



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON SAN PEDRO DE PELILEO

TELFOS: 2871125 - 2871207
FAX: 2871207

Sitio web: www.pelileo.gob.ec
e-mail: municipio@pelileo.gob.ec



PELILEÑOS ACTIVOS,
CONSTRUYENDO EL DESARROLLO LOCAL

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 MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

TELFOS: 2871125 - 2871207
FAX: 2871207

Sitio web: www.pelileo.gob.ec
e-mail: municipio@pelileo.gob.ec



PELILEÑOS ACTIVOS.
CONSTRUYENDO EL DESARROLLO LOCAL

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



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

TELFOS: 2871125 - 2871207
FAX: 2871207

Sitio web: www.pelileo.gob.ec
e-mail: municipio@pelileo.gob.ec



PELILEÑOS ACTIVOS,
CONSTRUYENDO EL DESARROLLO LOCAL

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 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 2012 - 2013

Art. 1.- DEFINICIÓN DE 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. 2.- 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.



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

TELFOS: 2871125 - 2871207
FAX: 2871207

Sitio web: www.pelileo.gob.ec
e-mail: municipio@pelileo.gob.ec



PELILEÑOS ACTIVOS,
CONSTRUYENDO EL DESARROLLO LOCAL

Art. 3.- DOMINIO 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. 4.- JURISDICCIÓN 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 que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 al 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y ha definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en (o correspondiente a ZONA, será a partir de 01. En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la ZONA será a partir de 51.

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

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.



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON SAN PEDRO DE PELILEO

TELFOS: 2871125 - 2871207
FAX: 2871207

Sitio web: www.pelileo.gob.ec
e-mail: municipio@pelileo.gob.ec



PELILEÑOS ACTIVOS,
CONSTRUYENDO EL DESARROLLO LOCAL

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 levantados en la ficha o formulario de declaración.

Art. 5.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de.

Art. 6.- 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 yacentes 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. 7.- 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, calculando sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 8.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás 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.

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 y que se mantenga 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. 9.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- 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.



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

TELFOS: 2871125 - 2871207
FAX: 2871207

Sitio web: www.pelileo.gob.ec
e-mail: municipio@pelileo.gob.ec



PELILEÑOS ACTIVOS.
CONSTRUYENDO EL DESARROLLO LOCAL

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 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. 10.- 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. 11.- 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. 12.- 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. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Arts.110 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 el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 14.- 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 15.- 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 escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 16.- 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. 17.- 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.



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON SAN PEDRO DE PELILEO

TELFs: 2871125 - 2871207
FAX: 2871207

Sitio web: www.pelileo.gob.ec
e-mail: municipio@pelileo.gob.ec



PELILEÑOS ACTIVOS,
CONSTRUYENDO EL DESARROLLO LOCAL

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 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.

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 18.- 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. 19.- 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;

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

Art. 20.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-

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 consejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los valores 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.

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

PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DEL CANTÓN PELILEO LA MATRIZ 2012 – 2013 CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS MUNICIPALES

SECTOR	ALCANTARILLA	AGUA POTABLE	ELECTRICA	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	TELEFONOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	97,76	97,40	98,70	100,00	99,13
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	2,24	2,60	1,30	0,00	0,87
02 COBERTURA	100,00	100,00	97,35	92,28	96,49	83,24	81,51	92,98
DEFICIT	0,00	0,00	2,65	7,72	3,51	16,76	18,49	7,02
03 COBERTURA	90,14	88,49	88,36	78,45	85,54	80,06	86,58	85,37
DEFICIT	9,86	11,51	11,64	21,55	14,46	19,94	13,42	14,63
04 COBERTURA	65,20	71,40	72,13	48,00	52,75	65,00	74,25	64,10
DEFICIT	34,80	28,60	27,87	52,00	47,25	35,00	25,75	35,90
05 COBERTURA	90,00	100,00	56,25	73,60	49,00	62,00	62,00	70,41
DEFICIT	10,00	0,00	43,75	26,40	51,00	38,00	32,00	29,59
06 COBERTURA	74,40	50,40	49,00	50,40	50,00	74,00	74,00	60,31
DEFICIT	25,60	49,60	51,00	49,60	50,00	26,00	26,00	39,69
07 COBERTURA	37,28	52,16	39,70	37,60	8,40	39,00	39,00	36,16
DEFICIT	62,72	47,84	60,30	62,40	91,60	61,00	61,00	63,84
08 COBERTURA	24,80	24,80	24,50	22,40	0,00	24,00	12,00	18,93
DEFICIT	75,20	75,20	75,50	77,60	0,00	76,00	88,00	81,07
09 COBERTURA	24,80	24,80	24,50	24,80	12,00	24,00	24,00	22,70
DEFICIT	75,20	75,20	75,50	75,20	88,00	76,00	76,00	77,30



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON SAN PEDRO DE PELILEO

TELF: 2871125 - 2871207
FAX: 2871207

Sitio web: www.pelileo.gob.ec
e-mail: municipio@pelileo.gob.ec



PELILEÑOS ACTIVOS,
CONSTRUYENDO EL DESARROLLO LOCAL

PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DE LA PARROQUIA PELILEO GRANDE 2012 – 2013 CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS MUNICIPALES

SECTOR	ALCANTARILLA	AGUA POTABL	E.ELECTRICA ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	TELEFONOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO
01COBERTURA	100,00	100,00	87,98	69,83	60,43	72,83	70,00	80,15
DEFICIT	0,00	0,00	12,02	30,17	39,57	27,17	30,00	19,85
02COBERTURA	98,40	96,80	57,67	32,35	22,20	29,29	54,20	55,84
DEFICIT	160	3,20	42,33	67,65	77,80	70,71	45,80	44,16
03COBERTURA	56,60	49,14	32,39	30,01	8,21	9,13	35,56	31,58
DEFICIT	43,40	50,86	67,61	69,99	91,79	90,87	64,44	68,42
04COBERTURA	16,90	23,67	10,61	20,90	4,36	2,18	10,90	12,79
DEFICIT	83,10	76,33	89,39	79,10	95,64	97,82	89,10	87,21
PROMEDIO	67,98	67,40	47,16	38,27	23,80	28,36	41,38	45,09
PROMEDIO	32,02	32,60	52,84	61,73	76,20	71,64	58,62	54,91

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

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2012-2013 AREA URBANA DE PELILEO LA MATRIZ

SECTOR HOMOG	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No. Mz
1	10,00	240	9,50	237	20
2	9,45	180	8,69	170	37
3	6,68	60	6,23	35	31
4	6,22	30	5,19	24	8
5	8,17	90	4,5	80	2
6	5,12	15	5,12	10	1
7	4,99	10	2,3	8	10
8	2,08	5	2,02	3	2
9	2,2	3	2,2	3	1



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON SAN PEDRO
DE PELILEO**

TELFOS: 2871125 - 2871207
FAX: 2871207

Sitio web: www.pelileo.gob.ec
e-mail: municipio@pelileo.gob.ec



PELILEÑOS ACTIVOS,
CONSTRUYENDO EL DESARROLLO LOCAL

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2012-2013
PARROQUIA URBANA PELILEO GRANDE**

SECTOR HOMOG	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No. Mz
1	8,86	28	7,35	22	28
2	7,24	21	5,11	16	48
3	5,07	14	2,65	8,4	37
4	2,59	7	1,42	3,5	22

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se **deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso**, 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 COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES:

1.- GEOMETRICOS

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

2.- TOPOGRAFICOS

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

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

COEFICIENTE 1.0 a .88



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON SAN PEDRO DE PELILEO



TELFOS: 2871125 - 2871207
FAX: 2871207

Sitio web: www.pelileo.gob.ec
e-mail: municipio@pelileo.gob.ec

PELILEÑOS ACTIVOS,
CONSTRUYENDO EL DESARROLLO LOCAL

3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA

AGUA POTABLE
ALCANTARILLADO
ENERGIA ELECTRICA

3.2.- VIAS

COEFICIENTE
1.0 a .88

ADOQUIN
HORMIGON
ASFALTO
PIEDRA
LASTRE
TIERRA

3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS

COEFICIENTE
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 avaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closets. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON SAN PEDRO DE PELILEO



TELFOS: 2871125 - 2871207
FAX: 2871207

Sitio web: www.pelileo.gob.ec
e-mail: municipio@pelileo.gob.ec

PELILEÑOS ACTIVOS,
CONSTRUYENDO EL DESARROLLO LOCAL

FACTORES DE REPOSICION PARA EL CÁLCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACION CATASTRO URBANO 2012 - 2013 MUNICIPIO DE PELILEO

COLUMNAS Y PILASTRAS	No tiene	Hor.Armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
	0,0000	2,9745	1,6618	0,9960	0,5563	1,0289	0,9639	0,9639	0,0000
VIGAS Y CADENAS	No tiene	Hor.Armado	Hierro	Madera	Caña				
	0,0000	1,0012	1,1520	0,4309	0,2485	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ENTRE PISOS	No tiene	Los.Hor.Ar	Hierro	Madera	Caña	Mad.-Ladri	Bov.Ladill	Bov.Piedra	
	0,0000	0,8177	1,5366	0,2530	0,0885	0,2440	0,1973	0,1090	0,0000
PAREDES	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad.Fina	Mad.Común	Caña
	1,0256	1,0764	1,0341	0,7112	1,7779	0,8503	1,1405	0,9651	0,5721
ESCALERA	Hor.Armado	Hierro	Madera	Piedra	Ladrillo	Hor.Simple			
	0,0841	0,0395	0,0213	0,0248	0,0148	0,0244	0,0000	0,0000	0,0000
CUBIERTA	Est.Estruc	Los.Hor.Ar	Vig.Metáli	Mad.Fina	Mad.Común	Caña			
	4,7937	3,9778	2,3877	2,9863	1,0761	0,4303	0,0000	0,0000	0,0000
REVES. DE PISOS	Cem.Alisa	Marmol	Ter.Marmet	Bal.Cerámi	Bal.Cement	Tabl-Parqu	Vinil	Duela	Tabla
	0,6166	3,2218	1,3377	1,4847	1,0070	0,9106	0,4982	0,7579	0,5431
REVES. INTERIORES	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Azulejo	Graf-Chaf-	Pied-Ladr-	
	0,0000	1,8247	0,8051	0,5178	0,2688	2,0836	0,7620	1,2144	0,0000
REVES. EXTERIORES	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Marmol-Mar	Graf-Chaf-	Aluminio	Cem.Alisad
	0,0000	0,8412	0,6148	0,2395	0,1247	1,9896	0,3534	2,4270	0,5632
REVES. ESCALERA	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Marmol-Mar	Pied-Ladr.	Bal.Cement	
	0,0000	0,0222	0,0131	0,0102	0,0044	0,0697	0,0197	0,0247	0,0000
TUMBADOS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Champeado	Estuco	Fibra Sint	
	0,0000	1,0508	0,7377	0,4187	0,1797	0,3997	0,7583	1,5783	0,0000
CUBIERTA	Enl.Are-Ce	Teja Vidri	Teja Común	Fibro Ceme	Zinc	Bal.Cerámi	Bal.Cement	Tejuelo	Paja-Hojas
	0,6640	0,8169	0,7141	1,4809	0,4594	1,6537	1,1216	0,3184	0,2092
PUERTAS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Hie.Madera	Enrollable		
	0,0000	1,1200	0,7277	2,7355	0,6684	0,0505	1,0422	0,0000	0,0000
VENTANAS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Mad. Malla			
	0,0000	0,4608	0,3645	1,2934	0,3567	0,1325	0,0000	0,0000	0,0000
CUBRE VENTANAS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Hierro	Enrollable			
	0,0000	0,4516	0,1627	0,4333	0,2879	0,7565	0,0000	0,0000	0,0000
CLOSETS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Común	Aluminio	Tol-Hierro				
	0,0000	0,5328	0,3115	0,6627	0,4863	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SANITARIOS	No tiene	Pozo Ciego	C.Ag.Servi	C.Ag.Lluvi	Can.Combin				
	0,0000	0,0915	0,0773	0,0773	0,1690	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
BAÑOS	No tiene	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño Com	2 Baños Co	3 Baños Co	4 Baños Co	+4 Baños C
	0,0000	0,0878	0,1420	0,1595	0,1848	0,3696	0,5543	0,7391	0,9130
ELECTRICAS	No tiene	Alam.Ext.	Tub.Exteri	Empotrados					
	0,0000	0,3637	0,4310	0,4394	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ESPECIALES	No tiene	Ascensor	Piscina	Sau.Turco	Barbacoa				
	0,0000	0,0000	0,0000	1,7204	0,5161	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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. 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



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON SAN PEDRO DE PELILEO



TELFs: 2871125 - 2871207
FAX: 2871207

Sitio web: www.pelileo.gob.ec
e-mail: municipio@pelileo.gob.ec

PELILEÑOS ACTIVOS,
CONSTRUYENDO EL DESARROLLO LOCAL

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 DEPRECIACION DE EDIFICACION URBANO – RURAL

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



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON SAN PEDRO
DE PELILEO**

TELFOS: 2871125 - 2871207
FAX: 2871207

Sitio web: www.pelileo.gob.ec
e-mail: municipio@pelileo.gob.ec



PELILEÑOS ACTIVOS,
CONSTRUYENDO EL DESARROLLO LOCAL

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 CONSERVACION			
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-2	1	0,84 - .30	0

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

Art. 21. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad prevista en el COOTAD.

Art. 22.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.55 o/oo, (CERO PUNTO CINCUENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 23.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Atr. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.
Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 24.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificadas; y,
- El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.
Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).
Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Art. 25.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificadas, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.

Art. 26.- 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



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON SAN PEDRO DE PELILEO

TELFOS: 2871125 - 2871207
FAX: 2871207

Sitio web: www.pelileo.gob.ec
e-mail: municipio@pelileo.gob.ec



PELILEÑOS ACTIVOS,
CONSTRUYENDO EL DESARROLLO LOCAL

hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 27.- 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. 28.- 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 mediante ordenanza.

Art. 29.- 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 anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

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

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 30.- 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. 31.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

TELFOS: 2871125 - 2871207
FAX: 2871207

Sitio web: www.pelileo.gob.ec
e-mail: municipio@pelileo.gob.ec



PELILEÑOS ACTIVOS,
CONSTRUYENDO EL DESARROLLO LOCAL

están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD.

1. El impuesto a la propiedad rural

Art. 32.- 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. 33.- 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 esta Ley; 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.- 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.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE PELILEO

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

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. Sobre los cuales se



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON SAN PEDRO DE PELILEO



TELFOS: 2871125 - 2871207
FAX: 2871207

Sitio web: www.pelileo.gob.ec
e-mail: municipio@pelileo.gob.ec

PELILEÑOS ACTIVOS,
CONSTRUYENDO EL DESARROLLO LOCAL

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;

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 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

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



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON SAN PEDRO
DE PELILEO**



TELFOS: 2871125 - 2871207
FAX: 2871207

Sitio web: www.pelileo.gob.ec
e-mail: municipio@pelileo.gob.ec

PELILEÑOS ACTIVOS,
CONSTRUYENDO EL DESARROLLO LOCAL

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	



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

TELFOS: 2871125 - 2871207
FAX: 2871207

Sitio web: www.pelileo.gob.ec
e-mail: municipio@pelileo.gob.ec



PELILEÑOS ACTIVOS,
CONSTRUYENDO EL DESARROLLO LOCAL

Las particularidades físicas de cada terreno 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 Hectárea de sector homogéneo 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:

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

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFÍA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE 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.

Art. 34.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0.90 o/oo, (cero punto noventa por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 35.- 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 realiza el pago a base del catastro del año anterior y se entregara al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Art. 36.- 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.



**GOBIERNO MUNICIPAL
DEL CANTON SAN PEDRO
DE PELILEO**

TELFs: 2871125 - 2871207
FAX: 2871207

Sitio web: www.pelileo.gob.ec
e-mail: municipio@pelileo.gob.ec



PELILEÑOS ACTIVOS,
CONSTRUYENDO EL DESARROLLO LOCAL

Art. 37.- 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 ocho días del mes de diciembre del dos mil once.

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 2012 - 2013**, 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 30 de noviembre del 2011; y, sesión ordinaria del día jueves 8 de diciembre del 2011; 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, viernes 09 de diciembre del 2011.- 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 2012 - 2013**, al Sr. Alcalde (EJECUTIVO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO), para que la sancione o la observe.

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

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO.- Pelileo, 16 de diciembre del 2011.- 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 2012 - 2013**, y dispongo su cumplimiento conforme lo dispone dicho Código.



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

TELFOS: 2871125 - 2871207
FAX: 2871207

Sitio web: www.pelileo.gob.ec
e-mail: municipio@pelileo.gob.ec



PELILEÑOS ACTIVOS,
CONSTRUYENDO EL DESARROLLO LOCAL

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 2012 - 2013**, a los 16 días del mes de diciembre del 2011.

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