se creó la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado Cayambe (en adelante EMAPAAC EP), y se reforma mediante reforma codificada a la Ordenanza de Constitución Empresa Pública Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Aseo Cayambe; cuyo objetivo es la prestación eficiente de los servicios de agua potable, alcantarillado y aseo tendiente a preservar la salud de los habitantes y obtener una rentabilidad social en sus inversiones.

Que, mediante Ordenanza Reformatoria Constitución Empresa Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Aseo Cayambe, publicada en el R.O. 930 del 10 de abril de 2013; cuyo objetivo es la prestación eficiente de los servicios de agua potable, alcantarillado y aseo tendiente a preservar la salud de los habitantes y obtener una rentabilidad social de sus inversiones.

Que, mediante la Primera Reforma a la Ordenanza Reformatoria de la constitución de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Aseo Cayambe; de fecha 21 de diciembre de 2020, Art. 3 la empresa ejercerá su acción en la ciudad de Cayambe; dentro del perímetro urbano y parroquias del cantón Cayambe, teniendo competencia para todo lo relacionado con la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, barrido, recolección, transporte de los residuos sólidos de la ciudad de Cayambe; para lo cual podrá realizar convenios y/o alianzas estratégicas que le permitan cumplir con la competencia entregada.

Que, mediante la Primera Reforma a la Ordenanza Reformatoria de la constitución de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Aseo Cayambe; de fecha 21 de diciembre de 2020, Disposición Transitoria Séptima, determina que la operatividad del sitio de disposición final de residuos sólidos del Cantón Cayambe y todos los costos que conlleve su funcionamiento, serán solventados por el GADIP-MC, por el tiempo de 15 meses y se mantendrá el manejo técnico bajo la responsabilidad de funcionarios municipales por el mismo periodo.

Que, mediante la Primera Reforma a la Ordenanza Reformatoria de la constitución de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Aseo Cayambe; de fecha 21 de diciembre de 2020, Disposición Transitoria Octava, determina que en el periodo de administración del sitio de disposición final del GADIP-Municipio de Cayambe a la EMAPAA-EC, el GADIP-MC realizará el modelo de gestión que garantice la viabilidad técnica, administrativa y sostenibilidad económica del sitio de disposición final de residuos sólidos.

Que, el artículo 60 de la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica (Última reforma: 2024-12-09), establece: “En la factura correspondiente al consumo de servicio público de energía eléctrica, a los consumidores o usuarios finales, se incluirá, única y exclusivamente, los rubros correspondientes a los servicios que presta la empresa eléctrica, cuyo detalle constará en la regulación que para el efecto emita el ARCONEL. En el caso que un Gobierno Autónomo Descentralizado requiera que una empresa eléctrica de distribución y comercialización brinde el servicio recaudación de las tasas por el servicio de recolección de basura, esta deberá hacerlo en forma separada a la factura por el servicio de energía eléctrica. De forma previa a este procedimiento, el gobierno autónomo descentralizado interesado deberá entregar a la empresa eléctrica el estudio técnico de fijación de tasas debidamente socializado con los usuarios, junto con el listado de los abonados que reciben el servicio de recolección de basura debidamente certificado por el funcionario municipal competente. En ningún caso las tasas por el servicio de recolección de basura podrán estar indexadas directa ni indirectamente a las tarifas del servicio público energía eléctrica”.

Que, la Disposición Transitoria de la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica (Última reforma: 2024-



12-09), establece: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados que a la presente fecha se encuentren recaudando la tasa por el servicio de recolección de basura a través de alguna empresa eléctrica de distribución y comercialización deberán, en un plazo de 180 días, actualizar las ordenanzas respectivas conforme lo dispuesto en esta Ley, en caso que así corresponda. Mientras realizan las reformas indicadas deberán continuar recaudando las tasas por el servicio de recolección de basura por intermedio de las empresas eléctricas de distribución y comercialización del país.”;

Que, el numeral 1 del artículo 7 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, determina que el tratamiento legítimo de datos personales será legítimo y lícito si se realiza con consentimiento del titular para una o varias finalidades específicas;

Que, el numeral 3 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, determina que se podrán tratar y comunicar datos personales cuando se cuente con la manifestación de la voluntad del titular para hacerlo, este consentimiento será válido, cuando la manifestación de la voluntad sea informada, de modo que cumpla con el principio de transparencia y efectivice el derecho a la transparencia;

Que, el literal d) del artículo 10 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, determina las finalidades del tratamiento deberán ser determinadas, explícitas, legítimas y comunicadas al titular; no podrán tratarse datos personales con fines distintos para los cuales fueron recopilados, a menos que concurra una de las causales que habiliten un nuevo tratamiento conforme los supuestos de tratamiento legítimo señalados en esta ley;

Que, mediante el Oficio Nro. MEM-MEM-2025-0469-OF del 27 de agosto de 2025, el Ministerio de Energía y Minas en base a las disposiciones, establecidas en la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica y en el informe de ARCONEL (INF.DTCC.2025), comunica a las empresas eléctricas y a la Asociación de Municipalidades del Ecuador (AME) las “Directrices y lineamientos para los convenios de la tasa de recolección de basura (TRB) 2026–2028”, que los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) deberán cumplir todos los requisitos del artículo 60 de la LOSPEE antes de suscribir convenios para la recaudación de la TRB; si no lo hacen, el convenio no se celebrará; los convenios tendrán una vigencia de tres años (2026-2028) y para estos, los GAD deberán incluir en la solicitud la metodología de cálculo de la TRB y su respectivo respaldo documental: ordenanza municipal, estudio técnico, listado de usuarios y evidencia de socialización.

Que, mediante Oficio Nro. EMAPPAC EP-GG-2025-0483-O y EMAPAAC EP-GG-2025-0484-O del 15 de diciembre de 2025, el Gerente General de la EMAPAAC, remitió al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, el Proyecto de la Tercera Reforma a la Ordenanza para la Gestión Integral de los Residuos Sólidos.

Que la primera reforma ORDENANZA PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN CAYAMBE fue publicada en el R.O. Edición Especial 20, de 5 de julio de 2017.

Que la segunda reforma a la ORDENANZA PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN CAYAMBE fue publicada en el R.O. con fecha 1 de abril de 2019.

Que, mediante Informe Nro. EMAPPAC EP-CPAF-2026-02-IN del 03 de febrero de 2026, suscrito por el Ing. Edison Olmedo Coordinador de Planificación Administrativo Financiero EMAPAAC-EP en su parte pertinente manifiesta que: La estructura tarifaria actual no cubre los costos de operación de la GIRS durante los años 2024-2025. El déficit operativo del 2024 (\$187.762,33) confirma la urgencia de la actualización tarifaria. La TGIRS propuesta permite equilibrio desde 2028 y capacidad de inversión desde 2029. La proyección financiera 2026–2030 demuestra la sostenibilidad del servicio para el año 2030 con la aplicación de la actualización tasa GIRS. Recomendamos Aprobar la actualización de las tarifas TGIRS Urbanas 2026-2030. Incluir la TGIRS en la facturación mensual de EMAPAAC EP y Reformar el proyecto de ordenanza tarifaria en cumplimiento de la Transitoria Sexta.

Que, mediante Informe Nro. EMAPPAC-EP-CA-2026-06-IN del 03 de febrero de 2026, suscrito por el Ing. Eduardo Meza Coordinador de Aseo EMAPAAC-EP en su parte: “La tarifa actual del servicio de recolección de residuos sólidos es insuficiente para cubrir los costos de operación y mantenimiento de la Coordinación de Aseo. Esto ha generado un déficit permanente, tal como se evidencia en el Informe No. EMAPAAC-EP-CPAF-EO-2025-070-I, suscrito por la Coordinación de Planificación Administrativo Financiero, misma que fue puesta en conocimiento de la Comisión de Servicios Públicos y Concejo Municipal de Cayambe, donde se detalla la relación entre ingresos y egresos correspondientes al período 2019-2024. Implementar el pliego tarifario 2026 - 2030, constituye una medida necesaria para garantizar la sostenibilidad de los servicios de aseo que presta la EMAPAAC-EP. El pliego tarifario propuesto incorpora una estructura diferenciada para los diversos tipos de usuarios, incluyendo sectores residenciales, así como los sectores: comercial, industrial y oficial, permitiendo una distribución más equitativa y técnica del costo



del servicio. recomienda Adoptar el nuevo catastro de usuarios administrado por la EMAPAAC-EP como base oficial para el cobro de la Tasa por la Gestión Integral de Residuos Sólidos. Este cobro deberá realizarse a través de la planilla del servicio de agua potable desde el mes de febrero de 2026. Aplicar el pliego tarifario propuesto, mediante el cual la EMAPAAC-EP podrá garantizar la continuidad, calidad y sostenibilidad del servicio.”

Que, mediante Informe Nro. EMAPAAC EP-AJ-2026-007-IN del 03 de febrero de 2026, suscrito por el Abg. Alexis Vargas Haro Asesor Jurídico de EMAPAAC-EP en su parte pertinente manifiesta que: “El informe analiza los antecedentes normativos, la competencia legal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, la justificación técnica y financiera de la reforma, así como las implicaciones jurídicas y administrativas de su aprobación. (...) 4.- CONCLUSIÓN: La Ordenanza No. 04-CMC-2019 (Segunda Reforma a la Ordenanza GIRS) ha demostrado ser financieramente insuficiente, generando un déficit del 25% en el ejercicio 2024, lo que compromete la estabilidad económica y operativa de la EMAPAAC-EP y afecta la adecuada prestación del servicio público de gestión integral de residuos sólidos. La integración de la TGRS en la planilla de agua potable constituye un mecanismo jurídicamente válido y administrativamente eficiente, que fortalece la transparencia en la recaudación. La reforma de la ordenanza es obligatoria para adecuar la tasa a la realidad técnica del servicio y financiera. recomienda que se apruebe la Tercera Reforma a la Ordenanza GIRS del cantón Cayambe, incorporando las modificaciones tarifarias y estructurales señaladas en el presente informe, a fin de garantizar la sostenibilidad financiera y operativa del servicio.”

En ejercicio de sus atribuciones legales que le confiere los artículos 240 de la Constitución de la República del Ecuador, y, 57 a, c) del COOTAD.

EXPIDE:

LA TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN CAYAMBE.

Artículo 1.- En la Ordenanza para la Gestión Integral de los Residuos Sólidos en el cantón Cayambe inclúyase los siguientes artículos:

Artículo...innumerado PRIMERO. – Catastro de Usuarios. - El nuevo Catastro de Usuarios del Servicio por la Gestión de Residuos Sólidos es el Catastro de Usuarios del Servicio de Agua Potable de EMAPAAC-EP, dentro del perímetro urbano de la ciudad de Cayambe.

Artículo...innumerado SEGUNDO. - Tasa de Gestión Residuos Sólidos (TGRS). - El objeto de la Tasa por la GRS corresponde al servicio de barrido, recolección y transporte de Residuos Sólidos que ejecuta la EMAPAAC EP, los gastos de operación y costos de inversión que demandan la prestación de dichos servicios en la cabecera del cantón Cayambe, que se realicen de manera directa o a través de la contratación de operadores privados en caso de requerirse.

No forman parte del objeto de esta tasa los gastos y costos por concepto del tratamiento y disposición final de Residuos hospitalarios, especiales y peligrosos y los ocasionados por el manejo de escombros y materiales de construcción, los cuales se sujetarán a las normas que se emitan para el efecto.

Artículo...innumerado TERCERO. - Hecho generador. - El hecho generador de la Tasa de Residuos Sólidos es la prestación de los servicios descritos en el artículo anterior.

Artículo...innumerado CUARTO. – Prestador del servicio. – El prestador del servicio es la Empresa Pública Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Aseo Cayambe (EMAPAAC-EP).

Artículo...innumerado QUINTO. – Usuarios. – Se considera a todas las personas naturales y jurídicas que, como usuarias del servicio, deberán pagar la tasa por la GRS corresponde al servicio de barrido, recolección y transporte de Residuos Sólidos que ejecuta la EMAPAAC EP.

Artículo...innumerado SEXTO. – Recaudación. - La recaudación de la tasa GRS, será de manera mensual y estará indexada en la planilla en la factura de pago del servicio de agua potable y se efectuará en forma directa por la Empresa Pública Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Aseo Cayambe-EP (EMAPAAC-EP) y a través de los medios autorizados por la empresa.

Artículo...innumerado SÉPTIMO. - Clasificación de los Usuarios. – Para el efecto del establecimiento de la Tasa



de Barrido, Recolección y transporte de Residuos Sólidos, de conformidad con el nuevo Catastro de Usuarios del Servicio por la Recolección de Residuos Sólidos, las categorías de usuarios se clasifican en:

1. Categoría Residencial. - Esta categoría contempla a los consumidores de hogares/inmuebles destinados únicamente a la vivienda de las personas, donde no se desarrolle ninguna actividad productiva.
 - a. Doméstica: Por este servicio se entiende el suministro de agua potable con el objeto de atender necesidades vitales y corresponde: a casas de habitación o inmuebles utilizados exclusivamente para vivienda, ya sea del propietario del inmueble o de un inquilino, es decir casas de habitación de tipo unifamiliar.
 - b. Especial: En esta categoría se encuentran usuarios/as de la tercera edad y personas con discapacidad de acuerdo a lo que determine la ley.
2. Categoría no residencial. - Esta categoría contempla todos los usuarios que realicen actividades comerciales e industriales:
 - a. Comercial: Por este servicio se entiende el abastecimiento de agua potable a inmuebles o predios destinados a actividades económicas y/o comerciales como almacenamiento, residencia, expendio y/o servicios entre estos se encuentran: oficinas, bancos, restaurantes, almacenes, bazares, bares, panaderías, cafeterías, fuentes de soda, supermercados y mercados particulares, hoteles, moteles, pensiones, salones de belleza, hospitales, clínicas y dispensarios médicos particulares, establecimientos educacionales particulares, gasolineras y terminales terrestres sin lavadoras de vehículos, despensas y similares inmuebles con dos o más inquilinos y otros locales que por su naturaleza guarden relación con estas características.
 - b. Categoría Industrial. - Esta categoría abarca el abastecimiento de agua potable a los inmuebles y/o predios donde se desarrollan actividades industriales que utilicen el agua como materia prima en el proceso productivo como: complejos vacacionales y turísticos, fábricas de adoquines, ladrillos, bloques y tubos de cemento, fábricas de lácteos, bebidas gaseosas, embotelladoras, lavadoras de vehículos, lavandería de ropa, tintorerías, industrias de caucho, camales, fábricas de materiales de construcción, piscinas, mecánicas automotrices, empresas industriales, agrícolas y florícolas y otras actividades orientadas a la obtención y transformación de insumos.
 - c. Oficial o Pública: Dentro de esta categoría están todas las dependencias oficiales o entidades públicas, tales como instituciones educativas, de salud y demás instituciones gubernamentales.
3. Grandes Generadores de Residuos Sólidos: Las personas naturales o jurídicas que debido a su actividad económica generan más de 1m³ (un metro cúbico), de residuos sólidos diarios, en el desarrollo de sus procesos productivos, serán considerados grandes generadores; además en caso de no encontrarse en el catastro de agua potable de EMAPAAC-EP, razón por la cual de oficio podrán solicitar el requerimiento del servicio a la Coordinación de aseo, para la suscripción del convenio entre las partes, para ser incluidos en las rutas de recolección, para lo cual deberán realizar el respectivo pago de acuerdo al volumen de generación de residuos sólidos, previo informe técnico de la Jefatura de Residuos sólidos de la EMAPAAC-EP.
4. Grandes generadores de residuos Sólidos en las parroquias rurales: Las personas naturales o jurídicas que debido a su actividad económica generan más de 1m³ (un metro cúbico), de residuos sólidos diarios, en el desarrollo de sus procesos productivos, serán considerados grandes generadores; razón por la cual de oficio podrán solicitar el requerimiento del servicio a quien brinde el servicio o haga sus veces, para la suscripción del convenio entre las partes, para ser incluidos en las rutas de recolección, para lo cual deberán realizar el respectivo pago de acuerdo al volumen de generación de residuos sólidos, previo informe técnico de quien presta el servicio en cada parroquia rural del Cantón Cayambe, de acuerdo a las delegaciones de competencias vigentes.
5. Usuarios responsables de eventos públicos: Las personas naturales o jurídicas que realicen eventos o concentraciones públicas masivos que demandan una prestación especial, particular y adicional de los servicios de aseo y limpieza.

Artículo...innumerado OCTAVO. - Estructura y determinación de la Tasa Urbana. - El monto mensual de la Tasa de Barrido, Recolección y transporte de Residuos Sólidos para la ciudad de Cayambe, deberán cancelar a EMAPAAC-EP, los usuarios clasificados en las categorías de: Doméstica, Especial, Comercial, Industrial y oficial o pública, por el servicio de barrido, recolección y transporte de residuos sólidos, para el período 2026 – 2030, misma que será aplicada de forma automática cada año, conforme se señala a continuación:

**PLIEGO TARIFARIO URBANO 2026-2030**

CATEGORÍA	RANGO DE CONSUMO EN (m³)	2026	2027	2028	2029	2030
		TGRS URBANA	TGRS URBANA	TGRS URBANA	TGRS URBANA	TGRS URBANA
DOMESTICO	0 A 10	1,55	1,71	1,88	2,07	2,28
	11 A 25	3,20	3,52	3,87	4,25	4,68
	26 A 40	6,55	7,20	7,92	8,71	9,59
	> 40	13,6	14,96	16,46	18,10	19,92
ESPECIAL	0 A 10	0,80	0,87	0,96	1,06	1,16
	11 A 25	1,60	1,76	1,94	2,13	2,34
	26 A 40	3,30	3,63	3,99	4,39	4,83
	> 40	13,60	14,96	16,46	18,10	19,91
COMERCIAL	0 A 25	4,95	5,44	5,98	6,58	7,24
	25 A 50	12,70	13,97	15,37	16,90	18,59
	> 50	35,00	38,50	42,35	46,59	51,24
INDUSTRIAL	0 A 25	8,50	9,35	10,29	11,32	12,45
	25 A 50	24,20	26,62	29,26	32,21	35,43
	> 50	44,80	49,28	54,21	59,83	65,59
OFICIAL	0 a 25	6,00	6,60	7,26	7,99	8,78
	25 a 50	12,00	13,20	14,52	15,97	17,57
	> 50	60,00	66,00	72,60	79,66	87,85

Artículo...innumerado NOVENO. - Estructura y determinación de la Tasa Rural. - El monto mensual de la Tasa por Recolección y transporte de Residuos Sólidos para las parroquias rurales del Cantón Cayambe, con quienes se cuente con el respectivo convenio de delegación de competencias, deberán cancelar a los GADs Parroquiales y/o Juntas Administradoras de Agua potable y alcantarillado de cada parroquia rural, los usuarios clasificados en las categorías: Domestica, Especial, Comercial e Industrial, por el servicio de recolección y transporte de residuos sólidos, para el período 2026 – 2030, conforme se señala a continuación:

PLIEGO TARIFARIO RURAL 2026-2030

CATEGORÍA	TGRS RURAL 2026
DOMESTICA	\$ 1,34
ESPECIAL	\$ 0,67
COMERCIAL	\$ 4,00
INDUSTRIAL	\$ 25,00

Artículo 2.- Elimínese el artículo 70 Base Imponible y tarifas correspondiente de la ordenanza anterior.

Artículo 3.- Elimínese el Capítulo VI correspondiente a ESCOMBROS, TIERRA Y CHATARRA de la ordenanza del año 2017 y reasignar la competencia al GADIP-MC, como entidad responsable del ordenamiento territorial y de la gestión de infraestructura.

Disposición General.

Primera: Lo no previsto en la presente Ordenanza reformativa, se estará a lo dispuesto en la Primera y Segunda Reforma a la Ordenanza para la Gestión Integral de los Residuos Sólidos en el Cantón Cayambe, sancionados con fecha 17 de enero del 2017 y 15 de agosto del 2019 respectivamente.

Segunda: Las personas pertenecientes a grupos de atención prioritaria deberán efectuar el trámite correspondiente en la EMAPAAC-EP, a fin de acceder a la aplicación de la tarifa especial establecida en la presente ordenanza.

Tercera: Los terrenos baldíos, donde no exista generación de residuos se encuentran exentos del pago de la tasa TGRS.

Disposiciones Transitorias. -



Primera: El Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, gestionará la actualización de los convenios de delegación de competencias para la gestión de residuos sólidos con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales del cantón Cayambe, dicha delegación de competencias, incluirá las funciones, la coordinación, la operación, los procedimientos de cobro, recaudación por la aplicación de la TGRS en el área rural del cantón Cayambe.

Disposición Final

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal y sanción correspondiente; sin perjuicio de la fecha de publicación en el Registro Oficial, de conformidad a lo que establece el artículo 324 del COOTAD.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, a los 06 días de febrero de 2026.

Dr. Alberto Masapanta ALCALDE DEL GADIPMC	Abg. Miranda Jarrin SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO
--	--

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO. - Cayambe, a los 06 días del mes de febrero del 2026.- La presente Ordenanza, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Cayambe, en dos sesiones extraordinarias, llevadas a cabo los días 28 de enero del 2026 y 06 de febrero del 2026, respectivamente. Lo certifico.

Abg. Miranda Jarrin
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO. - Cayambe a los 06 días del mes de febrero del 2026.- 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 TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN CAYAMBE, con su respectiva certificación de aprobación, para su sanción u objeción pertinente.

Abg. Miranda Jarrin
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO.

EL ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE. - Cayambe a los 06 días del mes de febrero del 2026.- 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, ejecútase y publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Municipal y en el portal web de la municipalidad, conforme se especifica 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 TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS EN EL CANTÓN CAYAMBE, que antecede en la fecha antes señalada.

Lo certifico. - Cayambe, a los 06 días del mes de febrero del 2026.

Abg. Miranda Jarrin
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO.



ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA CODIFICADA QUE CONTIENE EL PDOT Y LA REFORMA QUE ADECUA LA “ORDENANZA QUE EXPIDE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La planificación del desarrollo y del ordenamiento territorial es una función estratégica de los gobiernos autónomos descentralizados, orientada a garantizar un uso equilibrado, racional y sustentable del suelo, así como a fomentar un desarrollo armónico, inclusivo y equitativo. En este marco, el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe (GADIPMC), en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, presenta la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023–2033 y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Cayambe, con un horizonte de planificación al año 2033.

El PDOT Cayambe 2023–2033 constituye el instrumento rector de la acción pública territorial y una herramienta para garantizar el cumplimiento de derechos, el fortalecimiento de la gestión local, la protección del patrimonio natural y cultural, y la mejora de la calidad de vida de la población.

El cantón Cayambe, por su carácter intercultural y plurinacional, requiere que los instrumentos de planificación territorial respondan a las realidades, dinámicas y saberes de las comunidades, pueblos y nacionalidades que habitan su territorio, garantizando una gestión territorial con enfoque de derechos, sostenibilidad y equidad.

El GADIP Municipal de Cayambe, en cumplimiento de su mandato legal y en respuesta a los cambios estructurales, demandas ciudadanas y desafíos territoriales contemporáneos, ha impulsado un proceso técnico y participativo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023–2033, con horizonte de planificación al año 2033.

El Plan de Uso y Gestión del suelo (PUGS) del Cantón Cayambe, es un instrumento técnico y normativo, orientado a la necesidad de adaptar la planificación territorial a la realidad de cada territorio, estableciendo las políticas y acciones para el uso y gestión del suelo, garantizando un desarrollo equitativo y sostenible, y promoviendo el bienestar colectivo.

Este proceso se lo realiza de conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), que establece la obligación de actualizar periódicamente los planes territoriales para garantizar su pertinencia y efectividad.

La Constitución de la República del Ecuador, garantiza el derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, al pleno disfrute de la ciudad y del territorio, así como de sus espacios públicos, todo ello en concordancia con los principios de sustentabilidad, inclusión, equidad y democracia, con el objetivo de alcanzar un desarrollo territorial y urbano sostenible. Es esencial contar con un modelo de gestión del ordenamiento territorial, la planificación urbana y la gestión del suelo que se oriente hacia una política pública en materia de legislación urbana, asegurando una planificación adecuada con una gestión eficiente basada en el Plan Cantonal de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, así como en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, para lograr un acceso y aprovechamiento equilibrado del suelo mediante el uso de herramientas, normas y procedimientos establecidos en la legislación pertinente.

En el año 2016, la Asamblea Nacional de la República del Ecuador aprobó la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), la cual establece las pautas para la planificación del ordenamiento territorial, así como los instrumentos y mecanismos para la gestión y utilización del suelo. Esta ley complementa la aplicación de otros marcos legales, como el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, la Ley Orgánica de Soberanía Alimentaria, y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre otros.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, introduce en los planes de ordenamiento territorial a nivel cantonal una dimensión más detallada y operativa del planeamiento urbanístico del suelo. Esto permite regular las intervenciones sectoriales en el suelo, tomar medidas de precaución para proteger los espacios con valores naturales o culturales, y planificar, en su caso, los ámbitos que serán objeto de acciones urbanísticas, ya sean de nueva urbanización o de rehabilitación y mejora de las existentes.



El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), en su artículo 48 establece: *“la Vigencia de los planes. - Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente. Es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión.”*

En este sentido, se presenta al Concejo Municipal para su análisis y aprobación, en cumplimiento del mandato legal y del compromiso político con una gestión planificada, participativa y orientada al desarrollo integral del cantón.

La **ORDENANZA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE**, publicada en el Registro Oficial 1449 de fecha 04 de enero del 2021, fue aprobada en dos debates efectuados el 19 de diciembre del 2019 en primera instancia y el 30 de enero del 2020 en segunda instancia, sancionada y ordenada su publicación por parte del alcalde del GADIPMC, el 04 de marzo del 2020.

La **ORDENANZA CODIFICADA QUE CONTIENE EL PDOT Y LA REFORMA QUE ADECUA LA “ORDENANZA QUE EXPIDE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE”**, fue aprobada en dos sesiones, extraordinaria el 06 de septiembre del 2021 en primera instancia y en sesión ordinaria el 09 de septiembre del 2021 en segunda instancia, sancionada y ordenada su publicación por parte del Alcalde del GADIPMC, el 10 de septiembre del 2021.

La Ordenanza que contiene la **ADECUACIÓN A LA “ORDENANZA QUE EXPIDE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE”**, fue aprobada en dos sesiones ordinarias realizadas los días 27 de noviembre del 2022 en primera instancia y el 24 de noviembre del 2022 en segunda instancia.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, con Oficio Nro. SOT-IZ20237-2024-O, y Oficio Nro. SOT-IZ2-0238-2024-O, de fecha 04 de junio del 2024, dirigido al alcalde Dr. Alberto Masapanta Cobacango, con asunto: *“Comunicación del Informe Preliminar de evaluación de instrumentos Nro. SOT-IZ2-IPEI-APC001-2024-002 emitido dentro de la acción programada de control APC-001-2024”*; en la parte pertinente manifiesta: *“(…)me permito Comunicar a su Autoridad el Informe preliminar de evaluación de instrumentos No. SOT-IZ2-IPEI-APC001-2024-001 de fecha 28 de mayo de 2024”. Indicado Informe en el Ítem 5. Resultados generales del proceso de evaluación, en la parte pertinente indica los siguientes: (…)* En el PDOT del GADIPMC se habría incluido el punto 4.6 Cultura y patrimonio (...) no se identifica el detalle de los bienes patrimoniales ni su ubicación; En relación al PUGS del GADIPMC, se identifica el mapa de “Bienes Patrimoniales”, sin embargo, en la información geográfica en formato shapefile no se identifica la información en que se detalle los bienes patrimoniales declarados e inventariados. Y, de la revisión de la asignación de suelo urbano y rural de protección no se observa correspondencia con lo presentado en el mapa de “Bienes Patrimoniales”; y tampoco se identifica la creación de tratamientos específicos para la conservación de patrimonio cultural; *“(…)no se identifica la asignación de un PIT específico a la localización de conjuntos o centros históricos, ni la correspondencia de tratamientos con el mapa de “Bienes Patrimoniales”; y tampoco se identifica la creación de tratamientos específicos para la conservación de patrimonio cultural; “(…)en formato shapefile no se identifica la asignación de uso principal de patrimonio cultural”; “(…)no se identifica la asignación de suelo urbano o rural de protección, tampoco de uso de suelo de patrimonio cultural, ni la asignación de tratamiento de conservación o recuperación u otro que promueve la conservación del patrimonio(…)”*

El Decreto Ejecutivo 445 del 5 de noviembre del 2024, emite las REFORMAS AL REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y AL REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES, la cual en la parte pertinente manifiesta:

“Art1.- Sustitúyase el segundo inciso del artículo 12 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, por lo siguiente:

Sin embargo, en las siguientes circunstancias, y de manera excepcional, se podrá efectuar una modificación al componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del, Suelo:

1.- Cuando haya existido un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y control del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas,



analizadas u observadas dentro de este procedimiento.

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, mediante resolución podrá disponer que los GAD municipales y metropolitanos las medidas de reparación entre las que constará la necesidad de adecuar su instrumento de uso y gestión del suelo al marco normal vigente, en los casos que así lo amerite.

2. Cuando exista un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y control del suelo, en las condiciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y control de suelo podrá receptar y aprobar el compromiso de mediación propuesto por el GAD municipal o metropolitano tendiente a enmendar la acción u omisión en el que constará adecuar su instrumento al marco normativo y legal vigente, hasta antes de emitida la resolución desde el ente de control.”

Artículo 5.- *Incorpórese en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo como Disposición Transitoria Cuarta, el siguiente texto:*

“CUARTA. *- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, hasta el plazo previsto en la disposición precedente deberán realizar un proceso de actualización de la información correspondiente a la identificación de los Asentamientos Humanos de Hecho en zonas urbanas y rurales en su jurisdicción, la cual deberá constar dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo.*

Con lo expuesto, se presenta al Concejo Municipal para su análisis y aprobación, en cumplimiento del mandato legal y del compromiso político con una gestión planificada, participativa y orientada al desarrollo integral del cantón.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 1 expresa que: *“El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible”;*

Que, el numeral 5 del artículo 3 de Constitución de la República manda que son deberes primordiales del Estado: *“Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.”;*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 14 expresa que: *” Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay.”*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 31 expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 66 expresa que: *“(…) Se reconoce y garantizará a las personas: El derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental; (...) El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental (...);”*



- Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240 expresa que: “(...) *Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.*”;
- Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 241 expresa que: “*La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.*”;
- Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264 expresa que: “*Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines(...)*”;
- Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 276, expresa que: “*El régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: (...)6 Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.*”;
- Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 321, expresa 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, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 415, expresa que: “*El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes(...)*”;
- Que, el Convenio Núm. 169 de la Organización Internacional del Trabajo sobre Pueblos Indígenas y Tribales en su artículo 7, expresa que: “*1. Los pueblos interesados deberán tener el derecho de decidir sus propias prioridades en lo que atañe al proceso de desarrollo, en la medida en que éste afecte a sus vidas, creencias, instituciones y bienestar espiritual y a las tierras que ocupan o utilizan de alguna manera, y de controlar, en la medida de lo posible, su propio desarrollo económico, social y cultural. Además, dichos pueblos deberán participar en la formulación, aplicación y evaluación de los planes y programas de desarrollo nacional y regional susceptibles de afectarles directamente (...)4. Los gobiernos deberán tomar medidas, en cooperación con los pueblos interesados, para proteger y preservar el medio ambiente de los territorios que habitan.*”
- Que, el artículo 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) establece que: “*Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo*”;
- Que, el artículo 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece: “*Este Código establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio: el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial.*”
- Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en su artículo 7, reconoce: “*(...) a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos*

y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en su artículo 54, establece que: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...) e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; (...)”*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en su artículo 55, indica que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; (...)”*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en su artículo 57, indica 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; e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra(...)”*

Que, la Ley Orgánica de Cultura, en su artículo 53, indica que: *“(...) De la delimitación de las áreas de protección de los inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural. - En los casos establecidos en la Ley y su Reglamento, la delimitación de las áreas de protección de los inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural nacional se hará considerando al bien patrimonial en relación con su entorno, el cuidado e integridad del paisaje, de acuerdo con la norma técnica (...)”*

Que, la Ley Orgánica de Cultura, en su artículo 92, indica que: *“Al Estado, a través del ente rector de la Cultura y el Patrimonio, le corresponde la rectoría y el establecimiento de la política pública sobre el patrimonio cultural, así como la supervisión, control y regulación. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial tienen la competencia de gestión del patrimonio cultural para su mantenimiento, conservación y difusión. En el marco de dicha competencia tienen atribuciones de regulación y control en su territorio a través de ordenanzas que se emitieran en fundamento a la política pública cultural, la presente Ley y su Reglamento.”*

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina: *“La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.”*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), junto con su reglamento, regula los principios, directrices e instrumentos para la planificación y gestión del suelo, y establece la obligación de que el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial contenga el Plan de Uso y Gestión del Suelo como componente normativo y operativo;

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS)



dispone lo siguiente: *“Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio que las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.”*

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: *“Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.”*

Que, el artículo 3 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo menciona que entre los fines de la LOOTUGS se encuentra: *“Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.”*

Que, el artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo define los principios rectores para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo: El numeral 3 establece lo siguiente sobre la autonomía *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.”*

Que, el artículo 10 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: *“El ordenamiento territorial tiene por objeto: 1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio; 2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio; 3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas.”*

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece Alcance del componente de ordenamiento territorial y en su numeral 3 establece: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.”*

Que, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo sobre la naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial dispone: *“Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas. Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.”*

Que, el artículo 24 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que: *“La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros*



y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley.”

Que, el artículo 27 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que: *“Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico (...)”*

Que, el artículo 30 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que: *“El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.”*

Que, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: *“(...) La facultad 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. Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”;*

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales sobre el objeto de la ley establece: *“Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos. (...)”*

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales sobre el control de la expansión urbana en predios rurales señala: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”.*

Que, el artículo 10 del Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, fija: *“Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano. En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la definición de alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial. El Consejo Técnico desarrollará las regulaciones para la aplicación de este artículo”;*

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo



establece que: *“El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”.*

Que, la Tercera Disposición Transitoria del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados formularán, adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus Planes de Uso y Gestión del Suelo en una misma ordenanza, conforme el artículo 11 de este Reglamento, durante el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades municipales o metropolitanas, de acuerdo al plazo otorgado en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes.”*

Que, el artículo 8 de la Norma Técnica Uso y Gestión De Suelo y Planes Urbanísticos de GADS, sobre la vigencia y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece *“El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal o metropolitano; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal o metropolitana. (...)”.*

Que, el Decreto Ejecutivo 445 del 5 de noviembre del 2024, el cual emite las REFORMAS AL REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y AL REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES, sustituye el artículo 12 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, por lo siguiente: *“Sin embargo en las siguientes circunstancias, y de manera excepcional, se podrá efectuar una modificación al componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo:*

1.- Cuando haya existido un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y control del suelo, en las condiciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro de este procedimiento.

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, mediante resolución podrá disponer que los GAD municipales y metropolitanos las medidas de reparación entre las que constará la necesidad de adecuar su instrumento de uso y gestión del suelo al marco normal vigente, en los casos que así amerite.

2. Cuando exista un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y control del suelo, en las condiciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y control de suelo podrá receptar y aprobar el compromiso de mediación propuesto por el GAD municipal o metropolitano tendiente a enmendar la acción u omisión en el que constará adecuar su instrumento al marco normativo y legal vigente, hasta antes de emitida la resolución desde el ente de control. (...)”

Que, este proceso ha contado con la activa participación de comunidades, barrios, organizaciones sociales, gremios, instituciones, nacionalidades indígenas, actores del sector productivo, y representantes de la sociedad civil y de la academia, garantizando el principio de participación consagrado en los artículos 95, 100 y 275 de la Constitución;

Que, en cumplimiento del principio de estricta legalidad, propio del Estado constitucional de derechos y justicia, así como de los principios de participación, planificación técnica y transparencia, el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe presenta la presente Ordenanza como instrumento normativo que oficializa y da vigencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) actualizado, en el marco de su rol como promotor del desarrollo territorial sostenible, inclusivo, solidario y articulado, conforme a los mandatos constitucionales y legales.



Que, la Asamblea Cantonal de Participación Ciudadana Comunitaria y Control Social, realizada el 11 de julio de 2025, en el cual se mociona validar *“el proceso participativo de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cayambe 2023-2033, que contiene: el diagnóstico, la visión y objetivos estratégicos del territorio, así como el modelo de gestión”*

Que, el Concejo Cantonal de Planificación mediante Resolución GADIPMC N°002-2025 realizada el 6 de agosto de 2025, en el cual se decidió emitir: *“resolución favorable, sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cayambe 2023-2033 y del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del Cantón Cayambe.”*

Que, el Concejo Municipal, en reunión realizada el de 2025, decidió: *“Aprobar y emitir resolución favorable ... para la Ordenanza de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Cayambe.”*

En ejercicio de la facultad legislativa contenida en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo dispuesto en el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se expide la:

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA CODIFICADA QUE CONTIENE EL PDOT Y LA REFORMA QUE ADECUA LA “ORDENANZA QUE EXPIDE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE”

TITULO I: PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO 1: GENERALIDADES

Art. 1: Objeto de la ordenanza. - La presente Ordenanza tiene por objeto actualizar y aprobar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cayambe (PDOT CAYAMBE 2023-2033), con un horizonte de planificación al año 2030, como instrumento rector de la planificación cantonal y de orientación estratégica para el desarrollo sustentable, inclusivo, equitativo, resiliente y con identidad intercultural y plurinacional.

Art. 2: Ámbito de aplicación. - Esta ordenanza se aplicará en todo el territorio del cantón Cayambe, incluyendo sus zonas urbanas y rurales, y será de observancia obligatoria para los órganos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cayambe, sus empresas públicas, entidades adscritas, parroquias rurales, y actores públicos, privados y comunitarios que incidan en el desarrollo y ordenamiento territorial del cantón.

Art. 3: Definiciones y principios rectores. - La aplicación de la presente ordenanza y del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cayambe 2023-2033 se fundamenta en los siguientes principios rectores, que garantizan una gestión territorial coherente, democrática, inclusiva y orientada al Buen Vivir:

El principio de sustentabilidad orienta el uso racional de los recursos naturales y el equilibrio entre los sistemas ecológicos y las dinámicas humanas.

La participación ciudadana asegura que las decisiones territoriales se construyan de manera colectiva, respetando la diversidad de actores sociales, culturales y económicos.

La interculturalidad y la plurinacionalidad reconocen la presencia activa de pueblos y nacionalidades en el territorio, incorporando sus visiones, prácticas y formas de vida en la planificación.

La equidad social y territorial impulsa una distribución justa de los recursos, servicios y oportunidades, cerrando brechas históricas entre zonas urbanas y rurales.

El enfoque de derechos y el Buen Vivir (Sumak Kawsay) colocan a las personas y comunidades en el centro de las políticas públicas, reconociendo su dignidad y su relación armónica con la naturaleza.

La articulación entre niveles y sectores de gobierno favorece la coherencia de acciones y evita duplicidades institucionales.



Finalmente, la gestión del riesgo y la resiliencia territorial refuerzan la capacidad de prevención, adaptación y respuesta frente a amenazas naturales o antrópicas, asegurando un desarrollo territorial seguro y sostenible.

Art. 4: Naturaleza y carácter vinculante del PDOT. - El PDOT CAYAMBE 2023-2033 es un instrumento técnico-político de planificación y gestión territorial, que define las políticas, estrategias, programas y proyectos para el desarrollo cantonal, y es vinculante para la formulación de políticas públicas, ordenanzas, presupuestos, proyectos de inversión, normativa sectorial y decisiones administrativas del GADIPMC.

CAPITULO 2: DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2033

Art. 5: Estructura del PDOT. - El PDOT CAYAMBE 2023-2033 forma parte constitutiva de la presente Ordenanza como Anexo A. Este documento anexo se compone de:

- a) Fase Preparatoria: Analiza el nivel de cumplimiento del PDOT 2019-2023.
- b) Diagnóstico: Que estudia la realidad socio territorial del cantón Cayambe en sus cinco componentes: Físico Ambiental, Asentamientos Humanos, Sociocultural, Económico Productivo y Político Institucional.
- c) Propuesta: Incluye una proyección a largo y mediano plazo mediante la actualización de la visión, los ejes de desarrollo y sus respectivos programas y proyectos.
- d) Modelo de Gestión: Detalla las formas de gestión y financiamiento de la propuesta, así como los mecanismos de seguimiento y evaluación del PDOT CAYAMBE 2023-2033

Art. 6: Visión del PDOT. - CAYAMBE al 2030 será un territorio que prioriza el desarrollo sostenible, construyendo permanentemente la plurinacionalidad, la interculturalidad, la equidad, la justicia y la inclusión en pro del desarrollo social, económico, turístico y productivo, valorando su patrimonio tangible e intangible y brindando pleno acceso a los servicios públicos en un sistema ordenado y seguro de asentamientos humanos gestionados por la institución municipal de manera efectiva, fortaleciendo los derechos de la naturaleza y el Sumak Kawsay.

Art. 7: Ejes de desarrollo del Cantón Cayambe. - El modelo de desarrollo del cantón Cayambe se sustenta en una visión integral del territorio, que articula las dimensiones ambiental, social, cultural, económica e institucional. En este marco, se definen seis ejes de desarrollo que orientan las políticas públicas y las intervenciones territoriales, en coherencia con las aspiraciones colectivas de la población y los principios constitucionales del Buen Vivir:

- a) Eje 1: Cayambe ambientalmente sostenible.
- b) Eje 2: Cayambe planificado y ordenado.
- c) Eje 3: Cayambe plurinacional, intercultural, participativo, equitativo e incluyente.
- d) Eje 4: Cayambe turístico, productivo y solidario.
- e) Eje 5: Gobierno abierto, eficiente y transparente.
- f) Eje 6: Cayambe inclusivo y con equidad de género (Eje transversal a los cinco ejes anteriores)

Art. 8: Propuesta del PDOT CAYAMBE 2023-2033 a mediano plazo. - La propuesta a mediano plazo formula los programas (27) y proyectos (107) según los cinco ejes de desarrollo. A continuación, se enlista la propuesta a mediano plazo, cuyo detalle se halla desarrollado en el Anexo A de la presente Ordenanza:

Eje 1: Cayambe ambientalmente sostenible.

Programa: Gestión de la calidad ambiental

Proyectos:

- Monitoreo y control del aire, suelo, agua y ruido.
- Cooperación Interinstitucional para el manejo integral e implementación de prácticas sostenibles, ambientales y sociales en cultivos bajo invernadero y otras actividades.



- Plan de gestión integral de fauna urbana en Cayambe.
- Actualización de normativas ambientales.
- Control, autorización y regularización de la explotación de áridos y pétreos en el cantón.

Programa: Gestión integral del ciclo del agua

Proyectos:

- Delimitación física y control de la frontera agrícola en las áreas de mayor conflicto.
- Promoción de prácticas eficientes de uso, siembra y cosecha del agua en las comunidades, fomentando la participación de las mujeres.
- Diagnóstico y Elaboración del Catastro hídrico para el Fondo de agua para la sostenibilidad hídrica territorial.
- Restauración ecológica y programas de conservación en sitios prioritarios asociados a las áreas de protección hídrica del Cantón Cayambe.
- Reforestación con especies vegetales nativas en entornos urbanos y rurales del cantón Cayambe, con énfasis en sectores identificados como de alta vulnerabilidad ecológica o expuestos a riesgos hidrometeorológicos, especialmente inundaciones.
- Conservación activa y restauración del páramo.

Programa: Fortalecimiento de la gestión territorial basada en Información

Proyectos:

- Fortalecimiento de la Unidad de Geomática.

Programa: Programa Integral de Saneamiento Ambiental del Cantón Cayambe

Proyectos:

- Construcción y mantenimiento de las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales.
- Ejecución del Plan Maestro de Agua Potable y Alcantarillado.

Programa: Plan Cantonal de Gestión Integral de Riesgos y Adaptación al Cambio Climático.

Proyectos:

- Plan Cantonal de Gestión de Riesgos y Desastres.
- Capacitación y sensibilización barrial y comunitaria en gestión de riesgos.

Eje 2: Cayambe planificado y ordenado.

Programa: Consolidación del núcleo conurbado de Cayambe

Proyectos:

- Rehabilitación de los equipamientos estratégicos de escala urbana de las parroquias San José de Ayora, Cayambe y Juan Montalvo. (Aplican parques, plazas, unidades educativas (*mediante convenios de concurrencia*)-, cementerios, unidades deportivas, y sitios patrimoniales)



- Rehabilitación de las vías que interconectan los equipamientos estratégicos mediante vías completas (Aceras accesibles, mobiliario, arbolado, ciclovía, transporte colectivo y calzada)
- Regeneración del Boulevard del Pretil
- Regeneración del sistema vial compuesto por las vías: Rocafuerte, Juan Montalvo, Córdova Galarza, Víctor Cartagena, Bolívar y Natalia Jarrín
- Regeneración de la plaza de toros
- Dotación de alcantarillado al núcleo urbano conurbado.
- Dotación de agua potable al núcleo urbano conurbado.
- Dotación de recolección de residuos sólidos al núcleo conurbado.

Programa: Patrimonio vivo de Cayambe: Conservación y puesta en valor del patrimonio tangible e intangible del cantón Cayambe

Proyectos:

- Plan especial de gestión y manejo del centro histórico de Cayambe y sus parroquias rurales. (Formulado en base a la delimitación del Centro Histórico en el PUGS).
- Plan de manejo y gestión de los sitios arqueológicos delimitados en el cantón Cayambe.
- Priorización del control de uso y ocupación de suelo en los PIT con uso de protección patrimonio.
- Proyecto de ordenanza para la intervención en edificaciones patrimoniales dentro del cantón Cayambe.

Programa: Equipamientos y espacios públicos para la diversidad.

Proyectos:

- Planificación y diseño de nueva infraestructura de equipamientos públicos para Cayambe urbano y sus parroquias rurales con enfoque de género y accesibilidad universal.
- Rehabilitación y mantenimiento de equipamientos públicos existentes en Cayambe urbano y sus parroquias rurales con enfoque de género y accesibilidad universal.
- Planificación y diseño del polideportivo de escala cantonal.
- Implementación de sedes universitarias en el cantón Cayambe.
- Expropiación de suelo para un parque ecológico intercultural Cayambe.

Programa: Gestión integral del agua y los residuos sólidos

Proyectos:

- Gestión en conjunto con los prestadores comunitarios (juntas administradoras de agua, alcantarillado y sistemas comunitarios) para la aplicación de prácticas alternativas sostenibles para cubrir las demandas de saneamiento de la población rural.
- Generación de cartografía de cobertura del servicio de los prestadores comunitarios (Juntas prestadoras de agua y alcantarillado – Sistemas Comunitarios) en el suelo rural a nivel comunitario
- Estudios de prefactibilidad para la creación de una empresa responsable de la gestión integral de residuos sólidos del cantón Cayambe.
- Gestión de fondos nacionales e internacionales para implementar una gestión integral de residuos sólidos
- Coordinación y ejecución de los planes de mejora en conjunto con los prestadores comunitarios (juntas administradoras de agua, alcantarillado y sistemas comunitarios) para optimizar la



- calidad del agua potable y la gestión de descargas de agua en el cantón Cayambe.
- Implementación y repotenciación de los colectores en el cantón Cayambe.

Programa: Ordenamiento y control del territorio

Proyectos:

- Elaboración de estudios para el diagnóstico habitacional integral para la dotación de viviendas de interés público y social en el cantón Cayambe.
- Identificación de las reservas de suelo (predios) para la vivienda de interés público y social para la determinación de las zonas de interés social del PUGS.
- Actualización del catastro urbano y rural del cantón Cayambe
- Levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho en el cantón Cayambe para su posterior regulación.

Programa: Movilidad Sustentable

Proyectos:

- Gestión de convenios para el diagnóstico técnico que justifique la ampliación de la E35, priorizando los tramos viales críticos.
- Gestión de convenios que orienten a la ampliación y/o financiamiento para mantener y/o ampliar la E35 en el tramo de Cayambe.
- Gestión de convenios de concurrencia con la Prefectura de Pichincha para la intervención en vías rurales.
- Elaboración de estudios del Plan de Movilidad Sostenible.
- Elaboración del plan vial cantonal.
- Diseño del Terminal Terrestre.
- Expropiación del predio para la construcción del terminal terrestre.
- Planificación, diseño y ejecución de infraestructura vial.

Eje 3: Cayambe plurinacional, intercultural, participativo, equitativo e incluyente.

Programa: Prevención de salud en adolescentes en Cayambe

Proyecto:

- Ejecución de campaña de prevención permanente de embarazo adolescente en coordinación interinstitucional con el MSP y MINEDUC.
- Ejecución de programas para prevenir el consumo de alcohol, drogas y otras sustancias en adolescentes del cantón Cayambe, en coordinación interinstitucional (MIES, MSP y MINEDUC).
- Fortalecimiento de las manifestaciones deportivas del cantón Cayambe.

Programa: Prevención de la desnutrición infantil en Cayambe

Proyectos:

- Proyecto de “Ordenanza de prevención y disminución de la desnutrición crónica infantil en el cantón Cayambe” que incluya los mecanismos para garantizar las fuentes de financiamiento mediante convenios Interinstitucionales.
- Actualización de línea base para el acceso a derechos de niños, niñas y adolescentes en el cantón Cayambe.
- Cooperación interinstitucional para garantizar el servicio de alimentación en los CDI dirigido a niños y niñas de 1 a 3 años.

Programa: Prevención y Protección Integral contra la Violencia de Género

**Proyectos:**

- Reforma de la “La ordenanza para implementar el sistema cantonal para prevenir y erradicar la violencia contra las mujeres, niñas, adolescentes, jóvenes, adultas y adultas mayores, en todas sus diversidades, en el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe” orientada a garantizar su aplicación efectiva incluyendo las fuentes de financiamiento.
- Planificación del proyecto para la actualización de la línea base de índices de violencia basada en género del cantón Cayambe.
- Gestión para la certificación del GADIPMC como “Institución Segura, libre de Violencia contra las mujeres.” otorgado por las entidades competentes.
- Acompañamiento y seguimiento durante el proceso a víctimas de violencia basada en género e intrafamiliar: “Nosotros te acompañamos”.
- Campañas de prevención de violencia basada en género e intrafamiliar.

Programa: Prevención del trabajo infantil en Cayambe**Proyectos:**

- Fortalecimiento de la “Mesa intersectorial para la Erradicación Progresiva del Trabajo infantil y la Mendicidad.”
- Proyecto preventivo: “Erradicación del trabajo infantil” en cooperación Interinstitucional.

Programa: Sistema Integral de Protección de Derechos**Proyectos:**

- Reforma del estatuto orgánico municipal que reconozca las competencias del sistema integral de protección de derechos constituido por el Consejo de Protección de Derechos, la Junta de Protección de Derechos y la Unidad Ejecutora para la Protección de Derechos, en cumplimiento de la normativa nacional vigente.
- Proyecto de “Ordenanza sustitutiva a la codificación de la ordenanza del sistema integral de protección de derechos” Con el objetivo de establecer la administración de los recursos al sistema integral de derechos.
- Gestión interinstitucional para la implementación de infraestructura adecuada para el sistema integral de protección de derechos.
- Fortalecer los consejos consultivos a través de la capacitación permanente con el fin de que participen en la definición de políticas públicas relacionadas con los grupos de atención prioritaria.

Programa: Gestión de la Unidad Educativa Municipal de Cayambe**Proyecto:**

- Fortalecimiento de la infraestructura y equipamiento tecnológico para posicionar a la Unidad Educativa entre las mejores del Cantón
- Financiamiento de la Unidad Educativa Municipal de Cayambe para cubrir los gastos administrativos y pago al personal docente.

Programa: Cayambe Seguro: Prevención Articulada con la Policía Nacional**Proyectos:**

- Formulación del Plan de Seguridad Cantonal
- Conformación de comités de seguridad ciudadana e implementación de encuentros de convivencia ciudadana

Programa: Patrimonio Vivo de Cayambe: Conservación, Gestión Participativa y Puesta en Valor del Patrimonio Cultural Tangible e Intangible



Proyectos:

- Preparación integral para la evaluación del Qhapaq Ñan - Patrimonio Mundial UNESCO.
- Levantamiento de información arqueológica como línea base para la gestión del patrimonio

Programa: Gobernanza y gestión intercultural y plurinacional del cantón Cayambe

Proyectos:

- Apoyo a los procesos organizativos comunitarios y a la planificación comunitaria a través de la formulación de los planes de vida comunitarios.
- Fortalecimiento de los espacios culturales, artísticas y tradicionales del Territorio.

Programa: Fortalecimiento de la Gobernanza Intercultural para la Protección Integral de Derechos en Comunidades Indígenas

Proyecto:

- Formación y sensibilización de los gobiernos comunitarios para la creación de normativa comunitaria para fortalecer el sistema de protección integral de derechos.

Eje 4: Cayambe turístico, productivo y solidario.

Programa: Fomento de la economía popular y solidaria.

Proyecto:

- Gestión para la reactivación de centros comunitarios de acopio de leche, **mediante convenios de concurrencia.**
- Programa de capacitación para pequeños productores: producción, manejo, almacenamiento, industrialización, calidad y otros (administrativos y gerenciales).
- Creación de la Marca de origen: “Cayambe”, para promoción y comercialización de productos lácteos, como un referente de calidad. Incluyendo la generación de convenios y acuerdos comerciales.
- Granja Agroecológica del cantón (Alineada al Sistema Participativo de Garantía -SPG).
- Escuela de formación en agroecología en concordancia con (SPG), dirigido con mayor énfasis a grupos prioritarios: mujeres, jóvenes, adultos mayores, entre otros. Entre los temas de formación deberán estar: Prácticas ancestrales para el manejo agrícola, gestión social del agua, semillas y bioinsumos, soberanía alimentaria, economía solidaria y otros relevantes para garantizar la soberanía alimentaria y la transición generacional de la agroecología.
- Fortalecimiento y promoción de espacios alternativos de comercialización.

Programa: Fortalecimiento de cadenas de valor sostenible.

Proyecto:

- Estudio de factibilidad para establecer el mecanismo de gestión de mercados y camal municipal (Empresa pública, Unidad Desconcentrada o Dirección).
- Levantamiento catastral de cultivos bajo invernadero del cantón.
- Marco normativo cantonal para el sector florícola

Programa: Apoyo a la pequeña y mediana empresa.

Proyecto:

- Fortalecimiento de la agenda de ferias del cantón Cayambe.
- Clústeres y encadenamientos productivos.
- Centro de innovación y fomento empresarial del cantón.



Programa: Plan integral de Turismo.

Proyecto:

- Actualización del Plan Sostenible de turismo.
- Actualización y/o generación de ordenanzas y normativas.
- Mapeo turístico del cantón mediante iniciativas públicas, privadas y comunitarias.
- Desarrollo de productos turísticos mediante iniciativas públicas, privadas y comunitarias.
- Rehabilitación y optimización del equipamiento e infraestructura turística mediante la gestión interdepartamental e interinstitucional.
- Programa de formación y certificación de calidad: prestadores de servicios turísticos.
- Promoción y posicionamiento turístico a nivel nacional e internacional.

Eje 5: Gobierno abierto, eficiente y transparente.

Programa: Servicios ciudadanos

Proyecto:

- Actualización de la normativa municipal sobre Cogestión, entre la ciudadanía y el GADIPMC, basado en un enfoque plurinacional e intercultural.
- Impulso a procesos de formación en participación ciudadana con enfoque de género e interculturalidad.

Programa: Fortalecimiento institucional

Proyecto:

- Capacitación del personal del GADIPMC.
- Desarrollo de la cooperación nacional e internacional en el territorio.
- Gestión de financiamiento para ejecución de proyectos emblemáticos
- Elaboración del Plan Estratégico Institucional.
- Levantamiento de procesos del GADIPMC.
- Fortalecimiento de la gestión documental y el archivo institucional.
- Recuperación de la cartera vencida.
- Planificación para la creación de una unidad técnica especializada para el control del uso y aprovechamiento del suelo en el cantón.
- Fortalecimiento de la capacidad operativa del GADIPMC.

Eje 6: Cayambe inclusivo y con equidad de género.

(Eje transversal a los cinco ejes anteriores)

Art. 9: Cayambe inclusivo y con equidad de género. – Se formula como un eje transversal en la aplicación del PDOT CAYAMBE 2023-2033; este sexto eje de desarrollo está orientado a garantizar la integración de un enfoque inclusivo y de género en todos los planes, programas y proyectos del cantón, promoviendo la igualdad de oportunidades, la participación activa de grupos vulnerables como mujeres y diversidades, y la erradicación de brechas estructurales, en coherencia con los principios de plurinacionalidad y Sumak Kawsay.

Art. 10: Alineación con la planificación nacional. - El PDOT CAYAMBE 2023-2033 se alinea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) al 2030, el Plan Nacional de Desarrollo 2023–2033 y la Estrategia Territorial Nacional (ETN) 2024-2025. Esta alineación se detalla en el Cuadro 4 de la fase de propuesta del Anexo A.

Art. 11: Integración con instrumentos complementarios. - El PDOT CAYAMBE 2023-2033 se articula con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), mismo que constituye el componente normativo y regulador del uso del suelo, y se integra al PDOT como parte indivisible de su estructura. El PUGS establece la clasificación del suelo, la zonificación, los parámetros urbanísticos y las



disposiciones técnico-normativas que regulan los procesos de ocupación, urbanización, conservación y transformación del territorio, tanto en el suelo urbano como en el rural. Así mismo, se consideran como instrumentos de aplicación complementaria los Planes Parciales que permiten desarrollar de forma específica y detallada; estos planes deberán ser coherentes con el modelo territorial definido en el PDOT CAYAMBE 2023-2033 y aprobados conforme a la normativa vigente.

CAPITULO 3 : SEGUIMIENTO Y MONITOREO

Art. 12: Instancias responsables. – La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial es la entidad rectora responsable de la formulación, actualización e implementación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS). Con relación al proceso de seguimiento y evaluación del nivel de cumplimiento del PDOT, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, así como la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica, ejercerán sus competencias en función de las atribuciones determinadas en la reforma al Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Y Plurinacional del Municipio de Cayambe (GADIPMC), emitido a través de Resolución Ejecutiva No. 157-GADIPMC-DA-2024.

Art. 13: Del Informe Anual Consolidado de Seguimiento y Evaluación del Cumplimiento del PDOT CAYAMBE 2023-2033. – Este informe contendrá el análisis integral de los avances, hallazgos, alertas y recomendaciones derivadas del seguimiento y evaluación de las metas e intervenciones planificadas. El informe deberá incluir, como mínimo, los siguientes componentes:

- a) Seguimiento al Cumplimiento de Metas;
- b) Seguimiento a la Implementación de Programas y Proyectos;
- c) Conclusiones y Recomendaciones; y
- d) Plan de Acción.

El detalle de cómo desarrollar cada uno de estos cuatro ítems, se exponen en el Modelo de Gestión contenido en el Anexo A (Estudios completos de la Actualización del PDOT) de la presente Ordenanza.

TÍTULO II: PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE

CAPITULO 1: GENERALIDADES.

Art. 14: Ámbito de aplicación y jurisdicción. – El Plan de Uso y Gestión del Suelo es el componente del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que delimita las áreas de planeamiento territorial del cantón Cayambe y establece las asignaciones de: usos del suelo y las relaciones de compatibilidad; de ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; y, las áreas de afectación y protección especial de acuerdo a lo que establece la presente Ordenanza.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo es aplicable en todo el territorio del cantón Cayambe, en las comunas, comunidades, organizaciones y entidades de la jurisdicción del Pueblo Kayambi perteneciente a la nacionalidad kichwa, en los barrios existentes en el suelo urbano y rural, personas naturales y/o jurídicas y nacionales o extranjeras que ocupen el territorio o incidan sobre él.

Art. 15: Objeto. – La presente Ordenanza tiene por objeto normar el régimen de zonificación, uso y ocupación del suelo a fin de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, ejerza sus facultades de regulación y control.

Art. 16: Finalidad. – La presente Ordenanza tiene como finalidad garantizar y mejorar la calidad de vida de los habitantes del cantón Cayambe a través del adecuado ordenamiento de la estructura territorial, del desarrollo urbanístico y de la distribución de usos y actividades, con el propósito de conservar las



características morfológicas y la imagen urbana y rural del cantón, respetar el patrimonio histórico e intercultural, recuperar y preservar el entorno natural e intercultural.

Art. 17: Vigencia. – El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) sancionada y ordenada su publicación el 04 de marzo del 2020. En su componente estructurante tendrá vigencia ordinaria de doce años

a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal, en su componente urbanístico podrá ser actualizado al inicio de cada periodo de gestión municipal de acuerdo con el artículo 30 de la Ley Orgánica de Uso y Gestión del Suelo y con el artículo 8 de la Norma Técnica Uso y Gestión de Suelo y Planes Urbanísticos de GADS.

Art. 18: Naturaleza jurídica y derechos adquiridos. - Las normas contenidas en esta Ordenanza son obligatorias para los propietarios, posesionarios, arrendatarios del suelo, así como para la administración municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo.

La planificación urbana, rural y las asignaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo, el cambio de norma de clasificación del suelo o de la zonificación no confieren derechos adquiridos a los particulares y no tienen efecto retroactivo.

· Referente a los fraccionamientos y construcciones:

Los fraccionamientos y construcciones, aprobados con anterioridad al 09 de septiembre del 2021 y que no hayan sido escriturados, inscritos y/o catastrados ya no tendrán un valor jurídico y administrativo, en consecuencia, deberán iniciar un nuevo proceso administrativo.

Los fraccionamientos autorizados a partir de la entrada en vigencia del PUGS esto es, a partir del 9

de septiembre de 2021 y hasta antes de la vigencia de la presente ordenanza, dispondrán de un plazo administrativo de 24 meses, para concluir con el trámite pertinente, contado a partir de la entrada en vigencia de esta ordenanza, los fraccionamientos que no hayan sido escriturados, inscritos y/o catastrados dicho plazo sin que se haya cumplido con este proceso, perderá su validez

jurídica y administrativa.

· Referente a los fondos de garantía:

Los trámites de construcción que hayan sido aprobados hasta el 31 de diciembre de 2020 contarán con un plazo máximo de 12 meses, a partir de la puesta en vigencia de esta Ordenanza, para solicitar la devolución del fondo de garantía. Esta devolución estará sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Una copia de los planos Arquitectónicos de Construcción aprobados por el GADIP Municipio de Cayambe.
2. Dos copias del Informe de Aprobación de planos de Construcción.
3. Dos copias del pago del fondo de Garantía.
4. Formulario para la devolución se Fondo de Garantía.
5. Certificación Bancaria donde será depositado el Fondo de Garantía.

Una vez el interesado adjunte toda la documentación, la Gestión Interna de Administración y Control del Territorio emitirá un Informe Favorable de Inspección a la construcción terminada. Se continuará con el trámite de devolución en la Gestión Financiera.

En caso de que no se cumpla con toda la documentación, el monto correspondiente al fondo de garantía no será devuelto y pasará a formar parte de los fondos de la municipalidad.

Art. 19: Glosario. - Para efectos de esta Ordenanza se aplicarán los siguientes términos, siglas y abreviaturas:



Acera. Parte lateral de la vía pública comprendida entre el lindero frontal del predio y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones. Espacio que no podrá ser utilizado para otro fin.

Agroindustria. Para efectos de la presente Ordenanza, se entenderá a la agroindustria como toda actividad que transforma los productos alimentarios o no alimentarios, de origen agrícola, acuícola, hidrobiológico y agroindustrial en productos elaborados, transformados o con valor agregado.

Aprovechamiento urbanístico: Determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad.

Ancho de vía. Es la distancia horizontal de la zona de uso público limitada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

Área Edificable Computable. Es la suma de las superficies edificadas cubiertas de un proyecto sean estas cerradas, semiabiertas o abiertas excluyendo la tapa grada.

Área de lote: Es la medida de superficie de un predio comprendida entre sus linderos.

Área útil urbanizable. Es la superficie de suelo, en la que se pueden realizar procesos de edificación y urbanización. Se obtendrá de descontar del área total, el área correspondiente a derechos de vías del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, áreas de conservación y protección de los recursos naturales, franjas de protección de ríos y quebradas, áreas de protección especial como: oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción a centrales hidroeléctricas y canales de riego o acequias.

Área verde. Espacios verdes o recreativos de uso y acceso público.

Áreas de protección. Son los retiros establecidos por esta Ordenanza a lo largo de los ríos, quebradas, taludes, canales, redes matrices de agua potable, colectores de alcantarillado, oleoductos, poliductos, redes eléctricas de alta tensión; ya sean de propiedad público o privada, en las cuales no se permite ningún tipo de edificación.

Asentamientos humanos. Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

Barrio. Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que llegan a ser la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal.

Beneficios. Constituyen las rentas o utilidades potenciales generadas por los bienes inmuebles a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidos en el PUGS y sus instrumentos complementarios.

Borde superior de quebrada. Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimitan la quebrada en ambos lados o un talud por el lado en la parte más alta. Además de su cauce o fondo los taludes forman parte de la quebrada por lo tanto deben ser incluidos al momento de establecer el borde superior de quebrada.

Calzada. Área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Camino o calle. Cualquier carretera, calzada, callejón, escalinata, pasaje, pista, o puente sea o no vía pública, sobre la cual el público tenga derecho de paso o acceso ininterrumpidamente por un período especializado, sea existente o propuesto en algún esquema, y que incluye todas las cunetas, canales, desagües, alcantarillas, aceras, parterres, muros de contención, bardas cerramientos y pasamanos ubicados dentro de las líneas de camino.

Canales: El sistema de distribución está formado por la red de canales de riego, los cuales se denominan así: canales principales que parten de las obras de captación, canales laterales o secundarios que parten de los canales principales o primarios, canales sub laterales o terciarios que parten de los secundarios y así sucesivamente hasta las acequias que son pequeños canales que conducen el agua de riego hasta los surcos



en los sistemas de riego por gravedad.

Ciudad. Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

Código de edificabilidad. Determina la cantidad de construcción permitida en un terreno. Es la relación entre la superficie construible y la superficie total del terreno, y se expresa en metros cuadrados (m²) o como un porcentaje. Especifica la forma de ocupación del suelo, el lote mínimo, la altura máxima de las construcciones y el coeficiente de ocupación del suelo.

Coficiente de ocupación del suelo (COS). Es la relación entre el área edificada útil solo en planta baja y el área total del lote.

Coficiente de utilización del suelo (COS TOTAL). Es la relación entre el área total edificada útil y el área del lote.

Compensación de áreas verdes. Para los casos de excedentes de áreas y de haber la necesidad del propietario de fraccionar, deberá dejar el porcentaje correspondiente de áreas verdes, y en caso de que el GADIP Municipio de Cayambe tenga la necesidad de hacer obra pública, se procederá a la compensación respectiva de conformidad al cálculo realizado por la Gestión de Obras Públicas o área pertinente.

Componente estructurante. Se constituye por los contenidos y estructura del Plan de Uso y Gestión del Suelo de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible. Forman parte de este componente la determinación de la estructura urbana, la clasificación del suelo y la definición del límite urbano.

Componente urbanístico. Es la normativa para el aprovechamiento urbanístico como que define la regulación de uso, ocupación de suelo, habilitación del suelo y edificación, determinados por la zonificación de polígonos de intervención, tratamientos urbanísticos.

Cultivo bajo invernadero: Comprende la producción agrícola, hortícola y frutícola que se desarrolla cubierta con invernadero. Las actividades terciarias correspondientes a los procesos de empaquetado, bodegaje y comercialización no forman parte de la producción agropecuaria.

Derecho de vía. Es una franja de terreno colindante a la vía existente o proyectada destinada para el ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos; su ancho se mide desde el eje vial hacia los terrenos afectados; cualquier edificación debe considerar para su retiro frontal la franja de derecho de la vía.

Desarrollo urbano. Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

Edificabilidad. Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

Edificio. Toda construcción, sea esta transitoria o permanente destinada a satisfacer las necesidades del hombre, a sus pertenencias y actividades.

Eje Vial. El eje vial se refiere a la línea central o de simetría de una calzada, la cual determina el trazado y la geometría de la vía. Esta línea guía el diseño de curvas, pendientes y la distribución de carriles, siendo crucial para la planificación y construcción de infraestructuras viales seguras y eficientes.

Equipamiento. Es todo elemento, tanto edificios como espacios cubiertos o abiertos en predios destinados al servicio comunitario de la ciudad, para satisfacer las necesidades de la población.

Abarca desde edificios como escuela, centros de salud, parques, plazas, etc.



Espacios públicos. Corresponde al territorio de la ciudad donde cualquier persona tiene derecho a

estar y circular libremente y están destinados para el uso y disfrute colectivo como: Las calles, cerros, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación; las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística; las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas; las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes; las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; las áreas verdes y comunales de las urbanizaciones particulares se considerarán de uso y dominio público siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad; los demás espacios y bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.

Estacionamiento. Espacio o lugar público o privado destinado para acomodar o guardar vehículos.

Estándares urbanísticos. Constituyen las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda de interés social, protección y

aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar.

Esteros. es un cauce natural pequeño y poco profundo, por donde escurre agua de forma lenta o intermitente (sobre todo en época de lluvias), que drena quebradas y laderas hacia ríos mayores y puede formar zonas húmedas en el fondo del valle.

Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Fraccionamiento forzoso o de hecho: Es el resultado de fraccionamiento ocasionado por la aplicación del plan vial cantonal, por la existencia de una acequia, canal, quebrada o ventas parciales de lotes;

Frente mínimo. Distancia mínima del lindero frontal con respecto a la vía existente que debe observarse en la propuesta de lotes para subdivisión fraccionamiento o urbanización. En casos excepcionales en los cuales la propuesta de fraccionamiento/urbanizaciones/lotizaciones se proyecten vías internas privadas se considerará el frente mínimo al lado más pequeño que tengan los lotes producto de la subdivisión, con el fin de evitar lotes desproporcionados.

Hábitat. Es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.

Habitabilidad. Está determinada por la relación y adecuación entre el hombre y su entorno, y se refiere a cómo cada una de las escalas territoriales es evaluada según su capacidad de satisfacer las necesidades humanas; La habitabilidad de una vivienda es su capacidad para ser habitada en condiciones adecuadas por el ser humano. Para determinarlas, existe una normativa que establece ciertos requisitos mínimos para que una vivienda pueda ser utilizada como hogar.

Infraestructura. Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

Lote. Área de terreno ocupada o destinada al aprovechamiento urbanístico que establezca el PUGS y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.



Lote mínimo. Área mínima de terreno establecida de aprovechamientos y en la zonificación para el proceso de urbanización, parcelación, edificación y división.

Lotización. Se considera lotización, a la división de un terreno en el área Rural con fines de vivienda, con frente a una vía pública existente o a las que consten en el proyecto, que se encuentren ubicadas en suelo técnicamente consideradas como rurales que tengan factibilidades inmediatas o mediatas de los servicios básicos.

Local habitable. Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, comedores, dormitorios, cocinas, bodegas, espacios cubiertos donde se desarrollan los procesos productivos, comerciales o de servicio.

Manzana. Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).

Norma urbanística. Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo, los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

Nivel natural del terreno. Es el que tiene el terreno antes de iniciar los trabajos de nivelación.

Ocupación del suelo. Se refiere a la proporción del terreno que está cubierta por construcciones (edificios, estructuras, instalaciones), esta puede expresarse mediante indicadores como el COS.

Pendiente. Es la inclinación respecto de la línea horizontal, de un elemento natural o constructivo.

Planes de vida comunitaria. Un Plan de Vida Comunitaria es un instrumento de planificación y gestión integral que elaboran las comunidades, mediante un proceso participativo y consensuado, para definir su visión de desarrollo, bienestar, identidad cultural y uso de su territorio a largo plazo, siempre que no se contraponga a lo establecido en la normativa cantonal y nacional vigente.

Planeamiento urbanístico. Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

Primer grado de Consanguinidad. Es una forma de medir el parentesco por sangre entre dos personas. En este caso se refiere exclusivamente a la relación ascendente o descendente directa de padre a hijos.

Segundo grado de Consanguinidad. Es una forma de medir el parentesco por sangre entre dos personas, tomando en cuenta las generaciones que las separan. En este caso se refiere exclusivamente a la relación ascendente o descendente de Abuelos a Nietos.

Primer grado de Consanguinidad colateral. Es una forma de medir el parentesco por sangre entre dos personas, tomando en cuenta las generaciones que las separan. Se refiere a la relación de parentesco entre hermanos.

Retiro de construcción. Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas, esta medida se toma horizontalmente y perpendicularmente al lindero, superficie la cual no puede edificarse.

Residencial de baja densidad. son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.

Residencial de mediana densidad. son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.

Residencial de alta densidad. son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

SBU. Salario Básico Unificado.



Sistemas públicos de soportes. Infraestructura para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicios requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

Suelo. Es el soporte físico de las actividades en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales a través de la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial.

Talud. Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.

Urbanización. Terreno urbano dividido en áreas de uso privado y de uso público dotadas de infraestructura básica, aptas para construir, de conformidad con las normas vigentes, previamente aprobadas por ordenanza o resolución.

Uso del suelo. Destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo con lo dispuesto en el PDOT y PUGS.

Vía. Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

Vías Arteriales. Enlazan vías expresas y vías colectoras. Articulan grandes áreas urbanas entre sí. Conectan las vías de acceso a las áreas urbanas. Permiten una velocidad de operación hasta 50 km/h. Permiten la circulación de transporte público, del tráfico pesado mediante regulación, acceso a predios frentistas.

Vías Colectoras. Enlazan las vías arteriales y vías locales. Articulan sectores urbanos. Permiten una velocidad de operación hasta 50 km/h. Permiten la circulación de transporte público, del tráfico pesado mediante regulación, acceso a predios frentistas. Los cruces en intersecciones se realizan a nivel e incluyen señalización y semaforización, permite el estacionamiento de vehículos

Vías Locales. Se constituyen en el sistema vial urbano menor y se conectan con las vías colectoras. Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos. Tiene prioridad la circulación peatonal. Permiten una velocidad de operación hasta 30 km/h. Admiten medidas de moderación de tráfico. Excepcionalmente permiten tráfico pesado de media y baja capacidad. Excepcionalmente permiten la circulación de transporte colectivo. Dan acceso a los predios frentistas. Todas las intersecciones son a nivel y permiten el estacionamiento lateral.

Vivienda, unidad. Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

Vivienda de interés social. Es aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares, el MIDUVI es el organismo que determina el carácter social de las viviendas o proyectos habitacionales.

Volado o voladizo: en construcción es un elemento estructural que sobresale de la línea de la fachada de un edificio sin apoyos verticales directos en su extremo libre.

El volado máximo permitido será de cero puntos sesenta metros (0,60 m). En caso de requerirse una proyección mayor, esta deberá contar con justificación técnica mediante planos estructurales y memoria de cálculo, debidamente suscritos por un profesional responsable y aprobados por la autoridad competente.

La autorización de volados que excedan la medida máxima establecida estará condicionada a que no se vulneren los retiros mínimos previstos en esta ordenanza y demás normativa aplicable.

En el caso de volados que se proyecten sobre aceras, la longitud máxima permitida será igualmente de cero puntos sesenta metros (0,60 m).

Zonificación. Consiste en la presentación tipológica de los aprovechamientos y normas urbanísticas de ocupación y edificabilidad asignada por polígonos de intervención territorial (PITs) de acuerdo a sus características homogéneas de estructura predial y morfológicas propuestas por el PUGS. En esta presentación se articulan las asignaciones de dimensiones de lote y frente mínimo y los aprovechamientos



relacionados con: formas de ocupación, coeficientes de ocupación, aislamientos y alturas de edificación a observarse en cada predio.

Art. 20: Elementos del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El PUGS CAYAMBE 2023-2033 forma parte constitutiva de la presente Ordenanza como Anexo B. Este documento anexo se compone de:

- Fase I-Preliminar.
- Fase II-Diagnóstico
- Fase III-Propuesta: Propuesta de Actualización de Plan de Uso y Gestión que contiene: Atlas Mapas de Propuestas Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- Fase IV de Ordenanza que contiene Anexos No. 1 “Atlas Ordenanza Plan de Uso y Gestión de Suelo,” Anexo No. 2 “Patrimonio”, Anexo No. 3 “Normativa CP9 y CC1” y Anexo Nro. 4 “Estándares Urbanísticos”.

Art. 21: Componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El Plan de Uso y Gestión de Suelo se estructura a partir de dos componentes principales: estructurante y urbanístico.

CAPITULO 2: COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL TERRITORIO

Art. 22: Del componente estructurante. - Se constituye por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

SECCIÓN PRIMERA - CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 23: Clasificación del suelo. - El suelo del cantón Cayambe se clasifica en urbano y rural. El Cantón Cayambe tiene una superficie cantonal de 120.127,03 ha, de las cuales el suelo urbano corresponde al 2,08% del total cantonal con una superficie de 2.502,05 ha, y una superficie de 117.624,98 ha de suelo rural correspondiente al 97,92%. **Ver Mapa No. 2** (Atlas Propuesta PUGS).

Tabla No. 1

Clasificación del suelo del cantón Cayambe

No.	PARROQUIA	AREA RURAL (HA)	AREA URBANA (HA)	TOTAL
1	CAYAMBE	3.260,37	797,75	4.058,12
2	JUAN MONTALVO	20.911,37	515,03	21.426,40
3	SAN JOSÉ DE AYORA	12.816,77	262,74	13.079,51
4	ASCAZUBI	2.977,98	479,82	3.457,80
5	CANGAHUA	33.500,98	61,54	33.562,52
6	OLMEDO	39.733,32	190,19	39.923,51
7	SANTA ROSA DE CUZU-BAMBA	2.018,37	162,50	2.180,87
8	OTON	2.405,82	32,48	2.438,30
	TOTAL	117.624,98	2.502,05	120.127,03

La Clasificación General del Suelo y sus delimitaciones podrá ser actualizada luego de doce años contados



desde la primera aprobación del plan de uso y gestión del suelo.

SUELO URBANO

Art. 24: Suelo Urbano. - El suelo urbano es el soporte físico que actualmente presenta ocupación de población concentrada en la ciudad y centros poblados, en su mayoría, está dotado por infraestructura de servicios básicos, públicos y en su conformación y tramas presentan una red vial que en su mayoría conecta espacios públicos y privados. En esta categoría se considera también el suelo urbano parroquial principalmente de las cabeceras parroquiales que han adquirido usos, servicios y vocaciones urbanas pese a estar inserto en suelo rural y en las que se procurará contener la expansión de los usos urbanos.

El suelo urbano se subclasifica en: consolidado, no consolidado y protección.

Art. 25: Suelo Urbano Consolidado. - Es el suelo urbano mayoritariamente ocupado que se encuentra provisto de la totalidad de los servicios básicos (agua potable, alcantarillado sanitario, luz eléctrica), equipamientos e infraestructuras necesarios y que se encuentra ocupado principalmente por edificaciones.

Art. 26: Suelo Urbano no Consolidado. - Es el suelo urbano con baja consolidación que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso de intervención para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Art. 27: Suelo Urbano de Protección. - Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. A los suelos urbanos de protección se incorporarán también las áreas de protección de cuerpos hídricos.

Todas las parroquias urbanas y rurales del cantón cuentan con suelo urbano y la respectiva subclasificación, que se resume en la siguiente tabla:

Tabla No. 2

Subclasificación del suelo urbano del cantón Cayambe

	SUELO URBANO CONSOLIDADO (ha)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ha)	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN (ha)	TOTAL (Ha)
ASCÁZUBI	103,43	318,59	57,79	479,81
CANGAHUA	12,58	46,01	2,94	61,53
CAYAMBE	332,27	438,68	26,90	797,85
JUAN MONTALVO	98,86	345,64	70,54	515,04
OLMEDO	37,73	150,37	2,09	190,19
OTÓN	14,47	16,56	1,45	32,48
SAN JOSÉ DE AYO-RA	47,62	193,82	21,30	262,74
SANTA ROSA DE CUZUBAMBA	9,02	140,99	12,49	162,50

Ver Mapas No. 18 al 25 (Atlas Mapas de Propuesta PUGS).

SUELO RURAL

Art. 28: Suelo Rural. - Suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales o que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser



protegido o reservado para futuros usos urbanos. El suelo rural se sub clasifica en: de producción agropecuaria, de aprovechamiento extractivo, de protección y de expansión urbana.

Art. 29: Suelo Rural de Producción - Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales, de aprovechamiento turístico y residencia rural, que deberán observar un equilibrio con la conservación ambiental. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y la urbanización masiva, y prohibido el fraccionamiento agrícola y residencial rural en lotes menores a lo establecido en la zonificación.

Art. 30: Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo.- Es el suelo rural previsto por la autoridad competente nacional o local, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables donde debe cumplirse el derecho a la consulta previa libre e informada a las comunas, comunidades, organizaciones y entidades de la jurisdicción del pueblo Kayambi de la nacionalidad Kichwa, dentro de su territorio, conforme al artículo 57 numeral 7 de la Constitución de la República del Ecuador, garantizando así los derechos colectivos, de la naturaleza y un equilibrio ambiental, con apego a la Constitución y la Ley.

Art. 31: Suelo Rural de Protección. - Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección, tales como: páramos, cuencas, microcuencas, áreas de protección hídrica y sistemas hídricos del cantón. No es un suelo apto para actividades urbanas de ningún tipo, extractivas, industriales, agro productivas y conforme al artículo 19 No. 4 de la LOOTUGS se restringe su fraccionamiento y los usos que no sean compatibles con sus características de protección, en todos estos casos se respetara los tipos de propiedad garantizados en la Constitución y la Ley. Se exceptúan de esta prohibición las actividades de producción agrícola sostenible, frutícolas o forestales que se producen en laderas y con técnicas de conservación de suelos.

Art. 32: Suelo Rural de Expansión Urbana. - Es el suelo rural que podrá ser transformado para su uso urbano, se lo entiende como área reservada para el crecimiento de la ciudad. El suelo rural de expansión urbana deberá ser siempre colindante con el suelo urbano del cantón. La transformación del suelo rural de expansión urbana a suelo urbano se hará obligatoriamente a partir de la aprobación de un Plan Parcial.

La subclasificación del suelo rural por parroquias se resume en la siguiente tabla:

Tabla No. 3

Subclasificación del suelo rural por parroquia en el cantón Cayambe (Cifras en hectáreas)

PARROQUIA	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO (ha)	EXPANSIÓN URBANA (ha)	PRODUCCIÓN (ha)	PROTECCIÓN (ha)	TOTAL (ha)
ASCÁZUBI	-	-	2.397,10	580,88	2.977,98
CANGAHUA	194,43	-	18.870,03	14.436,52	33.500,98
CAYAMBE	-	19,25	1.687,62	1.553,50	3.260,37
JUAN MON-TALVO	-	-	4.521,16	16.390,21	20.911,37
OLMEDO	56,05	-	8.077,82	31.599,45	39.733,32
OTÓN	-	-	1.847,07	558,75	2.405,82

PARROQUIA	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO (ha)	EXPANSIÓN URBANA (ha)	PRODUCCIÓN (ha)	PROTECCIÓN (ha)	TOTAL (ha)
SAN JOSÉ DE AYORA	49,68	-	7.285,83	5.481,26	12.816,77
SANTA ROSA DE CUZU-BAMBA	4,00	-	2.003,75	10,61	2.018,36
TOTAL CANTÓN	304,16	19,25	46.690,38	70.611,18	117.624,97

Ver Mapas No. 3 al 11 (Atlas Mapas de Propuesta PUGS).

CAPITULO 3: COMPONENTE URBANÍSTICO.

Art. 33: Del componente urbanístico. - El uso de suelo y las asignaciones de normas para la edificación y habilitación del suelo urbano y rural constituyen los elementos básicos del componente urbanístico que podrán ser modificados por el Concejo Municipal únicamente a través de planes parciales y planes maestros sectoriales de iniciativa pública, privada y comunitaria, en armonía con el modelo territorial definido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

SECCIÓN PRIMERA - POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Art. 34: Polígonos de intervención territorial. - Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidos a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Art. 35: Tratamientos urbanísticos. - Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico.

Art. 36: Tratamientos urbanísticos del suelo urbano. - Los tratamientos aplicables al suelo urbano del cantón Cayambe son: conservación, consolidación, sostenimiento, renovación, mejoramiento integral, desarrollo y desarrollo restringido.

Tratamiento de conservación. - Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Tratamiento de Consolidación. - Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

Tratamiento de Sostenimiento. - Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Tratamiento de Renovación. - Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos



potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Tratamiento de Mejoramiento Integral. - Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

Tratamiento de Desarrollo. - Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

Tratamiento de Desarrollo restringido: Se aplica a zonas residenciales de baja densidad en los cuales se identifica áreas con baja aptitud constructiva o que son propensas a afectaciones volcánicas por lahares; y, polígonos de intervención territorial definidos como “zona de influencia patrimonial” en el que se permite la construcción restringida (construcciones con altura máxima de dos pisos) y limitada implantación de usos comerciales, de servicios y equipamientos. En los polígonos de intervención territorial con este tratamiento y que sean zonas propensas a deslizamientos y afectaciones volcánicas, se deben crear zonas de amortiguamiento con vegetación y obras de protección. Se deberá implementar sistemas de monitoreo y alerta temprana, así como controlar el uso de materiales resistentes al impacto de flujo de escombros y agua.

Tratamiento de Recuperación. - Se aplica a aquellos suelos urbano de protección que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico por contaminación ambiental, cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

Los tratamientos urbanísticos aplicados a suelo urbano por parroquias, se resume en la siguiente tabla:

Tabla No. 4

Tratamientos urbanísticos aplicados al suelo urbano del cantón Cayambe

PARROQUIA	CONSERVACIÓN (Ha)	CONSOLIDACIÓN (Ha)	DESARROLLO (Ha)	DESARROLLO RESTRINGIDO (Ha)
ASCÁZUBI	67,25	221,87	96,60	-
CANGAHUA	8,54	41,28	-	-
CAYAMBE	50,12	287,33	110,04	56,60
JUAN MONTALVO	39,86	223,08	122,56	11,49
OLMEDO	24,62	-	150,37	-
SAN JOSÉ DE AYORA	16,42	93,46	91,62	13,79
SANTA ROSA DE CUZUBAMBA	11,02	140,99	-	-
OTÓN	1,45	-	16,56	-

PARROQUIA	MEJORAMIENTO INTEGRAL (Ha)	RECUPERACIÓN (Ha)	RENOVACIÓN (Ha)	SOSTENIMIENTO (Ha)
ASCÁZUBI	-	-	-	94,09
CANGAHUA	3,57	-	-	8,15
CAYAMBE	-	21,28	11,06	261,31
JUAN MONTALVO	-	8,98	-	109,06
OLMEDO	-	2,09	-	13,10
SAN JOSÉ DE AYORA	-	21,30	-	26,15



SANTA ROSA DE CUZU-BAMBA	-	1,47	-	9,02
OTÓN	-	-	-	14,47

Ver Mapas No. 27 al 34 (Atlas Mapas de Propuesta PUGS).

Art. 37: Tratamientos urbanísticos en suelo rural. - Los tratamientos aplicables al suelo rural del cantón Cayambe son: Tratamiento de Promoción Productiva, Tratamiento de Recuperación, Tratamiento de Mitigación, Tratamiento de Conservación y Tratamiento de Desarrollo.

Tratamiento de Promoción productiva. - Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

Tratamiento de Recuperación. - Se aplica a aquellas zonas de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Tratamiento de Mitigación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

Tratamiento de Conservación. - Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Tratamiento de Desarrollo. - Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

Los tratamientos urbanísticos aplicados a suelo rural por parroquias, se resume en la siguiente tabla:

Tabla No. 5

Tratamientos urbanísticos aplicados al suelo rural del cantón Cayambe

TRATAMIENTOS POR PARROQUIA (Cifras en hectáreas)						
P A R R O - QUIA	Conservación	Desarrollo	Promoción productiva	Recuperación	Mitigación	TOTAL
Ascázubi	580,88		2.395,80			2.976,68
Cangahua	8.657,76		18.907,75	5.738,89	194,43	33.498,83
Cayambe	304,30	19,25	1.677,05	1.259,78		3.260,38
Juan Montalvo	13.243,58		4.425,84	3.241,95		20.911,37
Olmedo	22.854,74		7.632,47	9.190,06	56,05	39.733,32
Otón	588,12		1.808,67	9,03		2.405,82
San José de Ayora	1.502,71		7.248,14	4.016,24	49,68	12.816,77
Santa Rosa de Cuzubamba	592,90		1.414,07	7,40	4,00	2.018,37



TOTALES	48.324,99	19,25	45.509,79	23.463,35	304,16	117.621,54
----------------	------------------	--------------	------------------	------------------	---------------	-------------------

Ver Mapas No. 35 al 43 (Atlas Mapas de Propuesta PUGS).

SECCIÓN SEGUNDA - USOS DE SUELO

Art. 38: Definición de uso de suelo. - Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo con lo dispuesto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en esta Ordenanza para las zonas o sectores específicos determinados en el territorio, conforme con su clasificación y subclasificación del suelo. Los usos de suelo se clasifican en generales y específicos.

Art. 39: Usos generales. - Son los que predominan y caracterizan a un determinado polígono o zona de reglamentación y son los siguientes: uso residencial, uso mixto o múltiple, uso industrial, uso equipamiento, uso protección del patrimonio histórico y cultural, uso comercial y de servicios, uso de protección, uso producción agropecuaria y uso aprovechamiento extractivo.

Los usos generales asignados a los polígonos de intervención territorial en suelo urbano se encuentran en los mapas adjuntos de Usos de Suelo (**Mapa No. 54 al 61 del Atlas Mapas de Propuesta PUGS**).

Los usos generales asignados a los polígonos de intervención territorial en suelo rural se encuentran en los mapas adjuntos de Usos de Suelo (**Mapa No. 45 y del Mapa No. 62 al 69 del Atlas Mapas de Propuesta PUGS**).

Art. 40: Usos específicos. - Son los que definen y particularizan las actividades en cada uso general. Los usos específicos son: complementario o permitido, restringido o condicionado y prohibido. En las tablas No. 6 a la No. 15 de esta Ordenanza que detallan las actividades de cada uso general.

Los usos permitidos y restringidos por cada polígono de intervención territorial, urbano y rural se encuentran en los mapas de zonificación adjuntos en el **ANEXO No. 1 ATLAS MAPAS** de esta ordenanza.

SECCIÓN TERCERA - USOS GENERALES DE SUELO

Uso de Suelo Residencial

Art. 41: Uso General Residencial. - Es el que tiene como destino la vivienda o habitación permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio. El uso residencial se constituye en uso principal en suelo urbano o de expansión urbana, en el resto del suelo rural será un uso complementario o restringido.

Art. 42: Clasificación del uso residencial. - Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan para suelo urbano tres tipos generales de uso residencial con sus respectivas subclasificaciones que se definen territorialmente:

Residencial 1 (R1), son zonas de uso residencial de mediana densidad correspondiente a suelo urbano consolidado, en las que se permite la presencia de actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y comercios y servicios y equipamientos de nivel parroquial definidos en la Tabla No. 6 de esta Ordenanza.

El Uso Residencial 1 se subclasifica en:

- **R1A** correspondiente a sectores consolidados de cabeceras parroquiales rurales.
- **R1B** correspondiente a sectores urbanos consolidados de la ciudad.
- **R1R** correspondiente a sectores urbanos consolidados con amenaza de riesgo.

Residencial 2 (R2), son zonas de uso residencial de baja densidad correspondiente a suelo urbano no consolidado, en proceso de consolidación y nuevo desarrollo en las que se permiten actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y parroquial definidos en la Tabla No. 6 de esta Ordenanza.

El Uso Residencial 2 se subclasifica en:

- **R2A** correspondiente a sectores en consolidación de cabeceras parroquiales rurales.
- **R2B** correspondiente a sectores urbanos en consolidación de la ciudad.
- **R2R** correspondiente a sectores urbanos en consolidación con amenaza de riesgo

Tabla No. 6

Clasificación y actividades del uso general residencial en suelo urbano

USO GENERAL (URBANO)	CÓDIGO	ACTIVIDADES
RESIDENCIAL 1 (R1)	R1A	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, condominios, conjuntos habitacionales, proyectos en propiedad horizontal. Actividades económicas y equipamientos de nivel barrial.
	R1B	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales. Actividades económicas y equipamientos de nivel barrial, parroquial permitidas o restringidas.
	R1R	Vivienda unifamiliar. Actividades económicas de nivel barrial.
RESIDENCIAL 2 (R2)	R2A	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, condominios, conjuntos habitacionales, proyectos en propiedad horizontal. Actividades económicas y equipamientos de nivel barrial
	R2B	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales. Actividades económicas y equipamientos de nivel barrial, parroquial permitidas y condicionadas.
	R2R	Vivienda unifamiliar. Actividades económicas de nivel barrial.

Uso Residencial Rural: El uso de suelo residencial rural se ubica en suelo de producción agropecuaria y se clasifica acorde la consolidación de asentamientos humanos o comunidades. El Cantón Cayambe se caracteriza por una alta presencia de comunidades dispersas en todo el territorio cantonal. La clasificación del uso residencial rural se indica a continuación:

Tabla No. 7

Clasificación y actividades del uso residencial en suelo rural



USO		CÓDIGO	TIPOLOGIA	CONCEPTO
Residencial Rural (RR)	Residencial Rural	RR	Consolidado rural regular	Son zonas con características de asentamientos humanos o centralidades rurales que mantienen actividades económicas de tipo rural. Se permiten actividades y equipamientos acorde a centros poblados.
	Residencial Rural Agrícola 1	RRA1	Consolidación en zonas de producción	Son zonas con características de asentamientos humanos o centralidades rurales con media densidad poblacional, donde existen viviendas y actividades agrícolas y pecuarias para consumo local compatibles entre sí.
	Residencial rural Agrícola 2	RRA2	Consolidación en zonas de producción	Son zonas de uso agrícola con baja densidad poblacional, donde existen viviendas dispersas y actividades agrícolas, pecuarias y pesca de producción para consumo local y nacional.
	Residencial Rural Restringido	RRR	Zona de riesgo	Viviendas afectadas por riesgos naturales.

En áreas residenciales con amenaza de riesgo se debe restringir la implantación de nuevas viviendas a una sola unidad por predio y bajo responsabilidad del administrado quien será advertido de la condición de riesgo de su predio en el Informe de Regulación Municipal (IRM).

Art. 43: Uso General Mixto o Múltiple. - Corresponde al uso asignado a los predios con frente a los ejes arteriales o a las áreas destinadas a centralidades de suelo urbano en las que pueden coexistir residencia, comercios y servicios, industrias de bajo impacto y equipamientos compatibles de acuerdo con las disposiciones de esta Ordenanza. El uso de suelo mixto se clasifica de la siguiente manera:

Tabla No. 8

Clasificación y actividades del uso de suelo general mixto o múltiple

USO GENERAL (URBANO)	CÓDIGO	ACTIVIDADES
MIXTO O MÚLTIPLE	M1	Usos diversos de carácter barrial y parroquial, en zonas o ejes en cabeceras parroquiales rurales.
	M2	Usos diversos de carácter barrial, parroquial y cantonal en ejes y zonas de ciudad central.
	M3	Usos diversos de carácter parroquial y cantonal en sobre el eje de la panamericana E35

Art. 44: Uso Industrial. - Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales elaborados. El suelo industrial puede ubicarse en suelo urbano o rural y se clasifica de acuerdo con sus actividades, emisiones y sus impactos



al entorno y al ambiente en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto y peligroso.

Industrial de bajo impacto. - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Industrial de mediano impacto. - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial

Industrial del alto impacto. - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada.

Industrial Peligroso. - Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas.

Tabla No. 9

Clasificación y actividades del uso de suelo industrial

USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
INDUSTRIAL BAJO IMPACTO	11	Manufacturas de mermeladas.
		Artesanal (manufacturas).
		Industria panificadora, elaboración de bizcochos.
		Tapicerías (artesanal).
		Taller de alfombras (artesanal).
		Taller de artículos de cuero, calzado en pequeña escala.
		Cerrajería, ensamblaje de productos (gabinets, puertas, mallas, entre otros) sin fundición, aleación y galvanoplastia (artesanal - cerrajería).
		Carpinterías, y reparación de muebles.
		Imprentas artesanales, encuadernación. Adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos).
		Servicios de Corte Laser
		Cerámica en pequeña escala.
		Bloqueas artesanales, Ventas y Fabricación de Ladrillos (Horno de Ladrillos)
		Elaboración de cerveza artesanal.
		Fabricación de confites y frituras artesanales.
		Fabricación de instrumentos de precisión (ópticos, relojes).
		Accesorios plásticos, cubre lluvias y similares.
		Fabricación de motocicletas y repuestos.
		Fabricación de bicicletas.
		Talleres de orfebrería y joyería.
		Instrumentos musicales (artesanal).
		Artículos deportivos.
		Confección de paraguas, persianas, toldos.
		Fabricación de coches (de niño o similares).
		Ebanistería.
		Molinos y procesamiento de granos.
		Producción y comercialización de productos lácteos de pequeña escala (hasta 2000 litros diarios).
		Taller de estructuras metálicas.



		Agroindustrial.
		Fabricación de láminas asfálticas.
		Fabricación de alimentos para animales.
		Fabricación de confites y frituras industriales.
		Industrial sin destilación.
		Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas.
		Embotellado industrial con agua sin potabilizar.
		Hielo seco (dióxido de carbono) o natural.
INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO	12	Fabricación de telas - sin tinturado.
		Fabricación de guantes de caucho.
		Artículos de cuero – industrial.
		Fabricación de puntales, andamios.
		Aserraderos.
		Fabricación de cajas de madera.
		Fabricación de palillos de madera.
		Fabricación de papel, cartón y artículos derivados.
		Editoriales e industrias conexas
		Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías).
		Fabricación de productos farmacéuticos.
		Medicamentos.
		Fabricación de productos veterinarios.
		Fabricación de cosméticos – industrial.
		Fabricación de productos de limpieza, aseo, desinfección industrial doméstico.
		Fabricación de películas fotográficas.
		Productos plásticos.
		Fabricación de vidrio.
		Productos de vidrio.
		Ladrilleras.
INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO	12	Productos de cerámica.
		Productos de porcelana.
		Tanques.
		Bloqueras.
		Fabricación de baldosas.
		Productos de cal.
		Productos de yeso.
		Fabricación de losetas de recubrimiento.
		Tubos de cemento.
		Muebles y accesorios metálicos.
		Industria metalmecánica.
		Centrales frigoríficas.
		Plantas frigoríficas.
		Fabricación de aire acondicionado.
		Electrodomésticos y línea blanca.
		Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas.
		Producción de artefactos eléctricos.
		Fabricación de productos de grafito.
		Fabricación de discos, cintas magnéticas.
		Producción de instrumentos y suministros de cirugía dental.
		Producción de aparatos ortopédicos.



		Producción de aparatos protésicos.
		Motocicletas de deporte.
		Fabricación de muebles de madera – industrial.
		Fabricación de colchones sin polimerización.
		Productos plásticos – industrial.
		Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas (industrial).
		Construcción y operación de fábricas para elaboración de mezcla de fertilizantes de base biológica.
		Laboratorios de análisis de sustancias diversas.
INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	13	Fabricación de cemento.
		Camal, faenamiento de animales – mataderos.
		Procesamiento de gelatinas.
		Destilación, mezcla, fabricación de bebidas no alcohólicas.
		Industria tabacalera.
		Procesamiento de productos fibras artificiales.
		Tinturado de textiles y pieles - industrial con tinturado.
		Curtiembre.
		Producción y comercialización de fertilizantes, abonos.
		Fabricación de caucho natural o sintético.
		Producción y comercialización de plaguicidas, desinfectantes.
		Producción de carbón vegetal.
		Fabricación de pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas.
		Fabricación de tinta.
		Fabricación de jabón - industrial con proceso de saponificación.
		Fabricación de detergentes – general.
		Proceso con reacción química.
		Fabricación de productos de plástico - con polarización y tinturado.
		Hormigoneras.
		Fabricación de asfalto o productos asfálticos.
		Fabricación de productos primarios del hierro y acero.
		Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varillas, vigas, rieles).
		Fabricación de productos metálicos.
		Industria metalmecánica.
		Fabricación de maquinaria agrícola.
		Maquinaria para especies mayores.
		Fabricación de maquinaria para la construcción.
		Fabricación y montaje de camiones.

		Gestión de residuos sólidos no peligrosos.
		Planta de tratamiento y energía eléctrica.
		Centrales termoeléctricas.
		Bodega de chatarra con balanza alto rango para pallets y/o básculas de alto rango para vehículos. Bodega de baterías y materiales contaminados con productos peligrosos.
		Plantas de Abastecimiento de GLP (gas licuado de petróleo).
		Plantas de Envasado de GLP (gas licuado de petróleo).
		Fábricas de ácido: sulfúrico, fosfórico, nítrico, clorhídrico, pícrico.
		Construcción y operación de fábricas para formulación de pesticidas y otros productos químicos de uso agrícola.



INDUSTRIA PELIGROSA	14	Fábricas de ácido: sulfúrico, fosfórico, nítrico, clorhídrico, pícrico.
		Construcción y operación de fábricas para formulación de pesticidas y otros productos químicos de uso agrícola.
		Explosivos y accesorios (fabricación y almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia).
		Fabricación y recuperación de baterías de automotores.
		Bio remediación e incineración de residuos tóxicos.
		Pirotecnia artesanal.

Art. 45: Condiciones de implantación y ajuste de la clasificación. - Toda actividad industrial nueva o existente debe contar con la respectiva regularización ambiental emitida por la Autoridad Ambiental competente a través del Sistema Único de Información Ambiental (SUIA) el que determinará el tipo de permiso ambiental que corresponda. Las instalaciones industriales observarán los retiros previstos en la zonificación y no se permitirá el adosamiento de las mismas.

Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén detallados en el cuadro de clasificación de uso industrial, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, las entidades administrativas municipales encargadas de la gestión ambiental, de la gestión de riesgos y el Cuerpo de Bomberos del Cantón Cayambe, emitirán los respectivos informes para el proceso de clasificación, en relación a los impactos que ocasionen, observando el Catálogo de Categorización Ambiental Nacional (CCAN) del Sistema Único de Información Ambiental (SUIA) y la normativa nacional vigente, clasificación que remitirán a la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para que se emita el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo con la actividad solicitada. En las áreas industriales inicialmente la provisión de servicios es de responsabilidad de los interesados y se debe propender a impulsar un modelo de gestión territorial público, privado y comunitario para la conformación de parques industriales que potencien su productividad garantizando la provisión de infraestructura y servicios en las zonas que han sido determinadas por el plan de uso y gestión del suelo.

La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos; la prevención y control de la contaminación de las aguas derivadas de la actividad industrial; las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica, y las actividades que generen ruidos o vibraciones producidas por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la normativa nacional vigente en relación a la materia.

Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse a la Resolución de la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburo 1 según Registro Oficial 433 de 10 de febrero del 2015 u la Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 1534 incluido lo referente al control.

En los usos de suelo industriales de mediano impacto, alto impacto y alto riesgo, se permitirá la actividad de tratamientos de desechos orgánicos para su transformación, que incluyen la producción de compost con desechos orgánicos y su comercialización.

Art. 46: Uso Equipamiento. - Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el cantón, independientemente de su carácter y propiedad: pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, de personas naturales y jurídicas en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.



En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de: educación (EE), cultural (EC), salud (ES), bienestar social (EB), recreativo y deporte (ED), religioso (ER), seguridad (EG), administración pública (EAP), funerarios (EF), transporte (ET), infraestructura (EI), especial (EP) y abastecimiento (EA); por su naturaleza y su radio de influencia se consideran como barrial/ comunitario; parroquial; de ciudad o cantonal.

Tabla No. 10

Clasificación y actividades del uso equipamiento

USO	TIPOLOGÍA	CÓDIGO	ACTIVIDADES
EDUCACIÓN (EE)	BARRIAL/COMUNITARIO	EE1	Escolar (nivel básico) y preescolar (unidad educativa).
	PARROQUIAL	EE2	Colegios secundarios.
			Unidades educativas (niveles básicos y bachillerato).
			Institutos de educación especial.
			Centros e institutos tecnológicos superiores.
			Centros de investigación y experimentación- como parte de una institución pública o privada.
			Centros artesanales y ocupacionales.
			Institutos de idiomas.
			Cursos y capacitación.
			Institutos Tecnológicos
			Academia de artes marciales.
			Academias de Nivelación
			Agencia de modelos.
			Centros de enseñanza para conductores profesionales.
			Centro de nivelación académica.
			Escuelas de conducción.
	CANTONAL	EE3	Universidades / Sedes de Educación Superior y escuelas politécnicas



CULTURAL (EC)	BARRIAL/COMUNITARIO	EC1	Centros de Gestión Intercultural
			Bibliotecas barriales.
			Teatros, auditorios y cines nuevos y existentes hasta 150 puestos
	PARROQUIAL	EC2	Bibliotecas y centros de documentación.
			Museos de artes populares.
			Centros de promoción popular y centros culturales nuevos y existentes
			Galerías públicas de arte
			Salas de exposiciones
			Centros culturales.
			Casas de la interculturalidad
	CANTONAL	EC3	Teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.
			Cine al aire libre, Autocine
			Zoológicos
			Cinematecas.
			Hemerotecas.
			Centro de exposiciones y eventos
			Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios.
			Subcentros de salud.
SALUD (ES)	BARRIAL/COMUNITARIO	ES1	Centros de salud.
	PARROQUIAL	ES2	Hospital del día.
			Clínicas con un máximo de quince camas de hospitalización
			Centros de rehabilitación.
	CANTONAL	ES3	Clínica hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización, consultorios mayores a 20 unidades de consulta.
			Consultorios médicos de 6 a 20 unidades de consulta.
			Hospital regional.
			Hospital de especialidades
			Centros infantiles, casas cuna y guarderías.



BIENESTAR SOCIAL (EB)	BARRIAL/COMUNITARIO	EB1	Centros de estimulación temprana.
			Centros de reposo.
	PARROQUIAL	EB2	Asilos de ancianos, centros geriátricos.
			Albergues de asistencia social.
			Orfanatos
			Centros de formación juvenil y familiar
			Centros correccionales y de protección de menores.
	CANTONAL	EB3	Albergues de asistencia social de más de cincuenta camas.
			Albergues de fauna urbana.
			Parques infantiles, parque barrial,
			parques de recreación pasiva.
RECREATIVO Y DEPORTE (ED)	BARRIAL/COMUNITARIO	ED1	Canchas deportivas públicas y/o de alquiler.
			Gimnasios: con equipo básico (incluye sala de aeróbicos).
			CrossFit , halterofilia, calistenia.
			Escuela deportiva.
			Parque zonal
	PARROQUIAL	ED2	Coliseos y polideportivos (hasta 2500 personas).
			Estadios (hasta 2500 personas).
			Plazas de toros (hasta 1000 personas).
			Piscinas.
			Centro de espectáculos.
			Centros recreativos y/o deportivos públicos o privados.
			Galleries.
			Paintball.
			Termas y balnearios.
	CANTONAL	ED3	Pista de patinaje.
			Karting.
			Canchas de Tenis, canchas de Padel
			Parque de diversión o de atracciones
			Campos de Golf
			Parque de ciudad y cantonal
			Parque de fauna y flora silvestre.
			Teleférico.
			Estadios (más de 2500 personas).
			Plazas de toros (más de 1000 personas).
			Centros de culto hasta 200 puestos.



RELIGIOSO (ER)	BARRIAL/COMUNITARIO	ER1	Capillas
			Iglesias hasta 500 puestos.
	PARROQUIAL	ER2	Templos.
			Catedral.
	CANTONAL	ER3	Centro de culto religioso más de 500 puestos.
			Conventos y monasterios.
			Unidad de vigilancia de policía (UPC).
SEGURIDAD (EG)	BARRIAL/PARROQUIAL	EG1	Unidad de control del medio ambiente.
			Estación de bomberos.
			Cuartel de policía.
			Centros de detención provisional.
			Instalaciones militares.
	CANTONAL	EG2	Cuarteles militares
			Penitenciarias.
			Cárceles.
			Guarda Parques / Agencias de Aduana
			Centros de rehabilitación social.
			GADs Parroquiales
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (EAP)	PARROQUIAL	EAP1	Correos
			Agencias municipales.
			Oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos.
			Sedes de gremios y federaciones de profesionales.
			Alcaldía.
	CANTONAL	EAP2	Sedes principales de entidades públicas.
			Centros administrativos nacionales.
			Organismos internacionales públicos o privados.
			Venta de ataúdes



SERVICIOS FUNERARIOS (EF)	BARRIAL/COMUNITARIO	EF1	Tanotopraxia.
			Funerarias y salas de velación sin crematorio.
			Cementerios o camposanto parroquiales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio. (Área mínima 2 ha.).
	PARROQUIAL	EF2	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios adscritos al cementerio. (Área mínima 4 ha.).
	CANTONAL	EF3	Cementerios comunitarios
	COMUNITARIO	EFC	Parqueaderos públicos y Parqueadero Privado
TRANSPORTE (ET)	BARRIAL/COMUNITARIO	ET1	Parada de buses.
			Estación de taxis, estacionamiento de camionetas,
			Terminales locales: Buses urbanos,
	PARROQUIAL	ET2	Terminales de transferencia de transporte público.
			Transporte terrestre turístico.
			Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.
			Estaciones de ferrocarril de pasajeros.
	CANTONAL	ET3	Terminal terrestre cantonal y regional.
			Sistema de recolección de desechos no peligrosos
			Camiones cisterna de recogida de aguas negras
			Transporte de carga por carretera
			Estaciones de transferencia de desechos no peligrosos
			Baterías sanitarias



INFRAESTRUC- TURA (EI)	BARRIAL/COMUNITA- RIO	EI1	Lavanderías públicas
			Plantas de tratamiento de agua potable.
			Plantas de tratamiento de aguas residua- les domésticas (PTAR)
			Tanques de almacenamiento de agua, estaciones de bombeo, reductores de presión.
			Plantas potabilizadoras.
	PARROQUIAL	EI2	Plantas de tratamiento de aguas residua- les domésticas (PTAR).
			Estaciones radioeléctricas.
			Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación.
			Subestaciones eléctricas.
			Antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
			Plantas potabilizadoras de gran escala.
	CANTONAL	EI3	Planta de tratamiento de aguas residua- les y energía eléctrica.
			Depósito de desechos industriales peli- grosos y/ o especiales.
ESPECIAL (EP)	PARROQUIAL	EP1	Tratamiento de desechos sólidos y líqui- dos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios
	CANTONAL	EP2	Planta de tratamiento de aguas residua- les.
			Camal
			Mercado minorista,
ABASTECIMIEN- TO (EA)	PARROQUIAL	EA1	Feria de venta de animales
			Centro de acopio
			Recinto Ferial
	CANTONAL	EA2	Mercado Mayorista

Art. 47: Condiciones especiales de implantación del uso de suelo de equipamiento. –

- Los equipamientos no deberán ser implantados en zonas clasificadas con amenaza por fenómenos naturales como: movimientos de tierras, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencia u otros eventos geodinámicos o hidrometeorológicos que representen un riesgo significativo para la seguridad e integridad de la población. A diferencia de los Equipamientos de Infraestructura en los cuales su localización se debe basar en estudios técnicos actualizados, que evalúen las condiciones del terreno y los niveles de vulnerabilidad, a fin de garantizar la protección de los ciudadanos y la sostenibilidad de las obras en el tiempo.
- Para la implantación de los equipamientos se deberá verificar la dotación de servicios básicos.
- Todos los proyectos de equipamiento se sujetarán a los requerimientos de la normativa ambiental vigente, según corresponda.
- Los equipamientos deben cumplir con condiciones de ocupación y edificabilidad, y demás regulaciones técnicas que la actividad por implantar requiera.

- Los servicios de funerarias y tanatopraxia deberán ubicarse a una distancia de 100 metros de edificaciones de salud que cuenten con áreas de hospitalización.
- La implantación de escombreras correspondientes a la tipología y escala EP2 estarán sujetas a las siguientes condiciones:
 - a) La actividad específica dentro de los lotes deberá guardar una distancia mayor a 50 metros de cuerpos hídricos (ríos, canales, lagos, lagunas, etc.).
 - b) No se podrán implantar escombreras en lotes con pendientes superiores a 119%.
 - c) El acceso principal al establecimiento será por una vía no inferior a 14 metros de ancho, de ser una vía expresa deberá implementar un carril de desaceleración o ingreso vehicular.
 - d) El equipamiento no podrá afectar la cobertura vegetal arbórea existente.
 - e) Para su implantación deberá presentar un estudio de suelos que certifique un bajo nivel freático.
 - f) Los equipamientos especiales, tales como plantas de tratamiento de aguas residuales y depósitos de desechos industriales peligrosos y/o especiales, deberán preferentemente implantarse en áreas rurales, respetando una distancia mínima de 500 a 1000 metros de zonas urbanas, centros poblados o áreas sensibles, a fin de minimizar riesgos sanitarios, ambientales y sociales.

No obstante, de manera excepcional, podrán ubicarse en áreas urbanas, siempre que se cuente con un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) debidamente aprobado por la autoridad ambiental competente. Este estudio deberá considerar el tipo de equipamiento, su escala, la capacidad instalada, los posibles impactos acumulativos y sinérgicos, así como las normativas ambientales nacionales y locales vigentes.

Adicionalmente, en todos los casos se deberán establecer medidas de mitigación, control, compensación y seguimiento ambiental, garantizando la protección de la salud pública, la seguridad de los habitantes y la preservación del entorno natural.

- En todos los usos de suelo se permitirá la localización de infraestructura para captación, reserva y distribución pública de agua potable.
- Los equipamientos se ubicarán acorde a lo establecido en el artículo 55, estándar de uso de suelo urbano vacante, de la Resolución No 0012-CTUGS-2022, “Parámetros para la clasificación y subclasificación del suelo urbano, edificabilidades y ocupación del suelo; y lineamientos para la delimitación de los centros urbanos y el suelo vacante.”

Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.

Art. 48: Uso de Protección del Patrimonio Histórico y cultural. - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. Este suelo está sujeto a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina los usos de suelo de estas áreas, compatibles con la conservación y recuperación arquitectónica, urbanística y/o arqueológica.

Tabla No. 11

Clasificación y actividades del uso de Protección del Patrimonio Histórico y cultural



USO	TIPOLOGÍA	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección patrimonial principal	PPC	Corresponde al área de primer orden patrimonial del centro de Cayambe en donde se priorizan actividades culturales y turísticas que promuevan el cuidado del patrimonio urbano arquitectónico. Serán regulados por ordenanza de patrimonio cultural y sujetos a un planeamiento especial que determine los usos específicos compatibles con su conservación, promoción y desarrollo.
	Protección patrimonial urbana	PPU	Son los polígonos de intervención territorial que contienen los bienes patrimoniales y de inventario con el fin de conservar el paisaje urbano histórico. Serán regulados por la ordenanza de patrimonio cultural y sujetos a un planeamiento especial que determine los usos específicos compatibles con su conservación, promoción y desarrollo.
	Zona de influencia patrimonial	ZIP	Zonas de influencia o de amortiguamiento del patrimonio arqueológico en áreas urbanas y rurales. Es el área circundante a un bien o conjunto patrimonial que contribuye a su protección, conservación y/o mitigación del posible impacto de actividades del entorno inmediato.
	Protección patrimonial Arqueológica	PPA	Se refiere a las zonas de máxima protección arqueológica de los sitios, yacimientos y monumentos arqueológicos.
	Hitos y bienes Arquitectónicos y urbanos.	PUA	Son edificaciones aisladas que se encuentran fuera de los polígonos de protección patrimonial pero que son parte del inventario patrimonial.

Art. 49: Condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios y equipamientos en el uso de suelo protección del patrimonio histórico y cultura. - Toda intervención en bienes patrimoniales deberá contar con informe favorable de la Gestión de Turismo y Patrimonio GADIP del Municipio de Cayambe. En caso de encontrarse vestigios arqueológicos, durante la construcción de una obra, se paralizarán los trabajos y se informará a los entes competentes de patrimonio arqueológico. Cuando los bienes o vestigios se encuentren en comunas o comunidades, los entes



encargados de proteger el patrimonio coordinaran acciones tendientes a su conservación con las autoridades comunitarias del lugar en donde se encuentren esos bienes o vestigios.

Para la aprobación de nuevas edificaciones y actividades permitidas en los polígonos de protección patrimonial, Protección Patrimonial Arqueológica y Zona de influencia patrimonial, deberá sujetarse a lo determinado por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y a la normativa especificada en el **ANEXO 2** de esta ordenanza.

Art. 50: Uso Comercial y de Servicios. - Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en suelo urbano y rural en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo). Los usos de suelo comerciales y de servicios se clasifican según su escala en Barriales/ Residencial Rural; Parroquiales; y cantonales.

Tabla No. 12

Clasificación y actividades del Uso Comercial y de Servicios

TIPOLOGÍA	CÓDIGO	ACTIVIDADES
COMERCIO BARRIAL (CB)	CB1	Panadería (comercio barrial) y Pastelería o Repostería.
		Bizcocherías.
		Bazares y similares.
		Tiendas de abarrotes.
		Tiendas naturistas.
		Carnicerías.
		Frigoríficos con venta de embutidos.
		Fruterías.
		Confiterías.
		Venta de colorantes y aditivos alimenticios.
		Farmacias.
		Boticas.
		Pequeñas ferreterías.
		Venta de revistas y periódicos.
		Papelería.
		Venta al por menor de partes y piezas eléctricas.
		Floristería (comercio barrial).
		Heladerías.
		Venta de comida rápida.
		Bar institucional.
		Alquiler de videos.
		Delicatesen.
		Micro mercados.
		Venta al por menor de jugos.
		Cafeterías.
		Restaurantes.
		Cevicherías, Marisquerías.
		Picanterías.
		Kioscos.
		Casas de empeño.
		Venta al detal de gas (GLP) de hasta 250 cilindros 15 kg.
		Venta de carbón.
		Viveros de plantas ornamentales.
		Teñido de prendas (comercio barrial).
		Actividades de serigrafía.
		Costureras.



SERVICIOS BARRIALES (CB)	BÁSICOS	CB2	Servicio de bordado.
			Confección de varias prendas.
			Sastrerías.
			Venta de muebles.
			Servicio de limpieza y mantenimiento.
			Lavado de alfombras y tapices.
			Salones de belleza.
			Barberías
			Peluquerías.
OFICINAS ADMINISTRATIVAS (CB)		CB3	Oficinas privadas o públicas individuales.
			Centros de capacitaciones
			Fundaciones de carácter social.
ALOJAMIENTO DOMÉSTICO (CB)		CB4	Residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.
			Casa de huéspedes con menos de 6 habitaciones.
			Posadas con menos de 6 habitaciones.
COMERCIOS ESPECIALIZADOS		CP1	Tapicería automotriz.
			Mueblerías.
			Inmobiliarias
			Venta de repuestos y accesorios para automóvil (sin taller).
			Venta de llantas.
			Venta de ropa.
			Licorerías/ Trapicherías (venta en botella cerrada para llevar).
			Almacén de zapatos.
			Artefactos y equipos de iluminación.
			Venta de electrodomésticos.
			Artículos para el hogar en general.
			Venta de instrumentos musicales.
			Venta de discos (audio y video).
			Artículos de cristalería.
			Artículos de porcelana y cerámica.
			Venta de telas y cortinas.
			Venta de trofeos
			Venta de alfombras.
			Venta de pinturas.
			Vidrierías y espejos.
			Venta al por menor de accesorios, partes y piezas de computadora.
			Ópticas.
			Librerías.
			Artículos de oficina.
			Artículos deportivos.
			Venta de bicicletas.
			Servicio de limpieza y mantenimiento.
			Lavado de alfombras y tapices.
			Salones de belleza.
			Barberías
			Peluquerías.



OFICINAS ADMINISTRATIVAS (CB)	CB3	Oficinas privadas o públicas individuales. Centros de capacitaciones Fundaciones de carácter social.
ALOJAMIENTO DOMÉSTICO (CB)	CB4	Residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones. Casa de huéspedes con menos de 6 habitaciones. Posadas con menos de 6 habitaciones.
COMERCIOS ESPECIALIZADOS	CP1	Tapicería automotriz. Mueblerías. Inmobiliarias Venta de repuestos y accesorios para automóvil (sin taller). Venta de llantas. Venta de ropa. Licorerías/ Trapicherías (venta en botella cerrada para llevar). Almacén de zapatos. Artefactos y equipos de iluminación. Venta de electrodomésticos. Artículos para el hogar en general. Venta de instrumentos musicales. Venta de discos (audio y video). Artículos de cristalería. Artículos de porcelana y cerámica. Venta de telas y cortinas. Venta de trofeos Venta de alfombras. Venta de pinturas. Vidrierías y espejos. Venta al por menor de accesorios, partes y piezas de computadora. Ópticas. Librerías. Artículos de oficina. Artículos deportivos. Venta de bicicletas. Venta de motocicletas. Distribuidora de flores. Venta de artículos de jardinería. Venta de mascotas. Venta, alimentos y accesorios para mascotas. Jugueterías. Joyerías, relojerías. Venta de antigüedades y regalos. Comidas rápidas. Catering. Cabinas telefónicas. Internet, café net y similares. Copiadora de documentos. Distribuidora de llantas y servicios. Artículos de decoración. Galerías de arte.



		Salas de belleza.
		Baños turcos y sauna.
		Servicios vinculados con la salud y la belleza (spa).
		Centros de reacondicionamiento físicos
		Salón de bronceado.
		Centros de cosmetología y masajes terapéuticos.
		Venta de muebles y accesorios de baño.
		Venta de artesanías.
		Venta al por mayor y menor de accesorios partes y piezas de celulares.
		Comercialización de accesorios para adultos.
SERVICIOS ESPECIALIZADOS	CP2	Reparación de electrodomésticos.
		Radiotécnico.
		Reparación de relojes y reparación de joyas.
		Servicios de Guardias de Seguridad.
		Rectificadoras y Rebobinado de Motores.
		Centro de Radiología e Imagenología
		Alquiler de implementos para Eventos.
		Agencia de Turismo
		Venta de Tableros Aglomerados y MDF, proveedores de materiales de Muebles.
		Servicio de papelería e impresión.
		Depósito de gaseosas.
		Servicios de Mensajería.
		Sucursales bancarias.
		Cajas de ahorro.
		Cooperativas, financieras.
		Alquiler de motocicletas y cuadrones.
		Alquiler de disfraces.
		Renta de artículos en general.
		Renta de vehículos.
		Alquiler de andamios.
		Alquiler de equipos de amplificación e iluminación.
		Diseño gráfico.
		Talleres fotográficos.
		Consultorios médicos hasta 5 unidades.
		Consultorios psicológicos.
		Prótesis dentales.
		Consultorios dentales hasta 5 unidades.
		Tatuajes y/o piercing.
		Fisioterapia.
		Consultorios veterinarios.
		Clínicas veterinarias.
		Laboratorios clínicos.
		Salas de baile y danza académico.
		Organización de fiestas infantiles.
		Lavanderías (agua).
		Salón de banquetes y recepciones.
		Peluquería canina y Albergues animales



SERVICIOS ESPECIALES	ESPECIALIZADOS	CP3	Mecánica de precisión (copia de llaves).
			Recarga de extintores, tanques de oxígeno u otros gases.
			Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras.
			Mecánica de motos.
			Depósito de distribución y venta al detal de gas (GLP) desde 251 hasta 500 cilindros 15 kg.
			Patio de venta de vehículos livianos/ Concesionarias
			Mecánica de bicicletas.
			Mecánica liviana.
			Mecánica general.
			Vulcanizadora.
			Mecánicas semipesados.
			Electricidad automotriz.
			Pintura automotriz.
			Almacenes por departamentos.
COMERCIO DE MENOR ESCALA	CP4	Comisariatos institucionales.	
		Venta al por menor de balanceados.	
		Venta de artículos y accesorios para animales.	
		Comercialización de implantes para el cuerpo humano.	
		Venta al por menor de químicos.	
		Venta al por menor de productos agropecuarios.	
		Patio de comidas.	
		Comercialización de materiales y acabados de la construcción.	
		Comercialización de materiales áridos y pétreos.	
		Mudanzas.	
		Centros de lavado en seco.	
		COMERCIO TEMPORAL	CP5
Espectáculos teatrales, recreativos.			
Ferías y espectáculos de carácter recreativo.			
Espectáculos deportivos.			
OFICINAS ADMINISTRATIVAS 2	CP6	Edificios de oficinas públicas, privadas y corporativas.	
ALOJAMIENTO 2	CP7	Residenciales.	
		Complejo vacacional.	
		Hostales.	
		Paradero turístico.	
		Hosterías.	
		Pensiones.	
		Mesones.	
		Airbnb	
		Servicios de hotel-albergue (7 a 30 habitaciones).	
CENTROS DE JUEGOS	CP8	Juegos de salón sin apuestas.	
		Sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios.	
		Salas de bolos.	
		Billares sin venta de licor.	
		Sala de ping-pong.	



CENTROS DE DIVERSIÓN (CP9)	CP9.1	Bares.
		Billares con venta de licores.
		Karaoke.
		Cervecerías y PUBS.
		Trapicherías y venta de licor en local
	CP9.2	Cervecería artesanal.
		Discotecas
COMERCIOS Y SERVICIOS	CP10	Depósito de distribución y venta al detal (al por menor) de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg.
VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	CP11	Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado).
		Venta y renta de maquinaria liviana en general.
ALMACENES Y BODEGAS	CP12	Bodega de Productos perecibles
		Bodegas comerciales de productos no perecibles
		Venta al por mayor de cerveza (sin consumo).
		Bodegas de bebidas no alcohólicas
		Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo)
		Distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios.
BODEGAS ESPECIALES	CP13	Bodegaje de artículos de reciclaje vidrio, papel, cartón, plástico, etc. Bodega de almacenamiento sin tratamiento de: envases vacíos y limpios de químicos tóxicos, plásticos de invernadero, llantas usadas, equipos electrónicos sin desembalaje, aceites vegetales usados de procesos de frituras.
CENTROS DE COMERCIO	CP14	Mercados tradicionales.
		Centros de comercio popular.
		Establecimientos de carga y encomienda.
		Comercios agrupados en general hasta 5000 m2 de área útil.
		Supermercados.
		Ferias agroecológicas.
ALOJAMIENTO 3	CP15	Ferias artesanales.
		Hoteles (más de 30 habitaciones).
		Complejos hoteleros (más de 30 habitaciones)
ALOJAMIENTO 4	CP16	Apart-hotel (más de 30 habitaciones)
		Moteles
ACTIVIDADES TURÍSTICAS	CP17	Complejos vacacionales.
		Paraderos turísticos
		Apartamentos turísticos
		Refugios.
		Glampling.
		Hostales rústicos
		Cabañas ecológicas
		Campamentos turísticos
		Camping
		Senderismo
		Escalada deportiva
ESTACIÓN DE SERVICIO	CP18	Gasolinera
COMERCIO RESTRINGIDO	CC1	Nigth club
		Cabarets.



		Prostíbulos.
		Lenocinios.
		Espectáculos en vivo (striptease)
		Casas de citas
VENTA DE VEHICULOS MAQUINARIA PESADA	CC2	Áreas de exposición y ventas, maquinarias y vehículos
		Insumos para la industria
		Maquinaria pesada
TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	CC3	Talleres mecánicos pesados
COMERCIOS DE MAYOR ESCALA	CC4	Central de abastos
		Comercio mayorista
		Centros comerciales en general mayores a 5000 m2 de área útil
COMERCIOS ESPECIALIZADOS	CC5	Depósito y venta de gas (GLP) de 1001 a 3000 cilindros 15kg.

Art. 51: Condiciones de funcionamiento de las actividades del Uso Comercial y de Servicios

Las Actividades de Centros de Diversión CP9.- Las actividades catalogadas centros de diversión CP9 no podrán ubicarse en un radio de 100 metros del lindero más cercano de equipamientos de salud con hospitalización, educativo y religioso y deberán funcionar de acuerdo a normativas ambientales emitidas por la Autoridad Competente mediante regularización ambiental obtenida por el SUIA, de salud, de seguridad establecidas en las respectivas disposiciones nacionales y locales, normativa de condiciones constructivas, prevención de incendios, seguridad y convivencia ciudadana, aseo y limpieza y equipamiento para insonorización de los locales establecidas por la entidad de Seguridad Ciudadana y la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial. Además, cumplirán con Normas Técnicas de funcionamiento especificada en el **ANEXO 3** de esta ordenanza.

Para la emisión del Informe de Compatibilidad de Uso del Suelo se requerirá lo siguientes informes:

- INFORME DE CUMPLIMIENTO DE NORMAS DE ARQUITECTURA (Otorgado por la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial)
- INFORME DE MONITOREO Y CONTROL DE LA CALIDAD DEL AIRE, SUELO Y CONTAMINACIÓN POR RUIDO (Otorgado por la Gestión de Ambiente)
- INFORME DE CONDICIONES DE SEGURIDAD (Otorgado por la Gestión de Seguridad Ciudadana)

Una vez cumplido los requisitos, la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial otorgará la emisión del ICUS.

Las actividades de comercio restringido CC1.- Se podrán ubicar en el polígono asignado; en un radio de 500 metros de distancia de: centros poblados, equipamientos de salud con hospitalización, educativa y religiosa. Deberán funcionar de acuerdo a normativas ambientales emitidas por la autoridad competente mediante regularización ambiental obtenida por el SUIA; de salud, constructivas, prevención de incendios, seguridad y convivencia ciudadana, aseo y limpieza establecidas por la instancia de Seguridad Ciudadana. Además, cumplirán con Normas Técnicas de funcionamiento especificada en el **ANEXO 3** de esta ordenanza.

Las actividades de Servicio Especializados CP2.- La actividad Salón de Banquetes y Recepciones operará de acuerdo al reglamento que establezca días y horario de funcionamiento, prevención de incendios, seguridad y convivencia ciudadana, aseo, limpieza e insonorización establecidas por la instancia de Seguridad y el Reglamento Intervención Intendentes Generales, Comisarios de Policía.

Las actividades de almacenamiento, distribución y venta de gas (GLP) CP10 Y CP3.- No podrán ubicarse en un radio menor a 100 metros de establecimientos educativos; 200 metros de distribuidoras de



combustible; 50 metros de estaciones y subestaciones de energía eléctrica y deberán contar con la respectiva regularización ambiental, obtenido mediante el Sistema Único de Información Ambiental (SUIA) y podrán ubicarse en uso Producción Agropecuaria.

Los establecimientos que requieran para su uso almacenar combustibles, gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse a la Resolución de la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero 1, según Registro Oficial 433 de 10 de febrero del 2015 y a la Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 1534 incluido lo referente al control.

Las actividades de Comercio a Menor Escala. - En los polígonos autorizados la comercialización de materiales áridos y pétreos (CP4); podrán funcionar de forma condicionada procediendo al cubrimiento de materiales para evitar la emisión de material particulado; las mecánicas y vulcanizadoras (CP3) en condiciones de insonorización, limpieza de los locales y el no uso de aceras o calzada; cualquier caso deberán contar con la respectiva regularización ambiental obtenida mediante el SUIA.

Las actividades de Servicio Especializados Especiales. Las lavadoras o lubricadoras deberán incluir en su regularización ambiental un proceso o sistema de tratamiento de sus aguas residuales industriales para descargar bajo normativa a los sistemas de alcantarillado o cuerpo receptor según sea el caso. De igual manera, deberá gestionarse con la Gestión de Ambiente, la gestión de eliminación de aceites.

La actividad gasolineras (CP18) y estaciones de servicio (CP3). - Podrán ubicarse en los ejes viales correspondientes a vías expresas, arteriales y colectoras rurales de forma condicionada de acuerdo a la normativa nacional vigente, la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos en su “Reglamento para Autorización de Factibilidades de Nuevos Centros de Distribución en los diferentes segmentos de mercado, excepto GLP”- RESOLUCIÓN NRO. ARCERNNR-018/2023 y contar con la respectiva regularización ambiental.

Art. 52: Uso Protección Ecológica. - Es el suelo urbano o rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable, comprende los recursos correspondientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Áreas Forestales y Zonas de Riesgo o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas en el territorio cantonal.

En este uso se:

- a) Restringirá: La implantación de nuevas actividades cuyos usos sean incompatibles con las zonas de protección.
- b) Controlará: Las actividades existentes de vivienda o asentamientos humanos, actividades industriales, extractivas y agro productivas.

Tabla No. 13

Clasificación y actividades del Uso de Suelo de Protección Ecológica



USO	TIPOLOGÍA	CÓDIGO	ACTIVIDADES
P R O T E C - CIÓN ECO- LÓGICA	PROTECCIÓN ECOLÓGICA AREAS NATURALES	PEAN	Áreas de protección de humedales.
			Áreas de conservación y uso sustentable (ACUS).
			Áreas de recuperación.
			Paramos; intervenidos y no intervenidos.
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA AREAS PROTEGIDAS	PEPANE	Áreas del PANE
			Santuarios de vida silvestre.
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA BOSQUES PROTECTORES	PEBP	Bosque y vegetación protectora.
	PROTECCIÓN POR RIESGO	PR	Mantenimiento de usos existentes controlados, zonas seguras, zonas de riesgo.
	PROTECCIÓN DE QUEBRADAS	PRQ	Franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales y de quebradas.

Art. 53: Consideraciones del Uso Protección Ecológica. - La asignación de usos y actividades específicas y las características de ocupación contenidas en la tabla No. 13, en páramos se definirá exclusivamente a través de la formulación de Planes de Manejo elaborados de forma participativa con las comunas y comunidades.

Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y que sean concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural.

Para resguardar el límite del Parque Nacional Cayambe Coca y las áreas de páramos, se declara PROTECCIÓN ECOLÓGICA la zona de páramo sobre la línea de la frontera agrícola ya establecida. En esta zona los usos establecidos en esta Ordenanza serán implementados a través de los Planes de Vida Comunitarios.

En la zona de Protección Ecológica no se podrán autorizar actividades agropecuarias, industriales, extractivas e intensivas como: cultivos bajo invernadero, agroindustriales; forestación de especies exóticas; y la implantación de lotizaciones o asentamientos residenciales; entendiéndose que no habrá cambio de uso de suelo en estos ecosistemas frágiles y áreas de protección.

Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como bosques y vegetación protectora, siempre y cuando se respete lo establecido en la presente Ordenanza y en observancia de lo determinado para tales áreas en la normativa nacional relacionada.

En los lugares definidos como zonas de protección de flora y fauna silvestre solo se permitirá actividades sustentables que no alteren el ecosistema, cuya definición será realizada mediante informe emitido por la Gestión de Ambiente en coordinación con la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, las comunas y comunidades.

El aprovechamiento forestal en predios privados en estas zonas deberá ser autorizado por el ente rector de agricultura nacional o el ente rector ambiental nacional, acorde con sus competencias, previo informe emitido por la Gestión de Ambiente en coordinación con la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADIP del Municipio de Cayambe.

Protección de árboles centenarios. - Con la finalidad de conservar los árboles de eucalipto (*Eucaliptus globulus*) en la vía E35 al norte de la ciudad de Cayambe, como imagen de belleza y protección ambiental, se dispone que para cualquier intervención que se desee realizar a los árboles ubicados a ambos costados de la vía, deberá contar con la expresa autorización de la Gestión de Ambiente del GADIP Municipio de



Cayambe. Específicamente se trata de los árboles establecidos por el norte y al sur de ingreso a la ciudad, con una longitud aproximada de 600 metros.

En caso de ejecutarse un proyecto vial en este sector, se deberá actuar conforme a lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial de Transporte.

Art. 54: Uso Producción Agropecuaria. - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos. Es el uso destinado al cultivo, cosecha y transformación de recursos naturales renovables y se clasifica en: cultivos bajo invernadero; agropecuario destinado a agricultura, ganadería, avícola y piscicultura; asentamientos poblacionales rurales de baja densidad con vivienda vinculada con las actividades agropecuarias; agricultura urbana, agroindustrial y forestal.

Tabla No. 14

Clasificación y actividades del Uso Producción Agropecuaria

USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
PLANTACIONES FLORÍCOLAS BAJO INVERNADERO Y A CAMPO ABIERTO	PAIV 1	PAIV 1 correspondiente a cultivos de florícolas bajo invernadero hasta 15Ha, con los siguientes sub-códigos: · PAIV A: 1m2-1ha · PAIV B: superior a 1ha hasta 6ha · PAIV 1: superiores a 6ha hasta 15ha
	PAIV2	PAIV 2 correspondiente a plantaciones florícolas bajo invernadero superior a 15 Ha.
CULTIVOS DE ALIMENTOS Y PLANTAS MEDICINALES EN INVERNADERO	PAIVM	PAIVM correspondiente a cultivos de alimentos y plantas medicinales bajo invernadero, en lotes de hasta 1000 m, de uso condicionado.
AGROPECUARIO	PAP	Producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas de libre exposición.
		Granja de producción controlada.
		Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición y cultivos agrícolas extensivos.
		Huertos hortícolas, frutícolas de libre exposición
		Almacenamiento de abonos vegetales.
		Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores).
		Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.
		Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales.
		Actividades apícolas y cosecha de miel
		Planteles avícolas.
		Pesca exclusivamente deportiva.
		Eventos y exposiciones agro productivas.
		Post cosecha y almacenamiento florícola, frutícola, hortícola.



RESIDENCIAL RURAL EN PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	PAR	Vivienda semi concentrada compartida con usos agrícolas pecuarios, forestales o piscícolas.
AGRICULTURA URBANA	PAU	Huertos compartidos con áreas residenciales.
AGRÍCOLA INDUSTRIAL	PAI	Procesamiento industrial de alimentos cárnicos naturales y refrigerados.
		Procesamiento de frutas y vegetales.
		Producción y comercialización de productos lácteos mayor a 2000 lt/día.
		Fabricación de chocolate.
		Fabricación de café molido.
		Fabricación de productos de yute y cáñamo.
		Elaboración de aceites y grasas vegetales.
		Procesamiento de madera (primario-secundario).
		Construcción y operación de fábricas de fertilizantes.
		Procesos de transformación florícola.
FORESTAL	PAF	Conservación de frutas, vegetales, oleaginosas y elaboración de frituras.
		Viveros forestales, forestación y revegetación.
		Actividad forestal: terrenos y bosques dedicados a la obtención de productos madereros y no madereros.

Art. 55: Condiciones especiales de implantación de actividades del Uso Producción Agropecuaria

1. Regularización ambiental.

1.1. Las actividades de cultivo y producción bajo invernadero agrupadas en las categorías PAIV que corresponden a PAIV1, PAIV2 y PAIVM; así como las actividades agropecuarias; agrícolas industriales; y, forestales nuevas, deberán contar previamente con su regularización ambiental a través del Sistema Único de Información Ambiental (SUIA).

1.2. Los cultivos bajo invernadero ya implantados dentro del cantón deberán obtener igualmente su regularización ambiental ante la Autoridad Ambiental Competente, a través del Sistema Único de Información Ambiental (SUIA)

2. Obligaciones de los titulares de cultivos bajo invernadero:

2.1. Cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental

Cumplir íntegramente con el Plan de Manejo Ambiental aprobado en el marco del proceso de regularización ambiental, implementando las medidas de prevención, mitigación, corrección, compensación, monitoreo y seguimiento que en él se establezcan.

2.2. Garantizar el cumplimiento de las siguientes disposiciones ambientales específicas.

a) **Frontera Agrícola:** En propiedades ubicadas sobre la frontera agrícola, no se permiten actividades de agricultura o labranza y plantaciones forestales productivas.

b) **Vertimientos y manejo de aguas:** Se prohíben vertimientos y descargas directas de residuos sólidos o líquidos, o productos químicos, a ríos, quebradas o cuerpos de agua provenientes de viviendas, sistemas agropecuarios o industrias.



Se garantizará la adecuada evacuación de aguas lluvias, mediante sistemas de drenaje, conducción y disposición que eviten procesos de erosión, inundaciones, afectaciones a predios colindantes, vías públicas e infraestructura.

Las aguas lluvias colectadas por los invernaderos deberán ser conducidas a reservorios, sin generar descargas contaminantes al suelo o cuerpos de agua. Los reservorios deben mantener un retiro mínimo de 10 metros respecto de las viviendas, de los límites de las vías y de los linderos. Además, deben estar impermeabilizados y contar con cerramientos

c) Conservación de suelos y aguas:

Todos los sistemas agropecuarios deberán incorporar prácticas de conservación de suelos y aguas (control de erosión con curvas de nivel, cercas vivas, labranza cero o mínima), en especial en pendientes mayores del 25%. Se priorizarán las prácticas agroecológicas y agrosilvopastoriles.

d) Canales y cauces naturales:

Los canales de aguas, acequias, quebradas, quebradillas, deberán mantenerse y recuperarse. En ningún caso se podrán rellenarse ni apropiarse.

3. Condiciones para la implantación de cultivos bajo invernadero (PAIV).

No se permite la implantación de invernaderos en:

- Zonas de amortiguamiento
- Áreas de protección
- Parques nacionales
- Fuentes de agua, vertientes, humedales o reservas de agua,
- Sitios o yacimientos arqueológicos
- Áreas urbanas.

4. Retiros obligatorios

Independientemente de la ubicación de los invernaderos en el cantón, deberán cumplir con el retiro establecido en la tabla 14.1, según Esquema para aplicación de retiro

Tabla No. 14.1

Retiros según la clasificación.

RETIROS						
CODIGO	SUB CODIGO	EXTENSIÓN	LÍMITE DEL AREA URBANA	CENTROS POBLADOS BARRIOS Y COMUNIDADES	RETIROS FRONTAL Y LATERAL Y POSTERIOR DEL PREDIO	RETIRO DE VIVIENDAS
PAIVM	PAIVM	hasta 1 000m ²	20	20	3m	10m
PAIV 1	PAIV A	1m ² - 1ha	100	50	5m	20m
	PAIV B	1 ha - 6 ha	100	100	5m	20m
	PAIV C	6 ha - 15 ha	200	200	5m	20m
PAIV2	PAIV2	> 15 ha	250	250	5m	20m

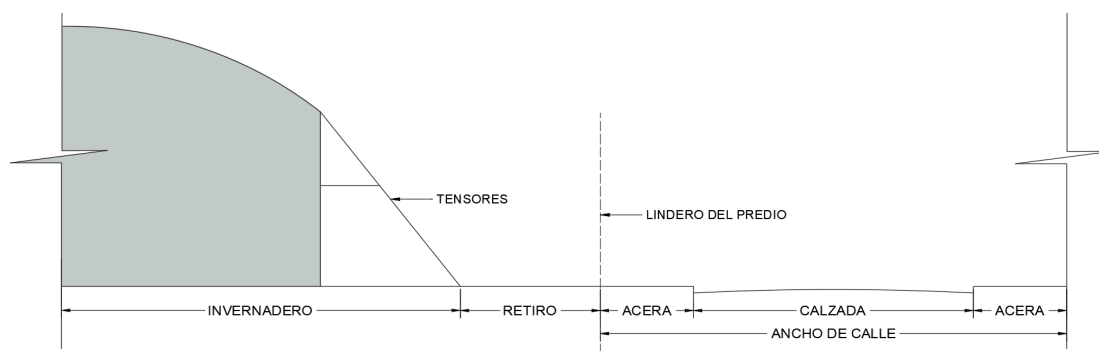


Gráfico: Esquema para aplicación de retiro

Elaboración: Equipo DPOT

Esta disposición aplica tanto a nuevas implantaciones como a ampliaciones de invernaderos existentes.

- En cuanto a retiros de las áreas de protección se cumplirá lo establecido en la sección referente a las áreas de protección por cuerpos de agua, quebradas y taludes, que constan en esta ordenanza.
- No se podrá construir rompe vientos dentro de estos retiros.
- Se respetará las barreras naturales existentes en las vías públicas.
- Los Tensores de los invernaderos no podrán ubicarse dentro de retiro establecido.

5. Implantación de invernaderos en Comunas y Comunidades

En suelo rural dentro de los territorios de las Comunas y Comunidades legalmente constituidas, será viable la implantación de invernaderos para florícolas, para emprendimiento y desarrollo económico, siempre que esta actividad coincida con el uso de suelo, se ajuste al Plan de Vida Comunitario, cumpla con las normativas ambientales y los parámetros técnicos establecidos en esta Ordenanza.

La autorización comunitaria, para implantación de invernaderos para florícolas, deberá ser emitida mediante Resolución de la Asamblea, y será considerado como un documento habilitante para solicitud en el GADIP Municipio de Cayambe del Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

En el proceso de otorgamiento de las autorizaciones comunitarias no se permitirá incurrir en prácticas discriminatorias ni en tratos diferenciados injustificados hacia nuevas iniciativas de implantación de invernaderos para florícolas, cuando en el mismo territorio comunal ya existan invernaderos o actividades florícolas en funcionamiento, salvo que dicha diferenciación se sustente de manera expresa en criterios técnicos, legales o ambientales debidamente justificados.

En caso de que la autorización comunitaria sea negada, dicha negativa deberá ser debidamente motivada, justificada y comunicada por escrito en un término máximo de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud a la Comunidad, este tiempo permitirá a las comunas y comunidades agotar sus instancias de consulta interna y técnica de manera colectiva y voluntaria. Dichos informes deberán ser abalizados por los entes rectores competentes para garantizar su viabilidad técnica y legal. de no obtener respuesta en el término señalado, el GADIP Municipio de Cayambe en el ámbito de sus competencias emitirá el ICUS correspondiente al requirente.

6. Cultivos existentes antes de la ordenanza

En actividades de producción bajo Invernadero que se encuentren existentes antes de la aprobación de esta Ordenanza y no tengan los retiros establecidos en relación al área urbano y los polígonos residenciales rurales o centros poblados, podrán mantenerse siempre y cuando:

- Cumplan la normativa ambiental vigente.



- Sigan los lineamientos de las buenas prácticas agrícolas (BPA).

7. Permisos de construcción

Los invernaderos existentes deberán regularizarse, y los nuevos a implantarse deberán sacar el permiso de construcción.

Art. 56: Uso Forestal. - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas a la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. Este uso puede ser principal o como complementario del uso agropecuario.

El aprovechamiento forestal en predios bajo este uso de suelo necesita autorización del ente rector de agricultura o del ente rector ambiental nacional, según sus competencias. El aprovechamiento forestal en predios bajo este uso de suelo necesita autorización del ente rector de agricultura o del ente rector ambiental nacional, según sus competencias.

Art. 57: Uso Aprovechamiento Extractivo Es el destinado al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales no renovables en correspondencia con las disposiciones de la legislación nacional y cantonal.

Son áreas que por su riqueza en recursos y materiales no renovables se destinan primordialmente a la extracción y explotación de los mismos.

Tabla No. 15

Clasificación y actividades del Uso Aprovechamiento Extractivo

USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
MINERÍA	AE	Actividad minera: dedicada a la extracción de minerales no metálicos como insumos para la industria de la construcción
		o las artesanías (canteras).
		Fabricación de asfalto.
		Actividad minera: dedicada a la extracción de minerales metálicos.

Art. 58: Condiciones de la implantación del uso aprovechamiento extractivo. - La actividad minera no metálica se podrá realizar previo informe favorable de las entidades de gestión de riesgo y de ambiente en cumplimiento de las normativas nacionales, locales y de regularización ambiental, a través del SUIA de la autoridad ambiental competente.

Las actividades de extracción de materiales áridos y pétreos se permitirán exclusivamente en las áreas previamente determinadas.

Los sectores donde no deben desarrollarse proyectos de prospección, exploración, explotación, beneficio, fundición y refinación son:

- Sistema Nacional de Áreas Protegidas
- En la zona de Protección Ecológica
- Zonas con fuentes de agua y puntos de salida natural de agua, cabeceras de fuentes de agua.
- Quebradas y ríos en la zona urbana.
- Zonas de interés de conservación estratégica.

El alcance de habilitación y mejoramiento del predio serán otorgados previo informe técnico por la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial. Si el trabajo involucra la extracción de materiales áridos y pétreos se solicitará a la Gestión de Ambiente criterio previo a otorgar el permiso.



SECCIÓN CUARTA - COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DE SUELO

Art. 59: Categorías y compatibilidad de usos. - Para establecer la compatibilidad entre los usos especificados en la sección anterior, se definen cuatro categorías de usos específicos:

- a) **Principal:** Es el uso predominante y permitido de una zona de reglamentación que puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles que lo complementen.
- b) **Complementario o permitido:** Uso que complementan el adecuado funcionamiento del uso principal y es compatible con el mismo.
- c) **Restringido o condicionado:** Es el uso que sin ser complementario puede ser permitido bajo determinadas condiciones de funcionamiento, seguridad y ambientales.
- d) **Prohibidos:** Son los usos no complementarios y restringidos y por lo tanto no permitidos.

En correspondencia a los polígonos de intervención territorial establecidos en esta Ordenanza, se determinan para cada uno de ellos los siguientes usos: principales, complementarios o permitidos, restringidos o condicionados y prohibidos. Los mapas con la zonificación correspondiente y los usos principales y específicos se encuentran en el **ANEXO NO. 1 ATLAS DE MAPAS** de la presente Ordenanza.

Las actividades que no se encuentren descritas entre los usos constantes en las Tablas No. 6 a la No. 15 de esta Ordenanza podrán ser incorporadas mediante informe técnico que justifique su ubicación en el uso correspondiente, el mismo que será emitido por la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.

SECCIÓN QUINTA - ZONIFICACIÓN DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 60: Definición. - Es el proceso que tiene como fin desarrollar e implementar el régimen urbanístico del suelo, en función de zonas de planeamiento, para el efecto se considera la división del suelo urbano y rural en grupos territoriales que presentan condiciones homogéneas en cuanto a su morfología y estructura predial a las cuales se les asigna normas de habilitación del suelo y edificación en función del modelo territorial urbanístico, de la naturaleza y vocaciones propias del suelo.

Componentes de La Zonificación

Art. 61: Zonificación para Habilitación del Suelo y Edificación. - La zonificación para habilitación del suelo define; el tamaño mínimo del lote, expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote expresado en metros lineales; y forma de ocupación de la edificación respecto al lote.

La zonificación para edificación comprende las asignaciones de: tipo de implantación, retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja ("COS"); el coeficiente de ocupación del suelo total ("COS TOTAL"), expresados en porcentaje; la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales. Estas asignaciones codificadas constan en la tabla No.16 y se localiza en el **ANEXO NO. 1 ATLAS ORDENANZA PUGS** en el que se especifica las asignaciones para edificación y habilitación de suelo por cada Polígono de Zonificación por cada parroquia del cantón Cayambe.

Art. 62: Tipologías de formas de ocupación para edificación. - Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia lo establecido en el Informe de Regulación Municipal Urbano Rural y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

- a) **Aislada (A):** Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.
- b) **Pareada (B):** Mantendrá retiro posterior, frontal y se permite el adosamiento a una colindancia lateral.
- c) **Continua (C):** Mantendrá retiros frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.
- d) **Continúa sobre línea de fábrica (D):** Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento



a las colindancias laterales y se permite su construcción a línea de fábrica.

- e) **Pareada sobre línea de fábrica (E):** Mantendrá retiro posterior y se permite el adosamiento a una colindancia lateral y se permite su construcción a línea de fábrica.

Art. 63: Altura y dimensiones de edificaciones. – Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de la edificación y dimensiones establecidas en esta Ordenanza y en todos los instrumentos de la planificación territorial, que constarán en el Informe de Regulación Municipal (IRM).

La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación en la tabla No. 16 de esta Ordenanza, corresponde al número de pisos y a la dimensión máxima en metros permitida para la edificación. Estas se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

Altura de entre piso es la altura vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado medida en el interior. En caso de cubiertas inclinadas se medirá en la unión de la pared de fachada con la cubierta.

En edificaciones para uso residencial la altura mínima permitida es de 2.30 metros. El mezanine se contabiliza como piso. En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.

Art. 64: Altura de locales Comerciales. - La altura de locales, la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local. La altura mínima permitida es de 2.70 metros.

En cuanto a la relación entre las alturas de los locales y el nivel de acera, se establece que la altura mínima desde el nivel de la acera hasta la cara inferior de la losa del primer piso deberá ser de al menos 2.50 metros, en zonas de alta densidad o tránsito peatonal, con el fin de garantizar condiciones adecuadas de ventilación, iluminación y confort urbano.

Art. 65: Edificaciones en bloques. - En terrenos planos o con pendiente se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio, entendida como la distancia libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir adicionalmente las normas de iluminación y ventilación.

Art. 66: Áreas computables y no computables para el COS.

Áreas computables para el COS y COS TOTAL. Son las áreas edificadas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS y COS TOTAL), menos las áreas no computables.

Áreas no computables para el COS. Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación, cuyo detalle es el siguiente: locales no habitables en subsuelo, áreas comunales construidas, gradas y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, pozos de iluminación y ventilación, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja, estacionamientos con cubiertas ligeras e inaccesibles, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, bodegas individuales iguales o menores a 6 m², ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los 6 m², se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

Tabla No. 16



TIPOLOGÍAS Y ASIGNACIONES DE ZONIFICACIÓN

CLAVE	CÓDIGO	TIPO DE IMPLANTACIÓN	EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DE SUELO.	
			ALTURA MÁXIMA		RETIROS				Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo		Frente Mínimo
			Número de Pisos	m	Frontal	Lateral 1	Lateral 2	Posterior	m	%	%	m2		m
					m	m	m	m						
A1	A25003-10	AI SLADA	3	9	3	3	3	3	6	10	30	2500		30
A2	A6005-50	AI SLADA	5	15	3	3	3	3	6	50	250	600		20
A3	A10003-20	AI SLADA	3	9	3	3	3	3	6	20	60	1000		20
A4	A15003-20	AI SLADA	3	9	3	3	3	3	6	20	60	1500		25
A5	A20003-10	AI SLADA	3	9	3	3	3	3	6	10	30	2000		25
A6	A50002-10	AI SLADA	2	6	3	3	3	3	6	10	20	5000		35
A7	A100002-10	AI SLADA	2	6	3	3	3	3	6	10	20	10000		50
A8	A200002-10	AI SLADA	2	6	5	3	3	3	6	10	20	20000		60
A9	A500002-5	AI SLADA	2	6	5	3	3	3	6	5	10	50000		100
A10	A50004-60	AI SLADA	4	12	3	3	3	3	6	60	240	5000		35
A11	A50004-10	AI SLADA	4	12	5	3	3	3	6	10	40	5000		35
A12	A25003-50	AI SLADA	3	9	3	3	3	3	6	50	150	2500		30
A13	A50003-35	AI SLADA	3	9	3	3	3	3	6	35	105	5000		40



CLAVE	CÓDIGO	TIPO DE IMPLANTACIÓN	EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DE SUELO.	
			ALTURA MÁXIMA		RETIROS				Distancia entre bloques	COS PB	COSTO - TAL	Lote Mínimo		Frente Mínimo
			Número de Pisos	m	Frontal	Lateral 1	Lateral 2	Posterior				m2		
A14	A40002-10	AISLADA	2	6	5	3	3	3	6	10	20	5000		35
A15	A5003-35	AISLADA	3	9	3	3	3	3	6	35	105	500		14
A16	A5003-50	AISLADA	3	9	3	3	3	3	6	50	150	500		14
A17	A5002-40	AISLADA	2	6	3	3	3	3	6	40	80	500		14
B1	B3002-50	PAREADA	2	6	3	3	0	3	6	50	100	300		12
B2	B3002-60	PAREADA	2	6	3	3	0	3	6	60	120	300		12
B3	B3003-60	PAREADA	3	9	3	3	0	3	6	60	180	300		12
B4	B3003-70	PAREADA	3	9	3	3	0	3	6	70	210	300		12
B5	B4002-60	PAREADA	2	6	3	3	0	3	6	60	120	400		12
B6	B4003-60	PAREADA	3	9	3	3	0	3	6	60	180	400		12
B7	B4003-70	PAREADA	3	9	3	3	0	3	6	70	210	400		12
B8	B4004-60	PAREADA	4	12	3	3	0	3	6	60	240	400		12
B9	B5003-50	PAREADA	3	9	3	3	0	3	6	50	150	500		14



CLAVE	CÓDIGO	TIPO DE IMPLAN-TACIÓN	EDIFICACIÓN										HABILITA-CIÓN DE SUELO.	
			A L T U R A MÁXIMA		RETIROS				Distan-cia entre bloques	COS PB	C O S T O - TAL	Lote Mínimo		Frente Mínimo
			Número de Pisos	m	Frontal	Lateral 1	Lateral 2	Posterior	m	%	%	m2		m
B10	B5003-60	PAREADA	3	9	3	3	0	3	6	60	180	500		14
B11	B5003-70	PAREADA	3	9	3	3	0	3	6	70	210	500		14
B12	B5004-60	PAREADA	4	12	3	3	0	3	6	60	240	500		14
B13	B20003-60	PAREADA	3	9	3	3	0	3	6	60	180	2000		25
B14	B2002-75	PAREADA	2	6	3	3	0	3	6	75	125	200		10
C1	C2002-60	CONTI-NUA	2	6	3	0	0	3	6	60	120	200		10
C2	C2003-70	CONTI-NUA	3	9	3	0	0	3	6	70	210	200		10
C3	C2003-80	CONTI-NUA	3	9	3	0	0	3	6	80	240	200		10
C4	C2004-70	CONTI-NUA	4	12	3	0	0	3	6	70	280	200		10
C5	C2002-60	CONTI-NUA	2	6	5	0	0	3	6	60	120	200		10
D1	D2002-50	CONTI-NUA A LINEA DE FABRICA	2	6	0	0	0	3	6	50	100	200		10
D2	D2002-60	CONTI-NUA A LINEA DE FABRICA	2	6	0	0	0	3	6	60	120	200		10



CLAVE	CÓDIGO	TIPO DE IMPLAN-TACIÓN	EDIFICACIÓN										HABILITA-CIÓN DE SUELO.	
			A L T U R A MÁXIMA		RETIROS				Distan-cia entre bloques	COS PB	C O S T O - TAL	Lote Mínimo		Frente Mínimo
			Número de Pisos	m	Frontal	Lateral 1	Lateral 2	Posterior	m	%	%	m2		m
D3	D2003-70	CONTI-NUA A LINEA DE FABRICA	3	9	0	0	0	3	6	70	210	200		10
D4	D2003-80	CONTI-NUA A LINEA DE FABRICA	3	9	0	0	0	3	6	80	240	200		10
D5	D2004-80	CONTI-NUA A LINEA DE FABRICA	4	12	0	0	0	3	6	80	320	200		10
D6	D2005-80	CONTI-NUA A LINEA DE FABRICA	5	15	0	0	0	3	6	80	400	200		10
D7	D3004-80	CONTI-NUA A LINEA DE FABRICA	4	12	0	0	0	3	6	80	320	300		12
D8	D3005-80	CONTI-NUA A LINEA DE FA-BRICA	5	15	0	0	0	3	6	80	400	300		12
D9	D3006-80	CONTI-NUA A LI-NEA DE FABRICA	6	18	0	0	0	3	6	80	480	300		12
D10	D3008-80	CONTI-NUA A LI-NEA DE FABRICA	8	24	0	0	0	3	6	80	640	300		12
D11	D2006-80	CONTI-NUA A LI-NEA DE FABRICA	6	18	0	0	0	3	6	80	480	200		10



CLAVE	CÓDIGO	TIPO DE IMPLANTACIÓN	EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DE SUELO.	
			ALTURA MÁXIMA		RETIROS				Distancia entre bloques	COS PB	COS T O - TAL	Lote Mínimo		Frente Mínimo
			Número de Pisos	m	Frontal	Lateral 1	Lateral 2	Posterior	m	%	%	m2		m
E1	E3003-70	PAREADA A LINEA DE FABRICA	3	9	0	3	0	3	6	70	210	300		12
E2	E3004-70	PAREADA A LINEA DE FABRICA	4	12	0	3	0	3	6	70	280	300		12
E3	E3005-70	PAREADA A LINEA DE FABRICA	5	15	0	3	0	3	6	70	350	300		12
R	R200	No se permite la construcción de nuevas edificaciones												

Asignaciones especiales

Art. 67: Edificabilidad básica, máxima y concesión onerosa de derechos.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOOTUGS para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano, se dispone la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural para suelo rural de expansión urbana; la modificación de usos del suelo o la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en los polígonos de intervención permitidos o en los que se solicite tal concesión a través de planes complementarios. Se exonera de esta concesión a las viviendas de interés social o de renovación urbana.

En las áreas urbanas del cantón Cayambe se puede asignar una edificabilidad máxima de dos pisos adicionales a la edificabilidad básica. Los propietarios podrán acceder a este mayor aprovechamiento mediante concesión onerosa de derechos de edificabilidad y bajo las siguientes reglas:

1.- En los inmuebles que tengan usos residenciales R1B y R2B, así como en usos mixtos M2 y M3, que cuenten con una superficie mayor al tamaño del lote mínimo establecido en la zonificación y frente a vías con más de 12m de ancho, y que además no correspondan al inventario patrimonial, así como no estén ubicados en áreas de afectación por riesgo, podrán acogerse a la edificabilidad adicional previo al cumplimiento de las condiciones anteriormente descritas, y además, asegurando las condiciones de la norma nacional de sismo resistencia y seguridad estructural.

2.- El valor que se deberá cancelar por concesión onerosa de suelo para acceso al mejor aprovechamiento, será cancelado con anterioridad a la aprobación de planos y se calculará de la siguiente forma:

$$Vi = 10\% \text{ SBUT} \times m2 \text{ de incremento de construcción en zonas en las que el valor del suelo según el avalúo catastral es mayor a US\$ 251 el m2.}$$



$V_i = 7.5\% \text{ SBUT} \times m^2$ de incremento de construcción en zonas en las que el valor del suelo según el avalúo catastral es menor o igual a US\$ 250 el m^2 .

Donde:

V_i = Valor de venta de incremento de edificabilidad (suelo creado) por m^2 .

SBUT = Salario Básico Unificado de los Trabajadores en general.

Cuando se trate de derechos onerosos exclusivamente para vivienda unifamiliar o hasta 4 unidades de vivienda, se cobrará únicamente el 50 % del valor de la fórmula de cálculo adjunta, de este artículo. Esta excepción no aplica para usos comerciales ni edificaciones de vivienda mayores a 4 departamentos

Art. 68: Proyectos de Zonas Especiales de Desarrollo Económico. - Para el caso de Zonas Especiales de Desarrollo Económico u otros de interés de carácter nacional previamente a la declaración gubernamental deberán contar con la determinación del uso del suelo del GADIP del Municipio de Cayambe.

Art. 69: Aplicación de la Zonificación. - La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores, ejes y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

- a) En cada zona de planeamiento o eje, la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman.
- b) En áreas del suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes.
- c) En áreas de suelo urbano que estén determinadas como ejes arteriales cuyos lotes que por su magnitud tengan dos o más zonificaciones, se acogerán a la zonificación correspondiente al eje estructurante en un 50% del área del lote y el 50% restante a la zonificación correspondiente al polígono de planificación en el cual se encuentra localizado siempre y cuando cumplan con el lote mínimo de la zonificación.
- d) En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipologías sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales.
- e) En áreas de suelo rural que se encuentre determinados como centros poblados frente a los ejes viales cuyos lotes que por su magnitud tengan dos o más zonificaciones, se acogerán a la zonificación correspondiente al eje vial hasta un fraccionamiento máximo de 5 lotes y lo restante del predio se acogerá a la segunda zonificación que corresponda, siempre y cuando cumplan con el lote mínimo de esta zonificación.
- f) En el sector rural del eje vial de la Panamericana y los demás ejes viales rurales principales y secundarios del cantón, en los predios colindantes, se permitirá actividades de uso referentes a la promoción turística del cantón, a excepción de las actividades de uso del código CC1.

Art. 70: Características de tamaño de lotes y frentes.

Para la aprobación de urbanizaciones, lotizaciones, fraccionamientos, reestructuraciones parcelarias o reajuste de terrenos, deberán observar las dimensiones y las superficies de los lotes establecidos en la tabla No. 16. y cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica;
- b) Tendrán una relación máxima 1:6 en los predios rurales y relación máxima de 1:4 para predios urbanos (frente - fondo); en lotes con frente a dos o más vías se considerará el lado menor para



establecer la relación frente fondo.

- c) Los lotes producto de un fraccionamiento tendrán como mínimo un área útil, igual o superior al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).
- d) En el caso que el fraccionamiento propuesto cuente con una vía privada para garantizar el acceso a todos los lotes, cualquiera de los lados del lote que colinde con la curva de retorno, tendrá que cumplir con el lado mínimo.
- e) No se aceptarán lotes en áreas urbanas y rurales, en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores a 30° grados. En terrenos con pendientes mayores, el administrado presentará un estudio técnico que garantice la ejecución del proyecto de habilitación del suelo, el cual deberá contar con un informe favorable de la entidad responsable de riesgos.

Art. 71: Excepciones de tamaño de lotes mínimos y frentes mínimos.

En suelo urbano y rural, para fraccionamientos cuando el área total del predio no permite cumplir con el lote mínimo establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y solo por una vez en los casos de subdivisión por herencia, donación o venta hasta el segundo grado de consanguinidad descendente o viceversa y hasta el primer grado de consanguinidad colateral, para partición judicial o extrajudicial de bienes, se aceptará un tamaño mínimo de lote con un margen de tolerancia del 25% tanto en superficie como en su frente mínimo.

En suelo urbano y rural, y cuando se posea la única propiedad, y el área total del predio no permite cumplir con el lote mínimo establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se permitirá por una sola vez la subdivisión por herencia, donación o venta hasta el segundo grado de consanguinidad descendente o viceversa y hasta el primer grado de consanguinidad colateral, para partición judicial o extrajudicial de bienes y se aceptará un tamaño mínimo de lote con un margen de tolerancia del 50%, tanto en su área como en su frente mínimo. Mismo que se justificará con una certificación de única propiedad emitida por el Registro de la Propiedad del Cantón.

El rango de 25% de tolerancia, en el caso de fraccionamientos para particulares, se aplicará únicamente al último lote del predio dividido, siempre y cuando el área total del predio no permita cumplir con el lote mínimo establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Para beneficiarios de programas de vivienda de interés social: En estos casos no se tomará en cuenta el tamaño mínimo del lote del polígono establecido en el PUGS, siempre que los peticionarios presenten un documento que certifique/acredite que son beneficiarios del programa o proyecto, respetando la normativa legal vigente.

En todos los casos de excepción, el número de lotes tendrá directa relación con el número de herederos que documentadamente justifique tener el solicitante.

Cuando se trate de un fraccionamiento para una necesidad de infraestructura o equipamiento destinado a uso público, que puede ser barrial, comunal, asociación u organización y a nivel parroquial o cantonal; en estos casos no se tomará en cuenta el tamaño mínimo del lote del polígono establecido en el PUGS, se aceptara fraccionar con el área requerida para estos fines.

En suelo urbano y rural, cuando se trate de una única propiedad del solicitante o para beneficio de sus familiares en primer grado de consanguinidad y estos atraviesen una enfermedad catastrófica debidamente certificada por el Ministerio de Salud Pública o el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), y requiera cubrir gastos médicos de alto costo para su tratamiento, se permitirá, de manera excepcional, la subdivisión del predio. En estos casos, se autorizará un rango del 50 % de tolerancia por debajo del área mínima establecida para el polígono correspondiente, según lo determinado en el PUGS.

Art. 72: Casos de inaplicabilidad de la zonificación.

En casos en que la aplicación de las asignaciones de zonificación retiros de la zonificación establecidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo no pueda cumplirse por excepciones como: preexistencia de lotes con áreas menores, fajas y pasajes por la forma de los mismos y la ocupación de retiros en los lotes contiguos, previa comprobación técnica realizada por parte de la Gestión de Planificación y Ordenamiento



Territorial del GADIP Municipio de Cayambe.

- a) Se respetará la existencia documentada de aprobaciones anteriores que no hayan sido regularizadas.
- b) Se solicitará un informe técnico realizado por el profesional a cargo o solicitante en el cual se detallará el cumplimiento de las condiciones anteriormente descritas.

SECCIÓN SEXTA - ÁREAS DE PROTECCIÓN

Art. 73: Áreas de protección por cuerpos de agua, quebradas y taludes. - Comprenden las áreas en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones por existir ríos, quebradas, vertientes, canales de riego, colectores, taludes, etc. Las áreas de protección están contenidas con sus dimensiones y demás especificaciones técnicas indicadas en la tabla No.17, que a continuación se detalla.

Los recursos hídricos son parte del patrimonio natural del Estado y serán de su competencia exclusiva, la misma que se ejercerá concurrentemente entre el Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, de conformidad con la Ley.

El agua es patrimonio nacional estratégico de uso público, dominio inalienable, imprescriptible, inembargable y esencial para la vida, elemento vital de la naturaleza y fundamental para garantizar la soberanía alimentaria.

Tabla No. 17

PROTECCIONES POR CUERPOS DE AGUA

CATEGORÍA	FRANJAS-ANCHOS DE PROTECCIONES
Taludes con pendientes de 30 a 45 grados	5m desde el borde superior.
Taludes de 45 grados hasta 60 grados	10m desde el borde superior.
Taludes con pendientes mayores a 60 grados	15m desde el borde superior.
Taludes inestables, erosionados o con riesgo	30m desde el borde superior*
Ríos y quebradas en área consolidada.	10m desde el borde superior.
Ríos y quebradas en área no consolidada	20m desde el borde superior.
Quebradillas en área consolidada.	5m desde el borde superior.
Quebradillas en área no consolidada.	10m desde el borde superior.
Vertientes, ojos de agua	100m de diámetro a la redonda.
Canales de riego: Tabacundo y Pisque.	3m de ancho sobre el canal y 6m de ancho bajo canal desde su borde.
Canales de riego: Cayambe antiguo – Pedro Moncayo	6m de ancho sobre y 10m de ancho bajo el canal desde su borde.
Canal Guanguilquí.	6m de ancho a cada lado del canal desde su borde.
Canales secundarios.	3m de ancho a cada lado del canal desde su borde.
Canales terciarios, acequias.	1.5 m de ancho a cada lado del canal desde su borde.
Lagunas.	50m desde su riera.



CATEGORÍA	FRANJAS-ANCHOS DE PROTECCIONES
Taludes con pendientes de 30 a 45 grados	5m desde el borde superior.
Taludes de 45 grados hasta 60 grados	10m desde el borde superior.
Taludes con pendientes mayores a 60 grados	15m desde el borde superior.
Esteros.	25m desde su rivera.
Acueductos.	1,5m desde el eje
Colectores y matrices de agua	4m desde el eje del colector.
Colectores en servidumbres de paso	3m desde el eje del colector.
Tumbes.	10m desde el eje del tumble

* Aquellos taludes que muestren evidencias de erosión e inestabilidad deberán ser protegidos o sostenidos con obras civiles debidamente diseñadas con base en estudios técnicos necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.) que garanticen su estabilidad.

- **Cauces inactivos.** - Los cauces que han quedado inactivos por variación del curso de las aguas o por periodo hídrico (quebradas, sistemas hidráulicos), continúan siendo de dominio público, no podrán ser usados para fines de asentamientos humanos o agrícolas mediante la generación de rellenos.
- **De los taludes.** - Cuando un lote tenga talud o ladera y/o esté se encuentre junto a ríos, quebrada, laguna, sistemas hidráulicos se aplicará dependiendo del grado de inclinación del talud el retiro mínimo de 10 metros de longitud horizontal, medidos desde el borde superior, pudiéndose ampliar conforme la evolución geológica y el nivel de pendiente.

El borde superior de río, quebrada o talud se define por la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados de estos elementos. Previa solicitud del propietario estos bordes serán determinados y certificados por la Gestión de Avalúos y Catastro en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos y de ser necesario a través de verificación en sitio.

Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará el pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan. En el área de protección no se permite ningún tipo de edificaciones.

Las zonas de protección estarán expresamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en

forma natural; de manera excepcional, y únicamente cuando se trate de proyectos destinados al uso público, se permitirá la ejecución de obras en las riberas de ríos, quebradas, zonas de remanso, lechos y áreas de protección. Estas intervenciones deberán contar con el informe técnico favorable

de la autoridad ambiental competente.

Las obras permitidas podrán incluir actividades de regeneración urbana, mejoramiento ambiental y paisajístico, áreas recreativas y deportivas, zonas verdes, vías y estacionamientos públicos, siempre que no se altere el cauce natural de los cuerpos de agua, no se obstaculice el libre flujo de las aguas ni se cause perjuicio a propiedades vecinas o al ecosistema.

Asimismo, en los bordes de taludes, quebradas y ríos se permitirá la implementación de cerramientos de protección mediante soluciones vegetativas, priorizando la conservación y estabilidad del entorno natural. Las obras que se construyan en contravención de lo dispuesto en el párrafo anterior serán destruidas a costa del infractor.

Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.



En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos, según el IRM. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas estas pasarán a ser de propiedad municipal y deberán realizarse las adjudicaciones correspondientes.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos, canales y acequias, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas y plantas de tratamientos de aguas residuales, debidamente autorizadas por la administración cantonal.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico en materia ambiental.

Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el organismo administrativo responsable del catastro cantonal, previo el informe de Gestión de Riesgos Municipal, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

Art. 74: Áreas de afectación por vías.

Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas en los instrumentos de planificación, para presentes y futuras ampliaciones del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos.

Tabla No. 18

AFECTACIONES POR EJES VIALES

Nombre de la vía	Tipo de vía	Derecho de vía Medido desde el eje de la vía	Retiro de Construcción Medido a partir del derecho de vía/ Propiedad restringida
E35 Panamericana Norte: parroquia Ascámbi.	Arterial A	25 metros a cada lado del eje de la vía.	5 m de retiro frontal
E35 Panamericana Norte: parroquias Santa Rosa de Cuzubamba, Otón, Cangahua, Juan Montalvo, Cayambe, San José de Ayora.	Arterial A	25 metros a cada lado del eje de la vía.	5 m de retiro frontal
Variante Cayambe Área urbana	Arterial B	18m cada lado del eje de la vía.	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Vía Cayambe –Tambacundo.	Arterial A	25 metros a cada lado del eje de la vía.	5 m de retiro frontal



Vía paralela a línea férrea: Manuel Córdova-Colegio Técnico.	Colectora urbana	12 metros a cada lado del eje de la vía 7.5 m de afectación línea férrea	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Vía Guachalá-Cangahua- Oyacachi.	Colectora rural	7.5m a cada lado del eje de la vía	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Vía Olmedo -Zuleta -Ibarra.	Colectora rural	7.5m a cada lado del eje de la vía	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Vía a Olmedo -Pesillo-La Chimba (rural).	Colectora rural	7.5m a cada lado del eje de la vía	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Vía San José de Ayora Paquistancia-Cariacu-La Chimba.	Colectora rural	7.5m a cada lado del eje de la vía	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Vía La Bola -Larcachaca.	Colectora rural	7.5m a cada lado del eje de la vía	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Caminos C a - Al Nevado yam-be.	Camino rural	6m a cada lado del eje de la vía	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Caminos Rurales.	Camino rural	6m a cada lado del eje de la vía	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Caminos Vecinales.	Camino vecinal	6m a cada lado del eje de la vía	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Línea Férrea, tramos:			
Nombre de la vía	Tipo de vía	Derecho de vía Medido el borde exterior del durmiente	Retiro de Construcción Medido a partir del derecho de vía/ Propiedad restringida
Entre vía: Tabacundo-Manuel Córdova.	Férrea urbana	3.5m a cada lado del borde del durmiente	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
En área rural.	Férrea rural	7.5m a cada lado del borde del durmiente	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
En área urbana Ascáubi.	Férrea urbana	7.5m a cada lado del borde del durmiente	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Camino del Inca (Qhapaq Ñan)	Patrimonial	25m a cada lado del eje de la vía	Retiro frontal según zonificación correspondiente.

En los caminos vecinales, secundarios, internos, entre comunas, comunidades, barrios se definirá su ancho



y afectación en la línea de fábrica emitida por la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADIP Municipio de Cayambe, en coordinación con la entidad competente.

Art. 75: Áreas de protección por redes eléctricas. - Son áreas que se definen por razones de seguridad, a fin de reducir y prevenir los riesgos de contacto y acercamiento de las personas, definiendo distancias de seguridad entre las redes eléctricas y las edificaciones. Para este fin se observará la RESOLUCIÓN Nro. ARCONEL -018/18 - “FRANJAS DE SERVIDUMBRE EN LÍNEAS DEL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y DISTANCIAS DE SEGURIDAD ENTRE LAS REDES ELÉCTRICAS Y EDIFICACIONES” en donde se define lo siguiente:

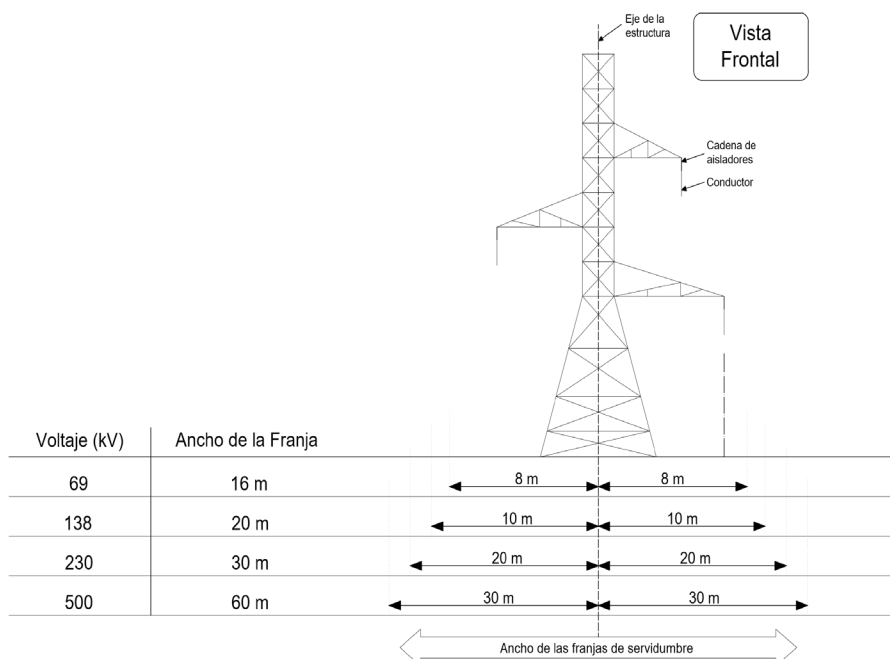
- Distancias de franjas de servidumbre, en función del voltaje de la línea eléctrica
- Distancias excepcionales
- Distancias mínimas de la línea a la vegetación
- Distancia de seguridad de conductores a edificaciones
- Distancia de conductores a otras estructuras de soporte
- Distancia de seguridad para vías de tránsito

Tabla No. 19

DISTANCIAS DE LA FRANJA DE PROTECCIÓN EN FUNCIÓN DEL VOLTAJE DE LA LÍNEA ELÉCTRICA

Nombre	Área de protección
Línea de alta tensión (de 32 a 46kV)	Desde el eje 7,5 metros
Línea de alta tensión (69 kV)	Desde el eje 8 metros
Línea de alta tensión (138 kV)	Desde el eje 10 metros
Línea de alta tensión (230 kV)	Desde el eje 15 metros
Línea de alta tensión (500 kV)	Desde el eje 30 metros

Imagen No. 1: Franja de protección en función del voltaje de la línea eléctrica



Fuente: RESOLUCIÓN Nro. ARCONEL -018/18



Art. 76: Afectaciones por obra o interés público. - Según el artículo 44, literal a, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, las afectaciones por obra o interés público serán determinadas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de implementar obra pública, equipamientos, infraestructura, vivienda de interés social u otras intervenciones de interés público que sean definidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus instrumentos complementarios.

SECCIÓN SÉPTIMA - ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Art. 77: Estándares urbanísticos. - Constituyen las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda de interés social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Un estándar urbanístico es un criterio técnico o normativo que establece parámetros mínimos obligatorios para regular el uso del suelo, la calidad de los espacios urbanos y la protección de suelos con calidad ambiental, ecológica y/o paisajística o expuestos a riesgos.

Art. 78: Dotación de espacios públicos. - Para controlar la dotación de espacios públicos y área verde se aplicará el Índice Verde Urbano (IVU) el mismo que representa la cantidad de áreas verdes existentes dentro del territorio por cada habitante, especialmente en las zonas urbanas. El IVU debe estar entre 9 y 15 m²/hab.

Para el correcto funcionamiento de los espacios públicos y áreas verdes se prohíbe los cerramientos. En las áreas verdes y comunales producto de la figura jurídica de cesión gratuita y que son de dominio y uso público no se permitirá ningún tipo de cerramiento perimetral que impida el libre acceso a la comunidad; está prohibido cualquier acto que pretenda su privatización y que pueda vulnerar los derechos constitucionales de la población.

Art. 79: Estándares de equipamiento de servicios públicos y sociales. - Para la dotación de equipamientos se determinan estándares para el cantón Cayambe a nivel barrial, parroquial y cantonal que se encuentran en el **ANEXO No. 4 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS** de esta ordenanza.

Art. 80: Ubicación de equipamientos, áreas verdes públicas y zonas de interés social. - Los equipamientos se ubicarán acorde a lo establecido en el artículo 55, estándar de uso de suelo urbano vacante, de la Resolución No 0012-CTUGS-2022, "Parámetros para la clasificación y subclasificación del suelo urbano, edificabilidades y ocupación del suelo; y lineamientos para la delimitación de los centros urbanos y el suelo vacante."

Art. 81: Cesión de áreas verde y equipamiento. - En todo proceso de urbanización del suelo - división, fraccionamiento de suelo urbano - se observarán las siguientes regulaciones para cesión de áreas verdes y equipamiento:

Cuando el área útil a fraccionar supere los tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria de suelo para áreas verdes y equipamientos será de al menos el 15%, en forma de cesión gratuita en concordancia con el art. 424 del COOTAD.

Cuando el área útil a fraccionar sea menos a tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria se compensará en dinero en función del avalúo catastral del año vigente.

En el caso de compensación en dinero el pago del 15% se hará en función del avalúo catastral vigente. Con estos recursos se creará un fondo para la adquisición de áreas verdes y su equipamiento comunitario; y obras para su mejoramiento.

El área útil al que se refiere este artículo corresponde al área sobrante del levantamiento planimétrico menos las afectaciones viales y áreas de protección que el municipio en sus competencias haya proyectado.

Art. 82: Características funcionales y de ubicación. - Las áreas verdes de cesión obligatoria de suelo



deberán respetar las siguientes características generales:

Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.

Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.

Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.

El área verde se lo realiza bajo la figura de transferencia de dominio al GADIP Municipio de

Cayambe, el cual debe ser un solo cuerpo, en ningún caso se permitirán áreas verdes dispersas.

Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores.

El procedimiento se sujetará a lo establecido en la normativa legal cantonal vigente.

Art. 83: Excepciones. - Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. En estos casos se deberá justificar los fines antes indicados con los documentos legales pertinentes, es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva y en donación insinuación judicial.

Cuando se proponga la subdivisión o urbanización de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.

En caso de fraccionamientos forzosos los predios resultantes podrán subdividirse hasta un máximo de cinco lotes en cada cuerpo; se permitirá el fraccionamiento de cada uno de los lotes mayores siempre que se cumpla con la normativa establecida en el PUGS y lo definido en la normativa legal cantonal vigente.

Art. 84: Otros estándares urbanísticos. - Se ha determinado estándares urbanísticos para la previsión del suelo para vivienda de interés social; para la protección y aprovechamiento del paisaje; para la conservación y protección del patrimonio natural y ecológico; y, para la protección

y mitigación de riesgos que se encuentran desglosados en el **ANEXO No. 4 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS** de esta ordenanza.

CAPITULO 4: DE LA GESTION

SECCIÓN PRIMERA - PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Art. 85: Planes Urbanísticos Complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios:

- Planes maestros sectoriales
- Planes parciales
- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico: planes especiales, proyecto urbanístico, proyecto paisajístico, proyecto urbano arquitectónico especial.

Art. 86: Planes Parciales. - Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales se realizarán acorde a lo determinado en el Art. 32

de la LOOTUGS, su reglamento, norma técnica y resoluciones correspondientes. En la propuesta del plan de uso y gestión del suelo se determinan los planes parciales y especiales prioritarios.

Art. 87: Alcance del Plan Parcial. - Los planes parciales pueden modificar los contenidos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Cayambe, siempre y cuando estas modificaciones estén debidamente justificadas como lo establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Art. 88: Obligatoriedad del plan parcial. - Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la LOOTUGS.

SECCIÓN SEGUNDA - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Art. 89: Instrumentos de gestión del suelo. - Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la ocupación, habilitación, edificación, la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo y ordenamiento territorial municipal. La gestión del suelo se realizará a través de:

- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
- Instrumentos para regular el mercado de suelo.
- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
- Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen. Adicionalmente los instrumentos de gestión estarán regulados por el Reglamento de la LOOTUGS y su normativa.

SECCIÓN TERCERA - GESTIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

Art. 90: Asentamiento humano de hecho. - Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Art. 91: Levantamiento periódico de información. - La Gestión de Planificación y Ordenamiento territorial realizará, de manera obligatoria y periódica cada dos (2) años, el levantamiento y actualización de información sobre asentamientos humanos de hecho localizados en su jurisdicción, con el fin de identificar, caracterizar y monitorear su evolución. Este levantamiento incluirá información cartográfica, socioeconómica, jurídica y de condiciones de habitabilidad, considerando el enfoque de derechos y los principios de equidad territorial y sostenibilidad, según lo determinado por la RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020 - "LINEAMIENTOS PARA PROCESOS DE LEVANTAMIENTO

Art. 92: PERIÓDICO DE INFORMACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO".

Art. 93: Aplicación del instrumento de declaratoria de regularización prioritaria. - Una vez identificados los asentamientos humanos de hecho y evaluadas sus condiciones, el municipio deberá emitir la Declaratoria de Regularización Prioritaria prevista en el artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para aquellos asentamientos que cumplan con los criterios de vulnerabilidad, consolidación urbana, riesgo mitigable o necesidad de acceso a servicios



básicos. Esta declaratoria permitirá la aplicación de planes y mecanismos de intervención para la regularización urbanística, administrativa y legal de dichos asentamientos, en concordancia con el Plan de uso y gestión del suelo, el Plan de desarrollo y ordenamiento territorial (PDOT) y el marco legal vigente.

Art. 94: Responsabilidad y participación. - La Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial será el departamento responsable de coordinar los procesos de levantamiento, análisis y declaratoria, articulando con otras dependencias municipales y en concertación con los habitantes de los asentamientos involucrados. Se garantizará la participación activa de la comunidad en los procesos de diagnóstico, planificación e implementación de soluciones.

Art. 95: Informe de seguimiento y monitoreo. - El GADIP Municipio de Cayambe deberá publicar un informe técnico y social con los resultados del levantamiento y el estado de avance de los procesos de regularización, dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda.

SECCIÓN CUARTA - GESTIÓN INSTITUCIONAL DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 96: Instrumentos de Gestión Institucional del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Para la habilitación del suelo y la edificación, el GADIP del Municipio de Cayambe cumplirá con las siguientes obligaciones:

- a) Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar permisos y licencias de lotizaciones, urbanizaciones, fraccionamientos agrícolas, fraccionamientos urbanos/rurales, Unificaciones, Aprobaciones de Planos de Construcción, proyectos de diseño urbano y edificaciones; y,
- b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y cantonal.
- c) Coordinar lo establecido en las disposiciones provinciales, parroquiales y en los Planes de Vida Comunitarios en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente.

Esta responsabilidad será ejercida por la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial de conformidad con el correspondiente orgánico funcional del GADIP del Municipio de Cayambe.

Art. 97: Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación. - Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

- a) El Informe de Regulación Municipal (IRM).
- b) El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS).

Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen la consulta y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Art. 98: Informe de Regulación Municipal (IRM). - El Informe de Regulación Municipal es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constaran los siguientes datos:

- a) Nombre del propietario, ubicación, número de predio catastral, superficie y áreas construidas del predio.
- b) Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como: tamaño mínimo del lote y de su frente mínimo.
- c) Especificaciones obligatorias para la edificación, tales como: altura máxima, coeficientes de



ocupación, área libre mínima, retiros obligatorios.

d) Uso del suelo principal.

e) Afectaciones y Protecciones.

El Informe de Regulación Municipal será emitido por la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, tendrá vigencia de dos años, mientras se mantenga la zonificación del polígono y demás determinantes urbanísticos de la zonificación. Este informe no confiere derechos subjetivos, así como tampoco derechos adquiridos.

Ningún informe administrativo puede modificar las características de la zonificación del suelo, dispuestos en este instrumento, esto será potestad atribuida exclusivamente al Concejo Municipal, a excepción de casos de ecosistemas frágiles.

No se podrá autorizar ningún proyecto de habilitación de suelo que modifique o altere la información contenida en la zonificación, si se hiciere la autorización será nula y no confiere derechos adquiridos por haber sido obtenida de mala fe.

Art. 99: Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS). - Es el instrumento de información básica sobre los usos generales, específicos (permitidos o prohibidos) para la implantación de usos y actividades en los predios de circunscripción territorial del cantón Cayambe. El informe de compatibilidad de usos de suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

Este Informe se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y en los instrumentos de planificación que se expedirán por la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Todos los usos de suelo, emitidas con anterioridad a la aprobación de la presente Ordenanza quedan derogadas.

Requisitos indispensables para solicitar el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS):

1. Registro Único de Contribuyentes (RUC) vigente.
2. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado.
3. Contrato de arrendamiento (aplicable en casos especiales como CP9 Y CC1).
4. Aforo correspondiente al año anterior (renovaciones).
5. Certificado emitido por el barrio, comunidad, asociación (solo en los casos de PAIV1 y PAIV2 para actividades florícolas).

Art. 99: Informe de Aforo. - El Aforo es un documento técnico que determinará el número máximo de personas que puede permanecer simultáneamente en un espacio cerrado, en condiciones de seguridad, confort y evacuación eficiente, conforme a los factores de carga de ocupantes establecidos por la autoridad competente.

El Informe de Aforo es un requisito para la emisión del permiso de funcionamiento de las actividades económicas que se desarrollen en el cantón. Su solicitud deberá realizarse mediante oficio dirigido al alcalde o alcaldesa, incluyendo la información detallada del predio y el respectivo Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS).

El aforo se calculará dividiendo el área útil del local entre el factor de carga de ocupantes correspondiente a su tipo de uso, de conformidad con las normas técnicas emitidas por el Cuerpo de Bomberos y demás organismos competentes.

Fórmula:

Aforo máximo permitido = Área útil (m²) ÷ Factor de ocupación (m²/persona)



- **Área útil para aforo.** - Se considerará como área útil aquella destinada a la atención de público, excluyendo zonas de circulación restringida, áreas técnicas, cocinas, bodegas, baños, espacios entre muros estructurales, columnas y mobiliario fijo.
- **Factores de ocupación de referencia.**

Los factores mínimos de ocupación, en metros cuadrados por persona, serán:

Tipo de local	Factor de ocupación (m ² /persona)
Restaurantes	1,5 m ² /persona
Bares	1,0 m ² /persona
Discotecas	0,65 m ² /persona

Estos valores podrán ser actualizados mediante resolución técnica emitida por la entidad competente en gestión de riesgos o seguridad contra incendios.

La emisión de este informe tendrá un costo equivalente al 5% del Salario Básico Unificado (SBU), calculado en función del área útil.

Área (m ²)	% SBU
10 – 25	1 %
26 – 50	2.5%
51 - 100	3 %
100 - 200	4%
200 - 500	5%
Mas de 500	6 %

Art. 100: Permisos para la habilitación del suelo y la edificación. - Todo propietario de suelo en el cantón Cayambe deberá, de manera obligatoria y previa a la ejecución de procesos u obras de habilitación del suelo o al inicio de construcciones, obtener las respectivas licencias, permisos municipales. Estas licencias están vinculadas a la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo y autorizan al administrado a habilitar el suelo o ejecutar edificaciones, según corresponda.

Las Autorizaciones Administrativas – Informes, licencias y permisos se clasifican, según la naturaleza de la intervención, de la siguiente manera:

1. Informes / Autorizaciones Administrativas de Habilitación del Suelo:
 - a. Informes de Urbanización Menor/Mayor.
 - b. Informes de Lotizaciones Menor/Mayor.
 - c. Informes de Fraccionamiento Agrícola.
 - d. Informes de Fraccionamiento Urbano.
 - e. Informes de Fraccionamiento Rural.
 - f. Informes de Unificaciones.
2. Licencias y Permisos de Edificación:
 - a. Licencia y Permisos de Construcción de Obras Menores.
 - b. Licencia y Permisos de Construcción de Obras Mayores.



c. Licencia y Permisos de Proyecto Especial.

3. Licencia y Permisos de Propiedad Horizontal.

El otorgamiento de estas autorizaciones y demás, se efectuará con base en la verificación de las asignaciones de uso del suelo y la zonificación establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Esta verificación será responsabilidad de la Gestión Interna de Administración y Control del Territorio, adscrita a la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, y se realizará conforme al cumplimiento de las normas de arquitectura y urbanismo, las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC), así como los procedimientos administrativos establecidos en las correspondientes Ordenanzas.

El incumplimiento de este requisito previo a la ejecución de cualquiera de las actividades mencionadas dará lugar al inicio de un proceso sancionatorio, con base en el informe técnico emitido por la Gestión Interna de Administración y Control del Territorio.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA. - La implementación y seguimiento del Plan de Uso y Gestión del Suelo estará a cargo de la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADIP del Municipio de Cayambe. Los instrumentos de gestión y planes complementarios serán gestionados o elaborados por la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADIP del Municipio de Cayambe, que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe obligatorio, previa su aprobación por el Cuerpo Edificio del GADIP del Municipio de Cayambe.

SEGUNDA. - Todos los trámites iniciados antes de la vigencia de la presente Ordenanza y que al menos cuenten con anteproyectos de fraccionamiento, urbanización, o de edificación, aprobados por el GADIP del Municipio de Cayambe, continuarán el proceso para la obtención de los correspondientes permisos de acuerdo a la zonificación y trámites vigentes a la fecha de ingreso pese al cambio de la norma que instituye esta Ordenanza. A excepción de predios o edificaciones que se encuentren dentro del suelo de protección del patrimonio histórico y cultural.

Así mismo los propietarios de suelo podrán adaptar o acogerse a los nuevos índices de las zonificaciones siempre y cuando, cumplan con los requisitos establecidos en las normas administrativas.

TERCERA. - Las actividades comerciales, de servicios y centros de diversión (CP9) que se encuentren debidamente establecidas y cuenten con el correspondiente permiso de funcionamiento de acuerdo a la Zonificación de la Reforma de Plan de Uso y Gestión del Suelo en el año 2021, pero que resulten incompatibles con los usos principales definidos en esta actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, podrán continuar operando, siempre que cumpla con las condiciones de funcionamiento de las actividades del uso comercial y de servicio, contempladas en esta ordenanza, exigidas en materia de: normas de arquitectura, insonorización, saneamiento ambiental, seguridad y funcionalidad operativa a partir de la entrada en vigencia de la presente actualización de esta ordenanza.

Las actividades comerciales, de servicios y centros de diversión (CP9) que no cumplan con estos requerimientos, deberán reubicarse de manera inmediata en zonas expresamente autorizadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Excepcionalmente, los establecimientos que hayan obtenido permisos hasta junio del año 2016, considerando que en este año se aprobó la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y sean propietarios de los predios y establecimientos en donde se encuentran funcionando las actividades consideradas como CP9 podrán seguir funcionando fuera del polígono que se encuentra en la actualización del PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2026 previo a la justificación mediante la presentación de los permisos, documentos y el cumplimiento de las condiciones de funcionamiento mencionadas en el párrafo anterior.

CUARTA. - Las actividades comerciales, de servicios, centros de diversión y (CP9) y centros de tolerancia (CC1) que se encuentran instaurados fuera de los polígonos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo emitidos en el año 2021, y que actualmente continúan fuera de los polígonos permitidos, al no haber obtenido nunca ningún tipo de permiso para su funcionamiento de manera regulada y ordenada, deberán de manera



inmediata reubicarse a los polígonos permitidos y obtener los permisos correspondientes para el ejercicio de su actividad comercial”.

QUINTA.- Las actividades económicas: industrias, cultivos agrícolas bajo invernadero y granjas de producción pecuarias que se encuentren funcionando en el cantón Cayambe y que con la nueva asignación de usos del PUGS se encuentren en uso prohibido podrán seguir funcionando por un plazo máximo de 6 años de forma condicionada para lo cual la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá un informe de compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS) provisional siempre que cumpla con las respectivas condiciones de implantación estipuladas en esta ordenanza. No se autorizarán ampliaciones de ningún tipo y en ningún caso; durante este plazo se reubicará. Se exceptúan las actividades extractivas que se rigen por la Ordenanza Sustitutiva para Regular, Autorizar y Controlar la Explotación y Transporte de Materiales Áridos y Pétreos en el Cantón Cayambe.

SEXTA. - No se renovará el Informe de Uso y Ocupación del Suelo (ICUS) para actividades que impliquen el acopio y gestión de desechos peligrosos y/o especiales y las que en general ocasionen

un evidente peligro para la seguridad de la población en usos principales vivienda y mixto

SEPTIMA. - Las actividades extractivas que están en funcionamiento y que tengan incompatibilidad de uso, podrán seguir funcionando con un Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS) Provisional emitido por la Gestión Interna de Administración y Control del Territorio, el cual se otorgará anualmente previo informe favorable de la Gestión de Ambiente y Gestión de Riesgos, caso contrario el titular/propietario deberá presentar un proyecto de retiro definitivo. Para este efecto se contemplará el cierre y abandono de mina aprobado por la Agencia de Regulación y Control Minero (ARCOM), el Ministerio del Ambiente y Energía, y la Gestión de Ambiente del GADIPMC.

OCTAVA.- Para los sectores industriales, la normativa de calidad ambiental, descarga de efluentes, tratamiento de aguas residuales, límites permisibles de descarga, calidad de suelo, emisiones al aire, emisiones de ruido, etc., estarán regidos por la normativa nacional: Código Orgánico Ambiental, TULSMA, Reglamento al Código Orgánico Ambiental, “La Ordenanza para la prevención, regulación y control de la contaminación producida por la generación de ruido en el Cantón Cayambe” y demás normativas ambientales aplicables.

NOVENA. - los predios de propiedad de particulares que se encuentren dentro del área del Parque Nacional Cayambe Coca, para todo trámite de transferencia de dominio, uso de suelo o fraccionamiento, se regirán de acuerdo a la normativa de zonificación del Ministerio del Ambiente y Energía(MAE) y para solicitar al GADIP Municipio de Cayambe la aprobación de los trámites antes mencionados, previamente deberán contar con la autorización emitida por la Autoridad Ambiental Nacional, de acuerdo a su normativa vigente. Con respecto al lote y frente mínimo se acogerá al polígono colindante, el uso será definido conforme el plan de Manejo.

DECIMA. - Para actividades determinadas como condicionadas en esta Ordenanza, previos a la emisión del Informe de compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), la Gestión Interna de Administración y Control del Territorio verificará el cumplimiento de las condiciones de funcionamiento e Implantación indicadas en esta Ordenanza.

DÉCIMA PRIMERA. - A futuro, para la exploración y explotación de áridos, pétreos y minerales no metálicos que se encuentren en tierras comunales, serán aplicables las buenas prácticas ambientales, cuando puedan generar afecciones ambientales o culturales a una o varias comunas o comunidades, se realizará consulta previa, libre e informada por parte de la autoridad municipal de manera obligatoria y oportuna.

DÉCIMA SEGUNDA. - Con la finalidad de preservar las fuentes de agua, vertientes, zonas de páramo y zonas con ecosistemas frágiles; todos los predios ubicados en los polígonos de estas zonas, además de las actividades principales y condicionadas asignadas en el PUGS, en casos excepcionales de interés ecológico e hídrico, se requerirá el criterio de la Gestión de Ambiente. Existirá una verificación anual sobre el cumplimiento del PUGS en la zona de amortiguamiento por la Gestión de Ambiente en coordinación con la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y Gestión de Avalúos y Catastros de forma participativa con las comunas y comunidades.

DECIMA TERCERA. - La Gestión de Ambiente conjuntamente con la Gestión de Seguridad Ciudadana y la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial coordinarán los procesos internos para emitir los informes necesarios requeridos en la emisión del ICUS, relacionados con las actividades de CP9 y CC1.



DECIMO CUARTA. - Planes de vida comunitarios:

Las comunas y comunidades del cantón Cayambe proyectarán su visión de futuro mediante los Planes de Vida Comunitarios, basados en los principios de soberanía alimentaria, gestión comunitaria del páramo y del agua, ambiente saludable, identidad comunitaria, derecho indígena y autodeterminación.

La elaboración y adopción de los Planes de Vida Comunitarios se realizará de manera colectiva, voluntaria y por consenso comunitario, en ejercicio de los derechos colectivos.

Las consideraciones de los Planes de Vida Comunitarios serán tomadas en cuenta en la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo y del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonal.

El Concejo Municipal, en respeto a la autodeterminación de las comunidades, avocará conocimiento de estos planes previo informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Los Planes de Vida Comunitarios no podrán contraponerse a lo establecido en la normativa cantonal y nacional vigente.

La Gestión de Planificación Territorial y Participación Ciudadana brindaran acompañamiento en el proceso de elaboración de las comunas y comunidades para la elaboración de sus “Planes de Vida”.

DECIMA QUINTA. – Los responsables del cumplimiento de la presente ordenanza de acuerdo al Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe será la Gestión de Procuraduría Síndica posterior a los informes técnicos respectivos.

DECIMA SEXTA. - La Gestión de Turismo y Patrimonio será la responsable de articular toda la información de los bienes patrimoniales existentes en el cantón con las demás gestiones del GADIPMC y entes competentes.

DECIMA SEPTIMA. - La Gestión de Planificación Estratégica Implementara un sistema de seguimiento semestral para verificar el cumplimiento de las metas del PDOT, regido por la Secretaria General de Planificación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA. - La Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial impulsará y coordinará la elaboración de los estudios correspondientes al Proyecto de Plan Vial Cantonal, en un plazo de 24 meses a partir de la promulgación de esta actualización.

SEGUNDA. - La Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial coordinará y elaborará el Código Urbanístico, en un plazo de 24 meses a partir de la promulgación de la presente Ordenanza.

TERCERA. - En el plazo de 12 meses desde la promulgación de la presente Ordenanza, el GADIP Municipio de Cayambe mediante la Gestión de Ambiente actualizara el inventario de los polígonos extractivos: como minerales no metálicos, áridos y pétreos, dentro del cantón para regularizar y controlar las operaciones y crecimientos de esta actividad, los mismos que deberán ser aprobados mediante planes complementarios.

CUARTA. - En el plazo de 12 meses desde la promulgación de la presente Ordenanza la Gestión de Turismo y Patrimonio del GADIP Municipio de Cayambe, actualizará el inventario de Bienes Patrimoniales del cantón para su correspondiente aprobación por parte del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y en el plazo de 12 meses a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, elaborará un proyecto de “ORDENANZA QUE REGULE LA PRESERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y DIFUSIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL DEL CANTÓN CAYAMBE” para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.

QUINTA. - En el plazo de 2 meses desde la promulgación de la presente Ordenanza la Gestión Financiera del GADIP Municipio de Cayambe, realizara la Reforma a la “ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS ANUALES DE PATENTE MUNICIPAL; Y, DEL 1.5 POR MIL SOBRE LOS ACTIVOS TOTALES EN EL CANTÓN CAYAMBE”. Con el fin de añadir como requisito indispensable el Informe de Compatibilidad y Uso de Suelo (ICUS) Otorgado por la



Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

SEXTA. - En el plazo de 36 meses a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la Gestión de Avalúos y Catastros deberá realizar la actualización del catastro, enfatizando en el levantamiento y la definición precisa de los bordes de quebradas, taludes y zonas de riesgo a lo largo del cantón, con especial atención en las áreas urbanas.

OCTAVA. - Una vez publicada la presente ordenanza en el registro oficial, los Informes de Regulación Municipal (IRM) e Informes de Compatibilidad de Usos de Suelo (ICUS), deberán incorporarse de manera inmediata en la página web oficial del GADIP Municipio de Cayambe con el fin de garantizar el acceso a la información por parte de la ciudadanía.

OCTAVA. - En el plazo de 24 meses desde la promulgación de la presente ordenanza la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial elaborará la normativa y procedimiento para el levantamiento periódico de los asentamientos humanos de hecho según lo establecido por la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 establece los “LINEAMIENTOS PARA PROCESOS DE LEVANTAMIENTO PERIÓDICO DE INFORMACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO”.

NOVENA. - En el plazo de 3 meses desde la promulgación de la presente ordenanza la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, junto a las demás direcciones afines, actualizará la “REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA UTILIZACIÓN U OCUPACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS O LA VÍA PÚBLICA, POR LA COLOCACIÓN DE ESTRUCTURAS, POSTES Y TENDIDOS DE REDES PERTENECIENTES A PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS PRIVADAS DENTRO DEL CANTÓN CAYAMBE Y TELECOMUNICACIONES”.

DECIMA. - Para planificar y controlar el crecimiento de los cultivos bajo invernadero, con plazo de 12 meses de aprobada esta Ordenanza, el GADIP Municipio de Cayambe, deberá actualizar periódicamente el catastro de cultivos bajo invernaderos. El catastro será realizado por la Gestión de Avalúos y Catastros.

DECIMA PRIMERA. - En el plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Gestión de Turismo y Patrimonio del GADIP del Municipio de Cayambe deberá gestionar ante el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), los trámites correspondientes para realizar la realización de las prospecciones arqueológicas en el polígono de intervención territorial CYU 164 (zona de influencia de Puntichil), con el objetivo de identificar y delimitar técnicamente las zonas de protección patrimonial. Hasta que se cuente con los resultados

oficiales y se definan las zonas de preservación arqueológica por parte del INPC, todo trámite relacionado con procesos de habilitación del suelo, fraccionamiento, urbanización o construcción en el área referida deberá contar con el informe favorable emitido por la Gestión de Turismo y Patrimonio

DECIMA SEGUNDA. - En el plazo de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Ambiente elaborará la “Ordenanza para la Regulación y Control de las Áreas Verdes y Recreativas” del cantón.

DECIMA TERCERA. - La Dirección de Desarrollo Productivo y Emprendimientos del GADIPMC, dentro del plazo de Seis (6) meses contados a partir de la aprobación del presente instrumento legal, deberá presentar un informe preliminar que analice y proponga alternativas para el traslado del Camal Municipal a otro espacio.

DECIMA CUARTA. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en un plazo de un (1) año, elaborará la normativa municipal para el ordenamiento de la infraestructura física de redes eléctricas, telecomunicación y sistemas tecnológicos en el cantón Cayambe.

DECIMA QUINTA. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en un plazo de seis (6) meses, elaborará la normativa municipal para la regularización, implantación y control de las florícolas.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS:

PRIMERA. - Se deroga la ORDENANZA CODIFICADA QUE CONTIENE EL PDOT Y LA PRIMERA REFORMA QUE ADECUA LA “ORDENANZA QUE EXPIDE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL



SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE” sancionada el 9 de septiembre de 2021.

SEGUNDA. - Se deroga la ORDENANZA DE ALINEACIÓN DE LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CAYAMBE 2020-2030 A LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO “CREACIÓN DE OPORTUNIDADES” 2021-2025, sancionada el 28 de enero de 2022.

DISPOSICIÓN FINAL:

PRIMERA. - La Dirección de Planificación y Gestión Estratégica será la responsable de realizar las correspondientes notificaciones, registro y actualización de la información en los sistemas de la Secretaría Nacional de Planificación y la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial en la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (SOT).

SEGUNDA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado el salón del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe a los diecisiete (17) días del mes de abril del año 2026.

Dr. Alberto Masapanta

Abg. Salomé Jarrín

ALCALDE DEL GADIPMC

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO. – Cayambe, a los veintitrés días del mes de abril del dos mil veintiséis, LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA CODIFICADA QUE CONTIENE EL PDOT Y LA REFORMA QUE ADECUA LA “ORDENANZA QUE EXPIDE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE, fue discutida y aprobada en primer debate en la sesión extraordinaria del Concejo Municipal desarrollada el 30 de diciembre del 2025; y en segundo debate en sesión extraordinaria del Concejo Municipal de fecha 17 de abril del 2026.

Abg. Miranda Salomé Jarrín

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO.

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO. - Cayambe, a los veintitrés días de abril del dos mil veintiséis, para cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) remito señor Alcalde Dr. Alberto Masapanta la presente ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA CODIFICADA QUE CONTIENE EL PDOT Y LA REFORMA QUE ADECUA LA “ORDENANZA QUE EXPIDE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE, con su respectiva aprobación para su sanción pertinente.

Abg. Miranda Salomé Jarrín

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO.

ALCALDE DE CAYAMBE. – Analizada la presente ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA CODIFICADA QUE CONTIENE EL PDOT Y LA REFORMA QUE ADECUA LA “ORDENANZA QUE



EXPIDE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE, que antecede, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del COOTAD, **SANCIONÓ** sin ningún tipo de objeción a su contenido. Por tanto, ejecútese y publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Municipal y en el portal web de la municipalidad, conforme se especifica en el Art. 324 del mismo cuerpo legal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Cayambe, a los veintitrés días del mes de abril del año dos mil veintiséis.

Dr. Alberto Masapanta

ALCALDE GADIPMC

RAZÓN. – Siento por tal que, el Dr. Alberto Masapanta, Alcalde del Cantón Cayambe sancionó y ordenó la publicación de la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA CODIFICADA QUE CONTIENE EL PDOT Y LA REFORMA QUE ADECUA LA “ORDENANZA QUE EXPIDE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE., que antecede. Lo certifico. –

Cayambe, a veintitrés días del mes de abril del año dos mil veintiséis.

Abg. Miranda Salomé Jarrín

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO.



REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y ASEO CAYAMBE EMAPAAC-EP.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, en ejercicio de sus atribuciones y en cumplimiento de los principios de eficiencia, responsabilidad y sostenibilidad, ha venido desarrollando acciones orientadas a mejorar la prestación de este servicio, adaptándolo a las necesidades actuales de la ciudadanía y a las exigencias técnicas y administrativas que garantizan su adecuada operación. La presente reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Constitución de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Aseo Cayambe (EMAPAAC-EP) se fundamenta en la necesidad de garantizar una gestión ambiental eficiente, transparente y acorde con los principios constitucionales y legales que rigen la administración pública en el Ecuador.

La Constitución de la República del Ecuador, reconoce la participación ciudadana como eje rector de la gestión pública, establece las competencias entre los distintos niveles de gobierno y regula la creación y funcionamiento de las empresas públicas. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), otorga a los gobiernos autónomos descentralizados municipales la competencia exclusiva en la gestión de residuos sólidos, facultando la delegación de funciones a sus dependencias técnicas. Asimismo, la Ley Orgánica de Empresas Públicas dispone que las empresas públicas deben actuar bajo criterios de eficiencia, transparencia y responsabilidad social, evitando duplicidad de funciones y garantizando la sostenibilidad de los servicios.

En el cantón Cayambe, la gestión de residuos sólidos a nivel cantonal ha sido asumida por la EMAPAAC-EP. Asimismo, la Dirección de Ambiente del GADIP-MC, aún continúa con la competencia en la parroquia rural de Cangahua y Cusubamba, además el GADIP Municipio de Cayambe ha delegado las competencias de la gestión de residuos sólidos a las parroquias: Ayora, Olmedo Pesillo, Juan Montalvo, Ascázubi y Otón.

La reforma propuesta busca reorganizar competencias, transfiriendo de manera exclusiva a la Dirección de Ambiente del GADIP-MC la gestión de residuos sólidos en las parroquias rurales del cantón Cayambe y excluyendo a la EMAPAAC-EP de dichas funciones. Esta medida permitirá consolidar y fortalecer la institucionalidad, optimizar los recursos técnicos y financieros, y garantizar un servicio ambientalmente responsable.

La ordenanza sustitutiva a la ordenanza de constitución de la EMAPAAC-EP, suscrita con fecha 29 de diciembre de 2022; en el artículo 3 de Acción y Competencia de la ordenanza en mención determina que, EMAPAAC-EP será el administrador del Relleno Sanitario del cantón Cayambe *“aplicando las tasas y tarifas correspondientes que garanticen la sostenibilidad del servicio de gestión integral de residuos sólidos.”*

La Ordenanza en mención tiene como condicionantes el cumplimiento de las disposiciones transitorias quinta, sexta y séptima de la ordenanza en mención; mismas que, no se han cumplido por parte del GADIP-MC, lo cual impidió a la EMAPAAC-EP administrar el relleno sanitario y la Gestión Integral de Residuos del Cantón Cayambe.

No se ha entregado con actas e inventarios desde el GADIP-MC a EMAPAAC-EP el predio del relleno sanitario, planta de compostaje, maquinarias, herramientas, insumos, etc. Por ende, desde el punto de vista legal y administrativo no se puede disponer de presupuesto, personal y recursos para la operatividad del centro de compostaje (Equipos y maquinaria, herramientas, etc.).

La EMAPAAC-EP, en el mes de diciembre de 2025, en reunión llevada a cabo en segunda instancia dentro del Directorio de la empresa, aprobó la reasignación de las competencias del Relleno Sanitario al GADIP-MC, con ello se motiva la reforma a la Ordenanza sustitutiva de la ordenanza de Constitución de la EMAPAAC-EP.

De igual manera, la reforma incorpora ajustes en la elección de los miembros del Directorio de EMAPAAC-EP, orientados a reforzar la participación ciudadana, la equidad en la representación y la transparencia en los procesos de selección. Entre ellos destacan la reducción del porcentaje de firmas requeridas para la postulación de candidatos, la inclusión de mecanismos claros para casos excepcionales en los que no se



logre el número mínimo de postulantes, y la precisión en la duración de las funciones de los representantes de la ciudadanía.

En consecuencia, la reforma propuesta responde a criterios técnicos, jurídicos y administrativos, y constituye una apuesta estratégica por el desarrollo sostenible, la equidad territorial y la eficiencia institucional.

Por esta razón la administración del GADIP-MC, debe enmarcarse de acuerdo a las competencias exclusivas que se encuentren claramente definidas en nuestra carta magna, normas legalmente vigentes en un sistema de la Gestión Integral de los Residuos Sólidos que será liderada por la EMAPAAC-EP, cuyo objetivo fundamental será generar y proveer un servicio para el manejo técnico de los residuos sólidos que sea capaz de cumplir con las necesidades y expectativas de la ciudadanía cumpliendo con la normativa ambiental vigente.

REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y ASEO CAYAMBE EMAPAAC-EP.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 14, reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado;

Que, el artículo 61 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce como Derechos de Participación de las ecuatorianas y ecuatorianos: “1. Elegir y ser elegidos.”.

Que, la Constitución en el artículo 238, dispone que “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera; y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana...”;

Que, El artículo 315 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “El Estado constituirá empresas públicas para la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas.”

Que, la Constitución en el artículo 415 establece que los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua y de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de Residuos sólidos y líquidos;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal f) del artículo 54, establece ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad;

Que, el COOTAD en el literal d) del artículo 55, establece que, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen competencia exclusiva para prestar los servicios públicos de manejo de Residuos sólidos y actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley; y en el literal e) determina que los gobiernos autónomos descentralizados pueden crear, modificar, exonerar o suprimir, mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, El artículo 57 ibidem, determina que son atribuciones del concejo municipal, literales: “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;”.

Que, El artículo 277 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), faculta: “Los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal podrán crear empresas públicas siempre que esta forma de organización convenga más a sus intereses y a los de la ciudadanía: garantice una mayor eficiencia y mejore los niveles de calidad en la prestación de servicios públicos de su competencia o en el desarrollo de otras actividades de emprendimiento.



Que, el numeral 4 del artículo 3 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, determina: Propiciar la obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, universalidad, accesibilidad, regularidad, calidad, continuidad, seguridad, precios equitativos y responsabilidad en la prestación de los servicios públicos.

Que, el artículo 4 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, determina: Las empresas públicas son entidades que pertenecen al Estado en los términos que establece la Constitución de la República, personas jurídicas de derecho público, con patrimonio propio, dotadas de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión. Estarán destinadas a la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y en general al desarrollo de actividades económicas que corresponden al Estado.

Que, El artículo 7 literal b) de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, define la integración del Directorio de las empresas públicas: “Para el caso de las empresas públicas creadas por los gobiernos autónomos descentralizados o para las creadas entre la Función Ejecutiva y los gobiernos autónomos descentralizados, el Directorio estará conformado por el número de miembros que se establezca en el acto normativo de creación, el que también considerará los aspectos relativos a los requisitos y período. En ningún caso el Directorio estará integrado por más de cinco miembros.

Que, mediante Ordenanza No. S/N del 26 de septiembre de 2001, se creó la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado Cayambe (en adelante EMAPAAC EP), y se reforma mediante reforma codificada a la Ordenanza de Constitución Empresa Pública Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Aseo Cayambe; cuyo objetivo es la prestación eficiente de los servicios de agua potable, alcantarillado y aseo tendiente a preservar la salud de los habitantes y obtener una rentabilidad social en sus inversiones.

Que, mediante Ordenanza Reformatoria Constitución Empresa Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Aseo Cayambe, publicada en el R.O. 930 del 10 de abril de 2013; cuyo objetivo es la prestación eficiente de los servicios de agua potable, alcantarillado y aseo tendiente a preservar la salud de los habitantes y obtener una rentabilidad social de sus inversiones.

Que, mediante la Primera Reforma a la Ordenanza Reformatoria de la constitución de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Aseo Cayambe; de fecha 21 de diciembre de 2020, Art. 3 la empresa ejercerá su acción en la ciudad de Cayambe; dentro del perímetro urbano y parroquias del cantón Cayambe, teniendo competencia para todo lo relacionado con la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, barrido, recolección, transporte de los residuos sólidos de la ciudad de Cayambe; para lo cual podrá realizar convenios y/o alianzas estratégicas que le permitan cumplir con la competencia entregada.

Que, mediante la Primera Reforma a la Ordenanza Reformatoria de la constitución de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Aseo Cayambe; de fecha 21 de diciembre de 2020, Disposición Transitoria Séptima, determina que la operatividad del sitio de disposición final de residuos sólidos del Cantón Cayambe y todos los costos que conlleve su funcionamiento, serán solventados por el GADIP-MC, por el tiempo de 15 meses y se mantendrá el manejo técnico bajo la responsabilidad de funcionarios municipales por el mismo periodo.

Que, mediante la Primera Reforma a la Ordenanza Reformatoria de la constitución de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Aseo Cayambe; de fecha 21 de diciembre de 2020, Disposición Transitoria Octava, determina que en el periodo de administración del sitio de disposición final del GADIP-Municipio de Cayambe a la EMAPAA-EC, el GADIP-MC realizará el modelo de gestión que garantice la viabilidad técnica, administrativa y sostenibilidad económica del sitio de disposición final de residuos sólidos.

Que, en sesiones ordinarias del Concejo Municipal celebradas con fecha 20 de septiembre del 2001; y 24 de septiembre del 2001 fue discutida y aprobada la Ordenanza Reformatoria de la constitución de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Aseo Cayambe EMAPAAC.

Que, en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal celebradas el 15 de noviembre del 2012 y el 23 de noviembre del 2012 fue discutida y aprobada la Ordenanza reformativa de la constitución de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Aseo Cayambe EMAPAAC.

Que, en las sesiones ordinarias y extraordinarias del Concejo Municipal llevadas a cabo los días 17 de diciembre del 2020 y el 21 de diciembre del 2020 fue discutida y aprobada en las dos sesiones la Primera



Reforma Ordenanza Reformativa de la Constitución de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Aseo Cayambe EMAPAAC-EP.

Que, en las sesiones ordinarias y extraordinarias del Concejo Municipal realizadas los días 22 de diciembre del 2022 y el 27 de diciembre del 2022 fue discutida y aprobada en las dos sesiones la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Constitución de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Aseo Cayambe EMAPAAC-EP.

En ejercicio de sus atribuciones legales que le confiere los artículos 240 de la Constitución de la República del Ecuador, y, 57 a, c) del COOTAD.

EXPIDE:

REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y ASEO CAYAMBE EMAPAAC-EP.

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 3 Ámbito de Acción y Competencia. –

Texto actual:

*“Art 3.- Ámbito de Acción y Competencia. - La EMAPAAC – EP., ejercerá su acción en la ciudad de Cayambe, dentro del perímetro urbano y **parroquias del cantón Cayambe** de la provincia de Pichincha, teniendo competencia para todo lo relacionado con la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, tratamiento de aguas residuales, gestión integral de residuos sólidos y prestación de servicios de consultoría y construcción.*

La EMAPAAC EP es administradora del sitio de disposición, (relleno sanitario) del cantón Cayambe, respetando las delegaciones de competencias de gestión de residuos sólidos emitidas desde el GADIP- MC hacia los gobiernos parroquiales rurales, aplicando las tasas y tarifas correspondientes que garanticen la sostenibilidad del servicio de gestión integral de residuos sólidos.”

Texto propuesto:

Art 3.- Ámbito de Acción y Competencia. - La EMAPAAC – EP., ejercerá su acción en la ciudad de Cayambe, dentro del perímetro urbano de la ciudad Cayambe de la provincia de Pichincha, teniendo competencia para todo lo relacionado con la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, tratamiento de aguas residuales, gestión de residuos sólidos y prestación de servicios de consultoría y construcción.

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo 4.- Objetivos. –

Texto actual:

Artículo 4.- Objetivos. - La Empresa tiene como objetivo la prestación eficiente de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Gestión Integral de Residuos Sólidos, tendiente a preservar la salud de los habitantes y obtener una rentabilidad social en sus inversiones.

La Empresa será responsable de la administración, planificación, diseño, construcción, control, operación, sanción administrativa de conformidad con la Ley, y mantenimiento, de los sistemas para producción, distribución, tratamiento y comercialización de agua potable, gestión integral de residuos sólidos, tratamiento de aguas residuales, así como la conducción, regulación, reciclaje y disposición final de residuos sólidos del Cantón Cayambe, preservando el entorno ecológico y contribuyendo a la conservación y mantenimiento de las fuentes hídricas del cantón Cayambe.

En relación a los sistemas de agua de consumo humano y gestión de residuos sólidos del cantón Cayambe, la EMAPAAC-EP tendrá la responsabilidad del seguimiento y control de estos servicios de agua.

Sin perjuicio de los objetivos tipificados precedentemente y los enunciados en el Art. 2 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, la EMAPAAC-EP deberá cumplir con los siguientes objetivos:



EN LA PARTE URBANA

- a) Satisfacer las necesidades básicas de la población a través de la prestación de un eficiente servicio de agua potable, alcantarillado, tratamiento de aguas residuales, y gestión integral de residuos sólidos, para ello la EMAPAAC-EP recaudará la tasa de residuos sólidos, para realizar el respectivo cobro podrá realizar convenios, alianzas, o podrá cobrar por delegación a un tercero.*
- b) Actuar en cumplimiento de lo que dispone el Directorio, bajo criterios empresariales, económicos, sociales y ambientales.*
- c) Precautelar y proteger el patrimonio de la empresa, propendiendo al mejoramiento de los servicios básicos, capaz de garantizar el presente y el futuro de toda la población y generaciones venideras en un régimen del buen vivir.*
- d) Promover un desarrollo sustentable integral descentralizado y desconcentrado del Estado, actuando con eficiencia, racionalidad, rentabilidad y control social en la dotación de sus servicios, sin causar alteración al ambiente.*
- e) Mantener un sistema de práctica concentrado con los usuarios que tendrán uso directo a los servicios con parámetros reales de costos de producción y operatividad.*
- f) Propiciar los principios de eficiencia, continuidad, accesibilidad, seguridad en la calidad de los servicios a precios equitativos.*

EN LA PARTE RURAL

- a) Actuar como una entidad de planificación, coordinación y acompañamiento considerando las competencias delegadas desde el GADIP-MC hacia las juntas parroquiales y juntas administradoras de agua potable, saneamiento y Aseo. Respetando los diversos modelos de gestión comunitaria.*
- b) Renovar, elaborar, y/o actualizar los convenios o delegaciones de competencias.*
- c) Asumir la gestión de residuos sólidos de las Juntas Parroquiales y Juntas administradoras de Agua Potable y Saneamiento que tengan las competencias de Aseo y no tengan las capacidades técnicas y económicas que garanticen un servicio sostenible, con la salvedad del caso.*

Texto propuesto:

Artículo 4.- Objetivos. - La Empresa tiene como objetivo la prestación eficiente de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Gestión de Residuos Sólidos en la ciudad de Cayambe, tendiente a preservar la salud de los habitantes y obtener una rentabilidad social en sus inversiones.

La Empresa será responsable de la administración, planificación, diseño, construcción, control, operación, sanción administrativa de conformidad con la Ley, y mantenimiento, de los sistemas para producción, distribución, tratamiento y comercialización de agua potable, gestión de residuos sólidos, tratamiento de aguas residuales, así como la conducción, regulación, reciclaje, preservando el entorno ecológico y contribuyendo a la conservación y mantenimiento de las fuentes hídricas del cantón Cayambe.

En relación a los sistemas de agua de consumo humano y gestión de residuos sólidos del cantón Cayambe, la EMAPAAC-EP tendrá la responsabilidad del seguimiento y control de estos servicios de agua.

Sin perjuicio de los objetivos tipificados precedentemente y los enunciados en el Art. 2 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, la EMAPAAC-EP deberá cumplir con los siguientes objetivos:

EN LA PARTE URBANA

- a) Satisfacer las necesidades básicas de la población a través de la prestación de un eficiente servicio de agua potable, alcantarillado, tratamiento de aguas residuales, y gestión de residuos sólidos, para ello la EMAPAAC-EP recaudará la tasa de residuos sólidos de la zona urbana, para realizar el respectivo cobro podrá hacerlo directamente a través de la recaudación en sus propias oficinas o realizar convenios, alianzas,*



o podrá cobrar por delegación a un tercero.

b) Actuar en cumplimiento de lo que dispone el Directorio, bajo criterios empresariales, económicos, sociales y ambientales.

c) Precautelar y proteger el patrimonio de la empresa, propendiendo al mejoramiento de los servicios básicos, capaz de garantizar el presente y el futuro de toda la población y generaciones venideras en un régimen del buen vivir.

d) Promover un desarrollo sustentable integral descentralizado y desconcentrado del Estado, actuando con eficiencia, racionalidad, rentabilidad y control social en la dotación de sus servicios, sin causar alteración al ambiente.

e) Mantener un sistema de práctica concentrado con los usuarios que tendrán uso directo a los servicios con parámetros reales de costos de producción y operatividad.

f) Propiciar los principios de eficiencia, continuidad, accesibilidad, seguridad en la calidad de los servicios a precios equitativos.

Artículo 3.- Sustitúyase el artículo 14.- Integración del Directorio. –

Texto actual:

Artículo 14.- Integración del Directorio. - Acorde a lo establecido en el Art.7 literal b) de la Ley Orgánica de Empresas Públicas; el Directorio estará integrado por los siguientes miembros:

- 1. El/la Alcalde/sa del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe o su delegado/a, quien lo presidirá.*
- 2. El/la Vicealcalde/sa o su delegado/a que será un concejal/la miembro de la Comisión de Servicios Públicos.*
- 3. El/la Concejal/la presidente/a de la Comisión de Servicios Públicos o su delegado/a de la Comisión de Servicios Públicos.*
- 4. Dos representantes de los usuarios, elegidos por votación universal y secreta entre los mismos, quienes sufragarán en el mes de junio, cada dos años previo a la presentación de su planilla de agua y encontrarse al día en sus pagos; y entrarán en funciones inmediatamente.*

El ciudadano/a que desee integrar el Directorio de EMAPAAC-EP, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Presentar original y copia de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación.*
- b) Ser mayor de edad y estar en goce de los derechos constitucionales.*
- c) Ser usuario titular del medidor y/o suministro de agua potable, para lo cual presentará copia de la última factura de pago de agua.*
- d) Tener domicilio permanente en la ciudad de Cayambe.*
- e) Contar con un respaldo de por lo menos del 3 % de firmas de usuarios titulares del servicio de agua potable.*
- f) Inscribirse como candidato/a y recibir una constancia de la misma.*
- g) Encontrarse al día en el pago de las obligaciones de la EMAPAAC-EP, y GADIP-MC.*
- h) No ser deudor de pensiones alimenticias.*



- i) No ser miembro de las Fuerzas Armadas y de la Policía Nacional en servicio activo.*
- j) No ser empleado público.*
- k) No mantener en vigencia contratos elaborados directamente con el GADIP-MC y la EMAPAAC-EP.*

Texto propuesto:

Artículo 14.- Integración del Directorio. - Acorde a lo establecido en el Art.7 literal b) de la Ley Orgánica de Empresas Públicas; el Directorio estará integrado por los siguientes miembros:

- 5. El/la Alcalde/sa del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe o su delegado/a, quien lo presidirá.
- 6. El/la Vicealcalde/sa o su delegado/a que será un concejal/la miembro de la Comisión de Servicios Públicos.
- 7. El/la Concejal/la presidente/a de la Comisión de Servicios Públicos o su delegado/a de la Comisión de Servicios Públicos.
- 8. Dos representantes de los usuarios, elegidos por votación universal y secreta entre los mismos, quienes sufragarán en el mes de junio, cada dos años previo a la presentación de su planilla de agua y encontrarse al día en sus pagos; y entrarán en funciones inmediatamente.

El ciudadano/a que desee integrar el Directorio de EMAPAAC-EP, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- l) Presentar original y copia de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación.
- m) Ser mayor de edad y estar en goce de los derechos constitucionales.
- n) Ser usuario titular del medidor y/o suministro de agua potable, para lo cual presentará copia de la última factura de pago de agua.
- o) Tener domicilio permanente en la ciudad de Cayambe.
- p) Contar con un respaldo de por lo menos del 1 % de firmas de usuarios titulares del servicio de agua potable.
- q) Inscribirse como candidato/a y recibir una constancia de la misma.
- r) Encontrarse al día en el pago de las obligaciones de la EMAPAAC-EP, y GADIP-MC.
- s) No ser deudor de pensiones alimenticias.
- t) No ser miembro de las Fuerzas Armadas y de la Policía Nacional en servicio activo.
- u) No ser empleado público.
- v) No mantener en vigencia contratos elaborados directamente con el GADIP-MC y la EMAPAAC-EP.

El Gerente/a General o quien lo subrogue, asistirá al Directorio con voz mas no con voto.

Artículo 4.- Sustitúyase el artículo 16.- De la Duración de los miembros del Directorio. –

Texto actual:

Artículo 16.- De la Duración de los miembros del Directorio. - Los integrantes del Directorio durarán en



sus funciones, respetando la siguiente forma:

- 1. El/la Alcalde/sa, Presidente/a del Directorio de la Empresa Pública de Agua Potable, Alcantarillado y Aseo Cayambe, EMAPAAC-EP, por un periodo igual al tiempo de sus funciones.*
- 2. El/la Vicealcalde/sa, y el Presidente/a de la Comisión de Servicios Públicos, al ser dignidades de elección popular, durará el periodo correspondiente.*
- 3. Los/las Representantes de la ciudadanía cayambeña, (principales y suplentes) durarán en sus funciones dos años, pudiendo ser reelegidos hasta por un periodo más.*

Texto propuesto:

Artículo 16.- De la Duración de los miembros del Directorio. - Los integrantes del Directorio durarán en sus funciones, respetando la siguiente forma:

1. El/la Alcalde/sa, Presidente/a del Directorio de la Empresa Pública de Agua Potable, Alcantarillado y Aseo Cayambe, EMAPAAC-EP, por un periodo igual al tiempo de sus funciones.
2. El/la Vicealcalde/sa, y el Presidente/a de la Comisión de Servicios Públicos, al ser dignidades de elección popular, durará el periodo correspondiente.
3. Los/las Representantes de la ciudadanía cayambeña, (principales y suplentes) durarán en sus funciones dos años a partir de su posesión, pudiendo ser reelegidos hasta por un periodo más.

Artículo 5.- Suprimirse los siguientes artículos de las DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

QUINTA. - Los bienes que actualmente posee el GADIP-MC, serán traspasados a la EMAPAAC-EP en un periodo de hasta 60 días a partir de aprobación de la presente ordenanza, a no ser que se presente una causa de fuerza mayor.

SÉPTIMA. - En el periodo de transición de la administración del sitio de disposición final del GADIP Municipio de Cayambe a la EMAPAAC-EP, el GADIP-MC realizará el modelo de gestión que garantice la viabilidad técnica, administrativa y sostenibilidad económica del sitio de disposición final de residuos sólidos.

Artículo 6.- Agréguese el siguiente artículo en DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

X.- La Empresa Pública Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Aseo de Cayambe (EMAPAAC-EP) deberá reformar de su Reglamento de Elecciones de los Miembros del Directorio en representación de los usuarios, en el término de quince (15) días contados a partir de la publicación de la presente Reforma a la Ordenanza en el Registro Oficial.

Artículo 7.- Agréguese los siguientes artículos en DISPOSICIONES GENERALES:

X.- La EMAPAAC-EP fortalecerá la recolección diferenciada de residuos sólidos y realizará la entrega de la fracción orgánica destinada para el compostaje, además ejecutará campañas de sensibilización a la ciudadanía cayambeña, referente a la importancia de la clasificación de residuos sólidos a través de un convenio de cooperación interinstitucional entre la dirección de ambiente del GADIP Municipio de Cayambe y la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Cayambe (EMAPAAC)

X.- Déjense sin efecto los convenios tripartitos donde la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Cayambe (EMAPAAC) forma parte, en razón de que las competencias y responsabilidades serán del GADIP Municipio de Cayambe.

Artículo 8.- Reforma terminológica en la Ordenanza:

Suprímase en todo el texto de la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y ASEO



CAYAMBE EMAPAAC-EP la palabra “integral”, sustituyéndose por la expresión “GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS”, a fin de uniformar la denominación oficial y evitar ambigüedades interpretativas.

Artículo 9.- Agréguese la Disposición Final

La presente reforma a la Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal y sanción correspondiente; sin perjuicio de la fecha de publicación en el Registro Oficial, de conformidad a lo que establece el artículo 324 del COOTAD.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, a los 08 días del mes de junio de 2026.

Dr. Alberto Masapanta
ALCALDE DEL GADIPMC

Abg. Miranda Salomé Jarrín
SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO.

Cayambe, a los ocho días del mes de junio del dos mil veintiséis, la REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y ASEO CAYAMBE EMAPAAC-EP, fue discutida y aprobada en primer debate en la sesión extraordinaria del Concejo Municipal desarrollada el 03 de junio del 2026; y en segundo debate en sesión extraordinaria del Concejo Municipal de fecha 08 de junio del 2026.

Abg. Miranda Salomé Jarrín
SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO.

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO.

Cayambe, a los ocho días de junio del dos mil veintiséis, para cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) remito señor Alcalde Dr. Alberto Masapanta la presente REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y ASEO CAYAMBE EMAPAAC-EP, con su respectiva aprobación para su sanción pertinente.

Abg. Miranda Salomé Jarrín
SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO.

ALCALDE DE CAYAMBE.

Analizada la presente REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y ASEO CAYAMBE EMAPAAC-EP. que antecede, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del COOTAD, SANCIONÓ sin ningún tipo de objeción a su contenido. Por tanto, ejecútese y publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Municipal y en el portal web de la municipalidad, conforme se especifica en el Art. 324 del mismo cuerpo legal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Cayambe, a los ocho días del mes de junio del año dos mil veintiséis.

Dr. Alberto Masapanta

**ALCALDE GADIPMC****RAZÓN.**

Siendo por tal que, el Dr. Alberto Masapanta, Alcalde del Cantón Cayambe sancionó y ordenó la publicación de la REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y ASEO CAYAMBE EMAPAAC-EP, que antecede. Lo certifico. –

Cayambe, a los ocho días del mes de junio del año dos mil veintiséis.

Abg. Miranda Salomé Jarrín
SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE



Dr. Alberto Masapanta
ALCALDE DE CAYAMBE
ADMINISTRACIÓN 2023-2027