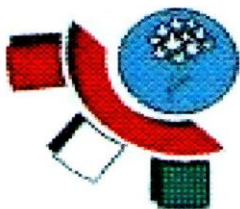


EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON SAN PEDRO DE PELILEO

Considerandos:

- Que, el Art. 1.- de la Constitución de la República del Ecuador, determina: **Forma de Estado y Gobierno.-** El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.
- Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.
- Que, la Constitución de la República del Ecuador, prescribe en el **Art. 10.- titulares de derechos.-** 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 Ecuador, determina: **Adecuación jurídica de las normas y leyes.-** 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 comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.
- Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el **Art. 264.- Competencias exclusiva de los gobiernos municipales.-** Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.
- Que, la Constitución de la República del Ecuador, el **Art. 270.- Recursos financieros de los gobiernos autónomos descentralizados.-** determina: Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiaridad, solidaridad y equidad.
- Que, la Constitución de la República del Ecuador, el **Art. 321.- Forma de Propiedad.-** establece: 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 el Art. **Art. 426.- aplicabilidad y cumplimiento inmediato de la Constitución.-** señala: 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.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

Alcaldía

Tel. 03 2871121 / 2871125 Ext. 106 FAX (03) 2871207

Que, el Código Civil, dispone en su **Art. 599.- Definición.-** El dominio, que se llama también propiedad, 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 Código Civil, prescribe en el **Art. 715.- Definición.-** 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 COOTAD prescribe en su **Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.-** Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley; letra i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

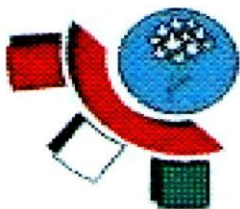
Que, el COOTAD establece en su **artículo 139.- Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.-** La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de 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 **artículo 57.- Atribuciones del Concejo Municipal.-** del COOTAD dispone: Al concejo municipal le corresponde: letra **a)** El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; letra **b)** Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y, letra **d)** 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 COOTAD en su **Art. 10.- Niveles de organización territorial.-** El Estado ecuatoriano se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. En el marco de esta organización territorial, por razones de conservación ambiental, étnica culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales de gobierno: distritos metropolitanos, circunscripciones territoriales de pueblos y nacionalidades indígenas, afroecuatorianas y montubias y el consejo de gobierno de la provincia de Galápagos.

Que, el COOTAD en el **Artículo 492.- Reglamentación.-** establece: Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos, La creación de tributos así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos;

Que, el COOTAD establece en su **Artículo 494.- Actualización del catastro.-** 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, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, 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, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, el COOTAD establece en su **Art. 495.- Avalúo de los predios.-** 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.

Que, el Art. 68 del Código Tributario, 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 previstos en este Código.

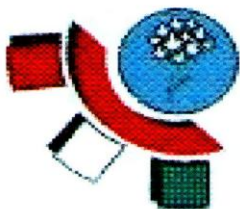
Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República del Ecuador y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56, 57, 58, 59 y 60; y, el Código Orgánico Tributario, expide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

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS
URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2014 -2015**

**CAPITULO I
DEFINICIONES**

Art. 1.- 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 público 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.

Art. 2.- CLASES DE BIENES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales ejercen 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.



Art. 3.- DEL CATASTRO.- Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, 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 todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 5.- DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

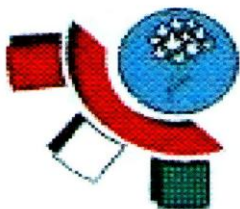
La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 6.- JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador 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 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 esta 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 doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

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.

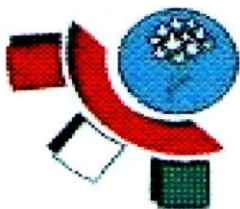
Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

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.

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

Art. 7.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las



hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

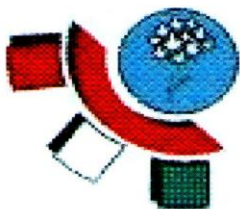
Art. 9.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad del Cantón San Pedro de Pelileo.

Art. 11.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, 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 aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Art. 115 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal, mismo que deberá



pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU para todo el período del bienio.

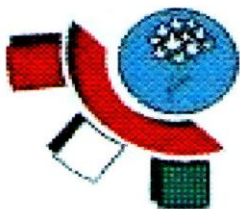
Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 14.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art. 6, literal i), del COOTAD, y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 15.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal, ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 16.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.



Art. 17.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último a multas y costas.

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

Art. 18.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 19.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 20.- 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.

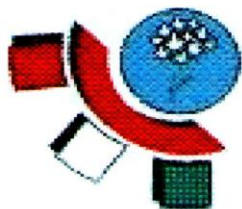
CAPÍTULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la ley y la legislación local.

Art. 22.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto 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.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

Alcaldía

Tel. 03 2871121 / 2871125 Ext. 106 FAX (03) 2871207

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

Art. 24.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA:

a) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano.

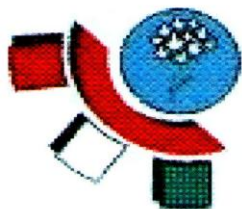
Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL CANTÓN PELILEO LA MATRIZ

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR	ALCANTARILLA	AGUA POTABLE	E. ELÉCTRICA ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	TELÉFONOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO
01 COBERTURA DÉFICIT	100,00 0,00	100,00 0,00	100,00 0,00	94,87 5,13	96,00 4,00	98,00 2,00	100,00 0,00	98,41 1,59
02 COBERTURA DÉFICIT	100,00 0,00	100,00 0,00	96,49 2,65	88,20 11,80	94,93 5,07	86,68 13,32	92,39 7,61	94,09 5,91
03 COBERTURA DÉFICIT	96,34 3,66	94,51 5,49	95,64 11,64	66,86 33,14	66,43 33,57	78,14 21,86	81,43 18,57	82,76 17,24
04 COBERTURA DÉFICIT	87,20 34,80	87,20 34,80	76,00 27,87	74,40 25,40	74,00 26,00	74,00 26,00	74,00 26,00	78,11 21,89
05 COBERTURA DÉFICIT	87,20 12,80	87,20 12,80	80,75 43,75	56,80 43,20	50,00 50,00	62,00 38,00	62,00 38,00	69,42 30,58
06 COBERTURA DÉFICIT	74,40 25,60	74,80 25,20	65,37 51,00	60,00 40,00	30,50 69,50	68,00 32,00	68,00 32,00	63,01 36,99
07 COBERTURA DÉFICIT	71,40 28,60	68,40 31,60	52,50 60,30	43,20 56,80	22,75 77,25	40,00 60,00	40,25 59,75	48,35 63,84
08 COBERTURA DÉFICIT	50,40 49,60	50,40 49,60	49,00 75,50	50,40 49,60	24,00 76,00	24,00 76,00	50,00 50,00	42,60 57,40
09 COBERTURA DÉFICIT	24,80 75,20	24,80 75,20	24,50 75,50	44,80 55,20	24,00 76,00	24,00 76,00	24,00 76,00	27,27 72,73



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO**

Alcaldía

Tel. 03 2871121 / 2871125 Ext. 106 FAX (03) 2871207

PROMEDIO	76,86	76,36	71,13	64,39	53,62	61,64	65,78	67,11
PROMEDIO	23,14	23,64	28,87	35,61	46,38	38,36	34,22	32,89

**PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL CANTÓN PELILEO
PELILEO GRANDE**

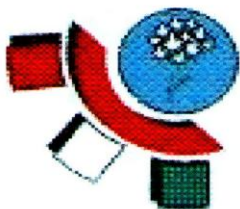
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

SECTOR	ALCANTARILLA	AGUA POTABLE	E. ELÉCTRICA ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	TELÉFONOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDI O
01 COBERTURA DÉFICIT	100,00 0,00	100,00 0,00	89,02 10,98	61,28 30,17	60,14 39,86	66,47 27,17	72,74 27,26	78,52 21,48
02 COBERTURA DÉFICIT	97,77 2,23	94,43 3,20	58,94 41,06	30,30 67,65	9,87 90,13	19,22 70,71	51,43 48,57	51,70 48,30
03 COBERTURA DÉFICIT	65,73 34,27	54,20 50,86	41,71 58,29	33,83 69,99	8,58 91,42	5,00 90,87	35,58 64,42	34,94 65,06
04 COBERTURA DÉFICIT	26,02 73,98	26,02 76,33	18,26 81,74	20,95 79,10	5,14 94,86	2,29 97,82	17,14 82,86	16,54 83,46
PROMEDIO	72,38	68,66	51,98	36,59	20,93	23,24	44,22	45,43
PROMEDIO	27,62	31,34	48,02	63,41	76,20	76,76	55,78	54,57

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios 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, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2014-2015
AREA URBANA DE PELILEO LA MATRIZ**

SECTOR HOMOG	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No. Mz
1	10,00	240	9,18	237	39
2	9,13	180	8,39	170	41
3	8,13	60	7,55	35	14
4	6,85	30	6,85	24	2
5	6,15	90	6,05	80	2
6	5,75	15	5,2	10	4
7	4,87	10	4,29	8	8
8	3,82	5	3,82	3	1
9					



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

Alcaldía

Tel. 03 2871121 / 2871125 Ext. 106 FAX (03) 2871207

	2,67	3	2,67	2	1
--	------	---	------	---	---

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2014-2015
AREA URBANA PELILEO GRANDE

SECTOR HOMOG	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No. Mz
1	8,86	28	7,16	22	43
2	6,98	21	5,42	16	46
3	5,35	14	3,7	8,4	24
4	3,52	7	1,98	3,5	21

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

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1. GEOMETRICOS

FACTOR

1.1. RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2. FORMA	1.0 a .94
1.3. SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4. LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95

2. TOPOGRAFICOS

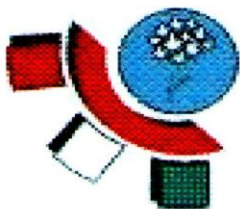
2.1. CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2. TOPOGRAFIA	1.0 a .95

3. ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

FACTOR

3.1. INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	

3.2. VIAS	FACTOR
ADOQUIN	1.0 a .88



HORMIGON
ASFALTO
PIEDRA
LASTRE
TIERRA

3.3. INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93

ACERAS
BORDILLOS
TELEFONO
RECOLECCION DE BASURA
ASEO DE CALLES

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

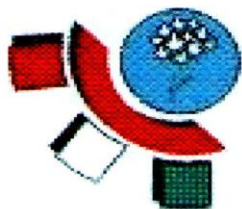
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.) Valor de edificaciones:

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

Alcaldía

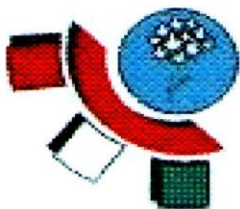
Tel. 03 2871121 / 2871125 Ext. 106 FAX (03) 2871207

MUNICIPIO DE SAN PEDRO DE PELILEO Asociación de Municipalidades Ecuatorianas FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO

Rubro Edificación ESTRUCTURA	VALOR	Rubro Edificación ACABADOS	VALOR	Rubro Edificación ACABADOS	VALOR	Rubro Edificación INSTALACIONES	VALOR
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,0035	Madera Común	0,215	Madera Común	0,4344	Pozo Ciego	0,108
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Caña	0,161	Canalización Aguas Servidas	0,0616
Hierro	0,9497	Madera Fina	1,423	Madera Fina	2,4549	Canalización Aguas Lluvias	0,0616
Madera Común	0,6346	Arena-Cemento	0,3517	Arena-Cemento	0,2737	Canalización Combinado	0,1821
Caña	0,4661	Tierra	0	Tierra	0,1583		
Madera Fina	0,53	Mármol	3,0742	Grafiado	0,3998	Baños	
Bloque	0,4677	Marmetón	2,1519	Champiado	0,3972	No tiene	0
Ladrillo	0,4677	Marmolina	1,3375	Fibro Cemento	0,663	Letrina	0,0532
Piedra	0,5168	Baldosa Cemento	0,4913	Fibra Sintética	1,153	Baño Común	0,0709
Adobe	0,4677	Baldosa Cerámica	0,7249	Estuco	0,6516	Medio Baño	0,1028
Tapial	0,4677	Parquet	1,705			Un Baño	0,1206
		Vinyl	0,482	Cubierta		Dos Baños	0,1649
Vigas y Cadenas		Duela	0,5804	No Tiene	0	Tres Baños	0,321
No tiene	0	Tablon / Gress	1,705	Arena-Cemento	0,3071	Cuatro Baños	0,4947
Hormigón Armado	0,6811	Tabla	0,2164	Baldosa Cemento	0,476	+ de 4 Baños	0,6508
Hierro	0,4278	Azulejo	0,649	Baldosa Cerámica	0,6238		
Madera Común	0,2962	Cemento Alisado	0,3517	Azulejo	0,649	Eléctricas	
Caña	0,1149			Fibro Cemento	0,7116	No tiene	0
Madera Fina	0,617			Teja Común	0,7818	Alambre Exterior	0,4327
Entre Pisos		Revestimiento Interior		0 Teja Vidriada	1,2258	Tubería Exterior	0,4634
No Tiene	0	No tiene	0	Zinc	0,4175	Empotradas	0,4845
Hormigón Armado	0,4277	Madera Común	0,9405	Polietileno	0,8165		
Hierro	0,244	Caña	3,6655	Domos / Traslúcido	0,8165		
Madera Común	0,1252	Arena-Cemento	0,4179	Ruberoy	0,8165		
Caña	0,0448	Tierra	0,2363	Paja-Hojas	0,1437		
Madera Fina	0,422	Mármol	2,995	Cady	0,117		
Madera y Ladrillo	0,1638	Marmetón	2,115	Tejuelo	0,4045		
Bóveda de Ladrillo	0,1511	Marmolina	1,235				
Bóveda de Piedra	0,6362	Baldosa Cemento	0,6675	Puertas			
		Baldosa Cerámica	1,224	No tiene	0		
Paredes		Azulejo	2,3285	Madera Común	0,6196		
No tiene	0	Grafiado	1,1184	Caña	0,015		
Hormigón Armado	0,9314	Champiado	0,634	Madera Fina	1,3085		
Madera Común	1,026	Piedra o Ladrillo Hornamental	2,9465	Aluminio	1,0209		
Caña	0,382			Enrollable	0,7764		
Madera Fina	1,3361	Revestimiento Exterior		Hierro-Madera	0,0654		
Bloque	0,7358	No tiene	0	Madera Malla	0,03		
Ladrillo	1,2261	Madera Fina	0,4361	Tol Hierro	1,1129		
Piedra	0,6822	Madera Común	0,8211				
Adobe	0,5048	Arena-Cemento	0,1938	Ventanas			
Tapial	0,5048	Tierra	0,1099	No tiene	0		
Bahareque	0,4075	Mármol	1,1864	Hierro	0,2735		
Fibro-Cemento	0,7011	Marmetón	1,1864	Madera Común	0,1707		
		Marmolina	1,1864	Madera Fina	0,5988		
Escalera		Baldosa Cemento	0,2227	Aluminio	0,6842		
No Tiene	0	Baldosa Cerámica	0,406	Enrollable	0,237		
Hormigón Armado	0,0458	Grafiado	0,52	Hierro-Madera	1		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Champiado	0,2086	Madera Malla	0,0671		
Hormigón Simple	0,0275	Aluminio	2,4796				
Hierro	0,0359	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072	Cubre Ventanas			
Madera Común	0,0338	Cemento Alisado	2,5287	No tiene	0		
Caña	0,0251			Hierro	0,1821		
Madera Fina	0,089	Revestimiento Escalera		Madera Común	0,0882		
Ladrillo	0,0181	No tiene	0	Caña	0		
Piedra	0,01	Madera Común	0,0156	Madera Fina	0,5163		
Cubierta		Caña	0,015	Aluminio	0,4128		
No Tiene	0	Madera Fina	0,0294	Enrollable	0,5125		
Hormigón Armado	2,0293	Arena-Cemento	0,0069	Madera Malla	0,021		
Hierro	1,2394	Tierra	0,0039				
Estereoestructura	11,8122	Mármol	0,0424	Closets			
Madera Común	0,7832	Marmetón	0,0424	No tiene	0		
Caña	0,2125	Marmolina	0,0424	Madera Común	0,321		
Madera Fina	1,0215	Baldosa Cemento	0,0123	Madera Fina	0,7406		
		Baldosa Cerámica	0,0623	Aluminio	0,7703		
		Grafiado	0,3531	Tol Hierro	0,4444		
		Champiado	0,3531				
		Piedra o Ladrillo hornamental	0,0489				

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

Se establece la constante P1 en el valor de: 24.0143; y la constante P2 en el valor de: 21.8598; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

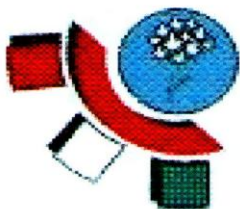
Alcaldía

Tel. 03 2871121 / 2871125 Ext.106 FAX (03) 2871207

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 a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano

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



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

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

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

Art. 25.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 26.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

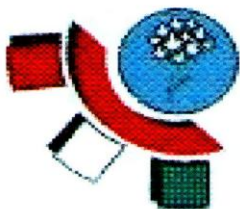
- El 1º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El 2º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Este impuesto se deberá cobrar 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 cobrar transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 27.- 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.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 28.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0,55° /oo (CERO PUNTO CINCUENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 29.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial

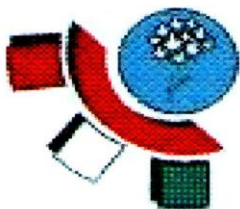
Art. 30.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 31.- 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 COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 32.- EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 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 COOTAD.

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 33.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 34.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

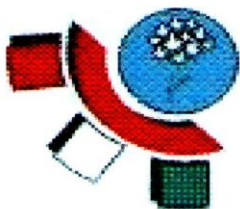
1. El impuesto a la propiedad rural.

Art. 35.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 36.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01) Identificación predial
- 02) Tenencia
- 03) Descripción del terreno
- 04) Infraestructura y servicios
- 05) Uso y calidad del suelo
- 06) Descripción de las edificaciones
- 07) Gastos e Inversiones

Art. 37. -VALOR DE LA PROPIEDAD.- 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 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.

La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

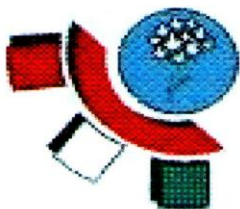
Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 3.1
2	SECTOR HOMOGENEO 3.2
3	SECTOR HOMOGENEO 3.3
4	SECTOR HOMOGENEO 3.4

Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

Alcaldía

Tel. 03 2871121 / 2871125 Ext.106 FAX (03) 2871207

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	69071	61723	53640	45557	37475	29392	21309	13226
SH 3.2	32192	28767	25000	21233	17466	13699	9932	6164
SH 3.3	19315	17260	15000	12740	10479	8219	5959	3699
SH 3.4	12129	10839	9419	8000	6581	5161	3742	2323

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra **de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural** el que será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional.

Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **Calidad del Suelo**, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.

1. GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

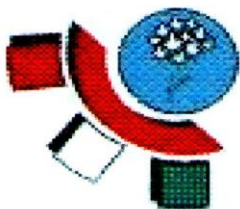
REGULAR
IRREGULAR
MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500
0.0501 a 0.1000
0.1001 a 0.1500
0.1501 a 0.2000



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

Alcaldía

Tel. 03 2871121 / 2871125 Ext. 106 FAX (03) 2871207

0.2001 a	0.2500
0.2501 a	0.5000
0.5001 a	1.0000
1.0001 a	5.0000
5.0001 a	10.0000
10.0001 a	20.0000
20.0001 a	50.0000
50.0001 a	100.0000
100.0001 a	500.0000
+ de 500.0001	

2. TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

3. ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

4. ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN
SEGUNDO ORDEN
TERCER ORDEN
HERRADURA
FLUVIAL
LÍNEA FÉRREA
NO TIENE

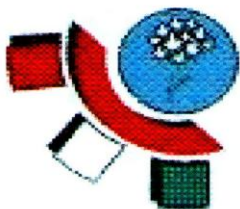
5. CALIDAD DEL SUELO

5.1. TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

5.2. EROSIÓN 0.985 A 0.96

LEVE
MODERADA
SEVERA



5.3. DRENAJE 1.00 A 0.96

EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

6. SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942

5 INDICADORES
4 INDICADORES
3 INDICADORES
2 INDICADORES
1 INDICADOR
0 INDICADORES

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

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

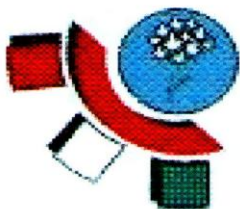
FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS



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

b) Valor de edificaciones.

Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana

Art. 38.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 39.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- 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. 40.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0,90 o/oo (CERO PUNTO NUEVE POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

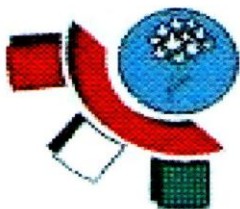
Art. 41.- TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad.

A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 42.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- 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.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

Alcaldía

Tel. 03 2871121 / 2871125 Ext. 106 FAX (03) 2871207

anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Art. 43.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Art. 44.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Gobierno Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, ubicada en la Av. 22 de Julio y Padre Jorge Chacón, a los cuatro días del mes de diciembre del dos mil trece.

Dr. Manuel Caizabanda Jeréz
**ALCALDE DEL CANTÓN
SAN PEDRO DE PELILEO**

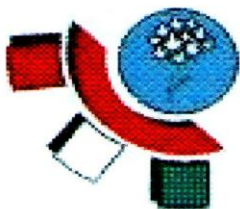
Dr. Roberto G. Masaquiza M.
**SECRETARIO DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

CERTIFICO.- Que, la **Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2014 - 2015**, fue discutida y aprobada por el Seno del Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, en dos debates efectuadas en la sesión ordinaria del día miércoles 27 de noviembre del 2013; y, sesión ordinaria del día miércoles 04 de diciembre del 2013; conforme consta del Libro de Actas y Resoluciones de las Sesiones del Concejo Municipal del cantón San Pedro de Pelileo.

Dr. Roberto G. Masaquiza M.
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PELILEO.- Pelileo, Jueves 05 de diciembre del 2013.- Cumpliendo con lo dispuesto en el inciso tercero, del Art. 322, DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, remítase tres ejemplares de **La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2014 - 2015**, al Sr. Alcalde (EJECUTIVO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO), para que la sancione o la observe.

Dr. Roberto G. Masaquiza M.
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

Alcaldía

Tel. 03 2871121 / 2871125 Ext. 106 FAX (03) 2871207

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO.- Pelileo, 12 de diciembre del 2013.- por estar acorde con el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, en especial con el Art. 322, sanciono favorablemente **La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2014 - 2015**, y dispongo su cumplimiento conforme lo dispone dicho Código.

Dr. Manuel Caizabanda Jeréz
**ALCALDE DEL CANTÓN
SAN PEDRO DE PELILEO**

CERTIFICO.- Que el señor Dr. Manuel Caizabanda Jeréz, en su calidad de **ALCALDE DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO**, firmó y sancionó **La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2014 - 2015**, a los 12 días del mes de diciembre del 2013.

Dr. Roberto G. Masaquiza M.
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL