



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

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República determina que: *“El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada.”*;

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

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República, dispone que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”*;

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los gobiernos municipales para: *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*;

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República determina que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad”*;

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República establece que: *“El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”*;

Que, el artículo 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: i) *“Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*;

Que, el artículo 57 del COOTAD establece entre otras atribuciones del concejo municipal: literal a) *“El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”*; literal b) *“Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor”*; literal 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 artículo 139 del COOTAD determina que: *“La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural”*.



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

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

Que, el artículo 172 del COOTAD determina que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, 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, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, las municipalidades de acuerdo a lo prescrito en el artículo 492 del COOTAD, reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, el artículo 494 del COOTAD establece que: *“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, el artículo 495 del COOTAD dice: *“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 artículo 496 del COOTAD dice: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio....”*;

Que, el artículo 497 de este mismo cuerpo legal establece que: *“Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.”*;

Que, el artículo 65 del Código Tributario indica: *“Administración tributaria seccional.- En el ámbito provincial o municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al Prefecto Provincial o al Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine.”*;

Que, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece la creación del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, que es un sistema de información territorial generada por los GAD's municipales y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial. El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente; y será administrado por el ente rector del hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros;



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

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

Que, con fecha viernes 10 de junio del 2016 se publica en el Suplemento del Registro Oficial N° 773 la ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO PARA EL BIENIO 2016-2017; y,

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, artículo 7 y artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

**ORDENANZA REFORMADA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO,
SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS
URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO PARA EL BIENIO
2018 – 2019**

CAPÍTULO I

DEFINICIONES

Art. 1.- 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”.

El Catastro contiene los siguientes aspectos:

- a) Físicos.- Consisten en la identificación del terreno y edificaciones en sitio, con sus respectivas características descriptivas, utilizando una ficha catastral y cartografía base geo referenciada;
- b) Jurídicos.- Consisten en registrar la acción entre el sujeto activo del derecho de propiedad o poseedor, con su cédula de ciudadanía y el objeto o bien inmueble, mediante la escritura;
- c) Económicos.- Consisten en la determinación del avalúo catastral que tenga el bien inmueble o predio;

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 San Pedro de Pelileo.

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. 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- Las disposiciones de la presente Ordenanza regirán exclusivamente a los predios ubicados dentro del cantón San Pedro de Pelileo, cuya circunscripción territorial está conformada por dos (2) parroquias urbanas y ocho (8) parroquias rurales.



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

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

Art. 4.- AVALÚO DE LOS PREDIOS.- El valor de la propiedad urbana o rural, se establecerá conforme lo dispuesto en el artículo 495 del COOTAD y será el que resulte de los procedimientos y métodos de cálculo establecidos en la presente Ordenanza.

Art. 5.- INVENTARIO PREDIAL.- Previo a realizar el levantamiento del registro catastral de las propiedades urbanas y rurales, el Departamento de Catastros y Avalúos, realizará el inventario de los predios urbanos y rurales, sujetándose a los procedimientos que se establecen en esta Ordenanza.

Art. 6.- CODIFICACIÓN CATASTRAL.- 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; la codificación catastral se la conoce también como clave catastral compuesta por dígitos numéricos que interpretan la provincia, cantón, parroquia, zona, sector, manzana, lote y propiedad horizontal.

Art. 7.- RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN.- Se la realiza con la ficha catastral diseñada para el efecto por el Departamento de Catastros y Avalúos, la misma que contienen variables; 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. 8. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal del cantón San Pedro de Pelileo se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán al Departamento de Catastros y Avalúos, 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.



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

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

Art. 9.- ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO.- La actualización del catastro será una actividad permanente y continua, realizándola a través de las actividades rutinarias para que se encuentren al día la información referente al propietario, al lote y la construcción, de acuerdo a lo que dispone el artículo 494 del COOTAD. Esta actividad estará a cargo del Departamento de Catastros y Avalúos

La actualización del catastro urbano o rural, deberá considerar los siguientes aspectos:

- a) La incorporación de nuevas propiedades que no se encuentran catastradas;
- b) Cambios o modificaciones en los datos de las variables descritas en el artículo 7 de esta Ordenanza, tales como:
 - Cambio en la codificación (clave) catastral
 - Cambio del (los) propietario (s)
 - Subdivisión o integración de lotes, de tal manera que modifiquen las características de los mismos.
 - Cambio en las características de los datos de la infraestructura o servicios con los que cuenta la propiedad.
 - Nuevas construcciones, aumento de las áreas construidas y otras modificaciones relativas a los factores de edificación.
 - Otras modificaciones que incidan en la información contenida en la ficha catastral urbana o rural.

La actualización de los datos que corresponden al literal b), darán lugar a que se realice un nuevo avalúo de las propiedades urbanas o rurales, a partir del año en que se realice la mencionada actualización, sin que se modifiquen los valores establecidos en esta Ordenanza.

Art. 10.- ACTUALIZACIÓN DE VALORES DE LOTES Y CONSTRUCCIONES.- El GAD Municipal de San Pedro de Pelileo, a través del Departamento de Catastros y Avalúos realizará en forma obligatoria las actualizaciones generales de catastros, al igual que la valoración de los lotes y construcciones de la propiedad urbana y rural cada bienio, de acuerdo a lo establecido en el artículo 496 del COOTAD.

Art. 11.- DETERMINACIÓN 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. 12.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para la determinación de los impuestos prediales urbanos y rurales, se aplicará un porcentaje considerado como base y que este dentro del rango de la Banda Impositiva prevista en los artículos 504 para predios urbanos y 517 del COOTAD para predios rurales.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 13. – 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.



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

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

Art. 14.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo.

Art. 15.- 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 aun 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. 16.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Tributario, los Art.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

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 17.- 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 evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 18.- VALOR DEL SUELO.- Para determinar el valor del suelo señalado en el literal a) del artículo anterior deberá elaborarse 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.



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

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

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.

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL CANTÓN PELILEO										
LA MATRIZ BIENIO 2018-2019										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS										
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENE. ELÉCTRICA ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	TELÉFONOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO	
SH 1	COBERTURA DEFICIT	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	
SH 2	COBERTURA DEFICIT	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	
SH 3	COBERTURA DEFICIT	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	
SH 4	COBERTURA DEFICIT	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	
SH 5	COBERTURA DEFICIT	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	
SH 6	COBERTURA DEFICIT	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	
SH 7	COBERTURA DEFICIT	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	
SH 8	COBERTURA DEFICIT	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	
SH 9	COBERTURA DEFICIT	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	
CIUDAD	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	



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

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL CANTÓN PELILEO

PARROQUIA URBANA DE PELILEO GRANDE BIENIO 2018 - 2019

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS

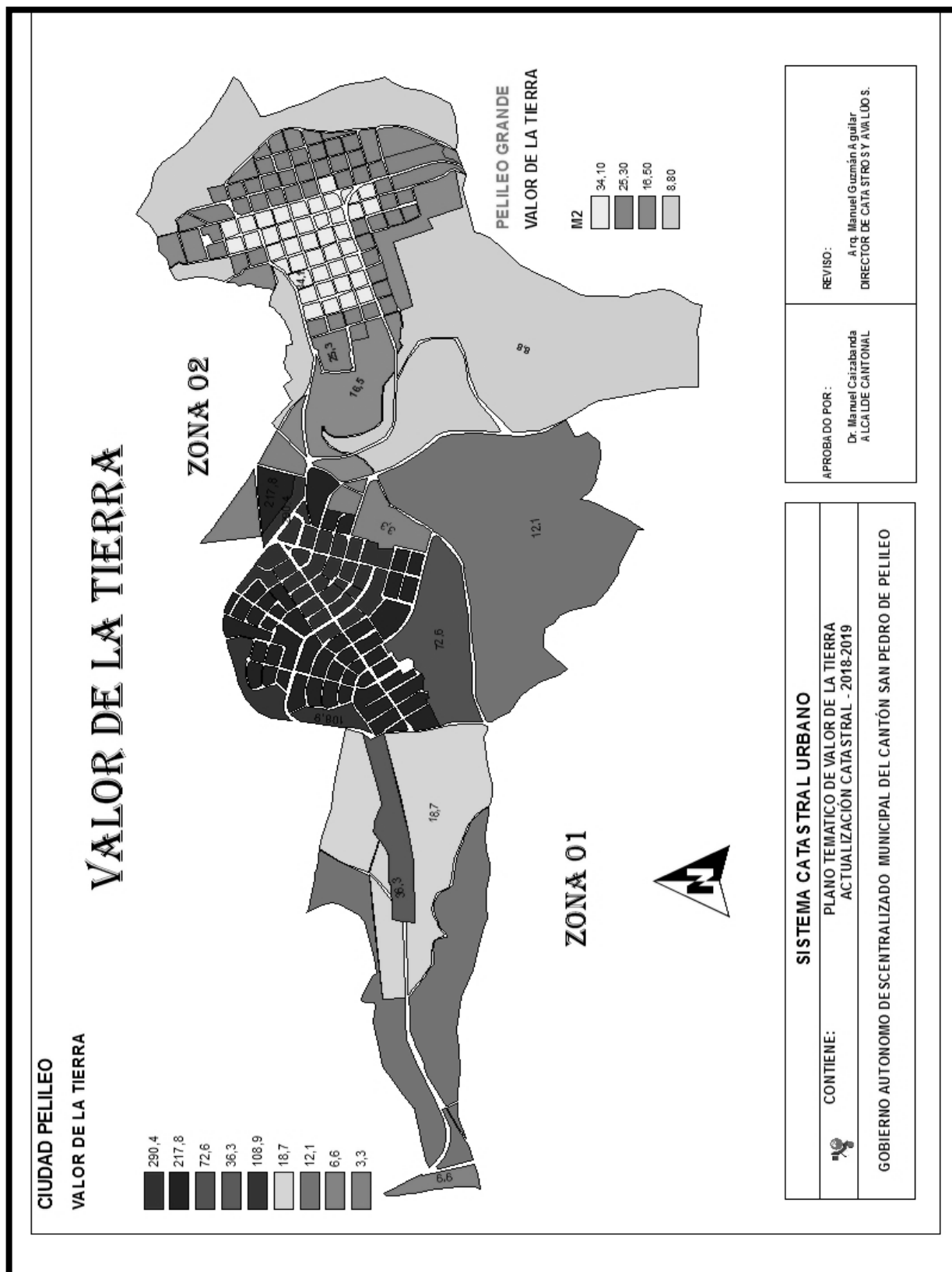
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENE.ELECTRICA ALUMBRADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	TELÉFONOS	REC. BASURA Y ASEO CALLES	PROMEDIO
SH 1	⁰¹ COBERTURA DEFICIT	100,00 0,00	100,00 0,00	89,02 10,98	61,28 30,17	60,14 39,86	66,47 27,17	72,74 27,26	78,52 21,48
SH 2	⁰² COBERTURA DEFICIT	97,77 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
SH 3	⁰³ COBERTURA DEFICIT	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
SH 4	⁰⁴ COBERTURA DEFICIT	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
PARROQUIA	PROMEDIO	72,38	68,66	51,98	36,59	20,93	23,24	44,22	45,43
URBANA	PROMEDIO	27,62	31,34	48,02	63,41	76,20	76,76	55,78	54,57



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

ALCALDÍA

Telf. 03 2871121 / 2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207



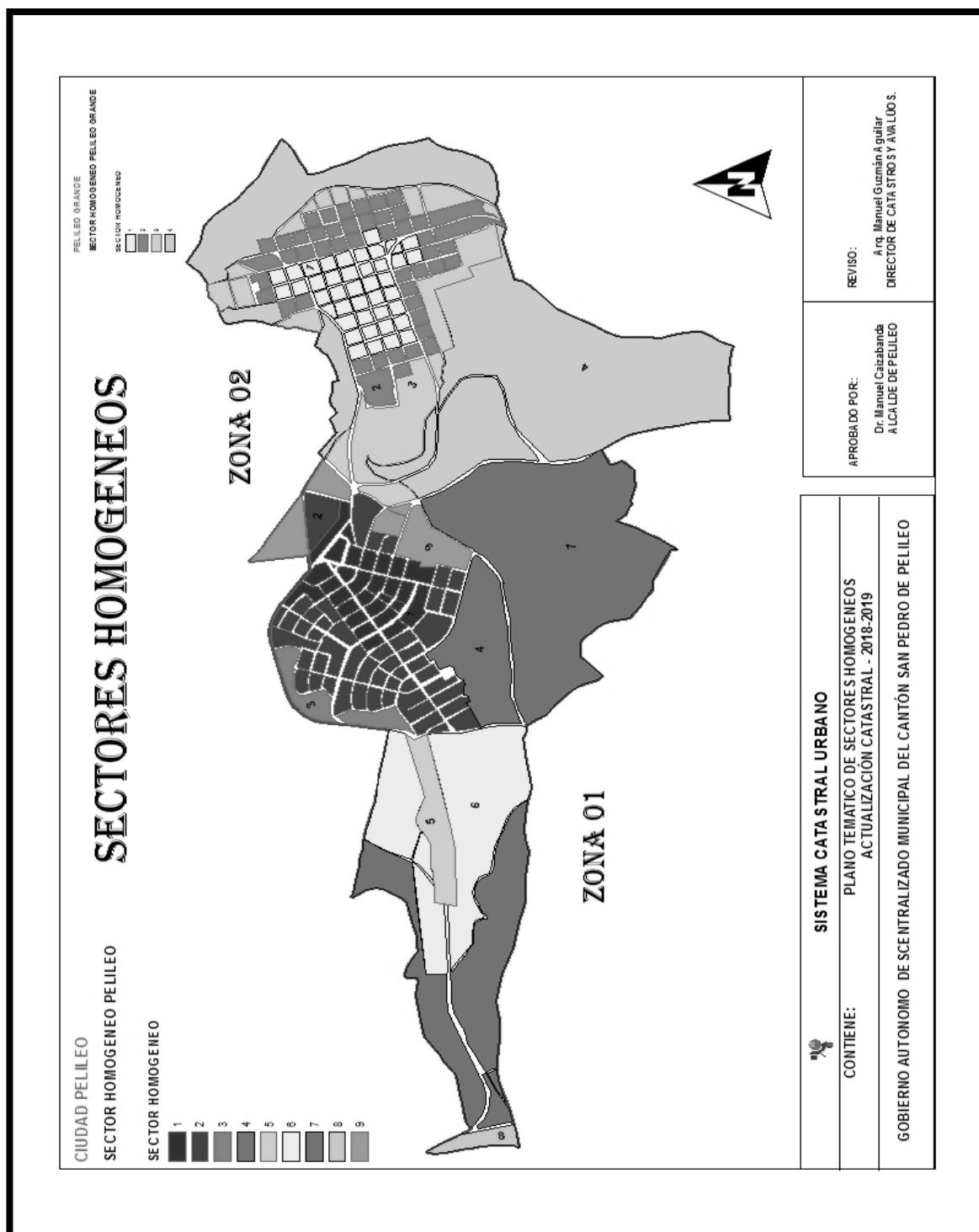


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

ALCALDÍA

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

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, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO
ALCALDÍA**
Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2018-2019
AREA URBANA DE PELILEO LA MATRIZ**

SECTOR HOMOG	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No. Mz
1	10,00	290,40	9,18	266,58	39
2	9,13	217,80	8,39	200,15	41
3	8,13	72,60	7,55	67,42	14
4	6,85	36,30	6,85	36,30	2
5	6,15	108,90	6,05	107,13	2
6	5,75	18,70	5,2	16,91	4
7	4,87	12,10	4,29	10,66	8
8	3,82	6,60	3,82	6,60	1
9	2,67	3,30	2,67	3,3	1

**VALOR M² DE TERRENO CATASTRO 2018-2019
AREA URBANA PELILEO GRANDE**

SECTOR HOMOG	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No. Mz
1	8,86	34,10	7,14	27,48	43
2	6,98	25,30	5,42	19,65	46
3	5,35	16,50	3,7	11,41	24
4	3,52	8,80	1,98	4,95	21



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

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

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 del valor del terreno: **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, y otros, de acuerdo a como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	FACTOR
1.1 RELACIÓN FRENTE / FONDO	1.0 a .94
1.2 FORMA	1.0 a .94
1.3 SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4 LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	FACTOR
2.1 CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2 TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	FACTOR
3.1 INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGÍA ELÉCTRICA	
3.2 VÍAS	FACTOR
ADOQUÍN	1.0 a .88
HORMIGÓN	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3 INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA	FACTOR
SERVICIOS	1.0 a .93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELÉFONO	
RECOLECCIÓN DE BASURA	
ASEO DE CALLES	



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

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

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:

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Art. 19.-. 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 constarán 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.



**GAD MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PELILEO
FACTORES DE EDIFICACIÓN**

RUBRO EDIFICACIÓN

ESTRUCTURA

COLUMNAS Y PILASTRAS		VALOR	PAREDES		VALOR
	No tiene	0		No tiene	0
	Hormigón Armado	2,0035		Hormigón Armado	0,9314
	Pilotes	1,413		Madera Común	1,026
	Hierro	0,9497		Caña	0,382
	Madera Común	0,6346		Madera Fina	1,3361
	Caña	0,4661		Bloque	0,7358
	Madera Fina	0,53		Ladrillo	1,2261
	Bloque	0,4677		Piedra	0,6822
	Ladrillo	0,4677		Adobe	0,5048
	Piedra	0,5168		Tapial	0,5048
	Adobe	0,4677		Bahareque	0,4075
	Tapial	0,4677		Fibro-Cemento	0,7011
	VIGAS Y CADENAS	No tiene		0	ESCALERA
Hormigón Armado		0,6811	Hormigón Armado	0,0458	
Hierro		0,4278	Hormigón Ciclópeo	0,0851	
Madera Común		0,2962	Hormigón Simple	0,0275	
Caña		0,1149	Hierro	0,0359	
Madera Fina		0,617	Madera Común	0,0338	
ENTRE PISOS	No tiene	0	Caña	0,0251	
	Hormigón Armado	0,4277	Madera Fina	0,089	
	Hierro	0,244	Ladrillo	0,0181	
	Madera Común	0,1252	Piedra	0,01	
	Caña	0,0448	CUBIERTA	No tiene	0
	Madera Fina	0,422		Hormigón Armado	2,0293
	Madera y Ladrillo	0,1638		Hierro	1,2394
	Bóveda de Ladrillo	0,1511		Esteroestructura	11,8122
	Bóveda de Piedra	0,6362		Madera Común	0,7832
				Caña	0,2125
		Madera Fina		1,0215	



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

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

ACABADOS

		VALOR			VALOR
	No tiene	0		No tiene	0
REVESTIMIENTO DE PISOS	Madera Común	0,215	REVESTIMIENTO INTERIOR	Madera Común	0,9405
	Caña	0,0755		Caña	0,3795
	Madera Fina	1,423		Madera Fina	3,6655
	Arena-Cemento	0,3517		Arena-Cemento	0,4179
	Tierra	0		Tierra	0,2363
	Mármol	3,0742		Mármol	2,995
	Marmetón	2,1519		Marmetón	2,115
	Marmolina	1,3375		Marmolina	1,235
	Baldosa Cemento	0,4913		Baldosa Cemento	0,6675
	Baldosa Cerámica	0,7249		Baldosa Cerámica	1,224
	Parquet	1,705		Azulejo	2,3285
	Vinyl	0,482		Grafiado	1,1184
	Duela	0,5804		Champiado	0,634
	Tablón/Gress	1,705		Piedra o Ladrillo Hornamental	2,9465
	Tabla	0,2164			
	Azulejo	0,649	REVESTIMIENTO ESCALERA	No tiene	0
	Cemento Alisado	0,3517		Madera Común	0,0156
REVESTIMIENTO EXTERIOR	No tiene	0		Caña	0,015
	Madera Fina	0,4361		Madera Fina	0,0294
	Madera Común	0,8211		Arena-Cemento	0,0069
	Arena-Cemento	0,1938		Tierra	0,0039
	Tierra	0,1099		Mármol	0,0424
	Mármol	1,1864		Marmetón	0,0424
	Marmetón	1,1864		Marmolina	0,0424
	Marmolina	1,1864		Baldosa Cemento	0,0123
	Baldosa Cemento	0,2227		Baldosa Cerámica	0,0623
	Baldosa Cerámica	0,406		Grafiado	0,3531
	Grafiado	0,52		Champiado	0,3531
	Champiado	0,2086		Piedra o Ladrillo Hornamental	0,0489
	Aluminio	2,4796			
	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072			
	Cemento Alisado	2,5287			



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

ALCALDÍA

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

ACABADOS

		VALOR			VALOR
TUMBADOS	No tiene	0	CUBIERTA	No tiene	0
	Madera Común	0,4344		Arena-Cemento	0,3071
	Caña	0,161		Baldosa Cemento	0,476
	Madera Fina	2,4549		Baldosa Cerámica	0,6238
	Arena-Cemento	0,2737		Azulejo	0,649
	Tierra	0,1583		Fibro Cemento	0,7116
	Grafiado	0,3998		Teja Común	0,7818
	Champiado	0,3972		Teja Vidriada	1,2258
	Fibro Cemento	0,663		Zinc	0,4175
	Fibra Sintética	1,153		Polietileno	0,8165
	Estuco	0,6516		Domos/Traslúcido	0,8165
				Ruberoy	0,8165
PUERTAS	No tiene	0	CLOSETS	Paja-Hojas	0,1437
	Madera Común	0,6196		Cady	0,117
	Caña	0,015		Tejuelo	0,4045
	Madera Fina	1,3085		No tiene	0
	Aluminio	1,0209		Madera Común	0,321
	Enrollable	0,7764		Madera Fina	0,7406
	Hierro-Madera	0,0654		Aluminio	0,7703
	Madera Malla	0,03		Tol Hierro	0,4444
VENTANAS	Tol Hierro	1,1129	CUBRE VENTANAS	No tiene	0
	No tiene	0		Hierro	0,1821
	Hierro	0,2735		Madera Común	0,0882
	Madera Común	0,1707		Caña	0
	Madera Fina	0,5988		Madera Fina	0,5163
	Aluminio	0,6842		Aluminio	0,4128
	Enrollable	0,237		Enrollable	0,5125
	Hierro-Madera	1		Madera Malla	0,021
	Madera Malla	0,0671			



INSTALACIONES

		VALOR			VALOR
SANITARIOS	No tiene	0	BAÑOS	No tiene	0
	Pozo Ciego	0,1		Letrina	0,05
	Canalización Aguas Servidas	0,06		Baño Común	0,07
	Canalización Aguas Lluvias	0,06		Medio Baño	0,10
	Canalización Combinado	0,18		Un Baño	0,12
				Dos Baños	0,16
ELÉCTRICAS	No tiene	0		Tres Baños	0,3
	Alambre Exterior	0,43		Cuatro Baños	0,49
	Tubería Exterior	0,46		Más de 4 Baños	0,65
	Empotrados	0,48			

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 asignarán 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: 48.4913; y la constante P2 en el valor de: 44.1409; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m²) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO
ALCALDÍA**
Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO – RURAL

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



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

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

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

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL 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. 20.- 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 el artículo 501 del COOTAD y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y Uso y Gestión del Suelo

Art. 21.- 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 el GAD Municipal de San Pedro de Pelileo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo Municipal mediante Ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por los señores Concejales que corresponda.

Art. 22. – 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 ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el artículo 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1°/00 adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificadas; y,
- b) El 2°/00 adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD.

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

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá el GAD Municipal mediante ordenanza.



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

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

Art. 23. – 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 el GAD Municipal en el territorio urbano del cantón mediante el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su respectiva ordenanza.

Art. 24. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0,55 0/00 (CERO PUNTO CINCUENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 25. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- Se establece el recargo del dos por mil (2º/00) 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 artículo 507 del COOTAD y al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 26. - ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un 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.



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

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 27.- 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 en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 28.- 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. 29.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 1.- Identificación predial
- 2.- Tenencia
- 3.- Descripción del terreno
- 4.- Infraestructura y servicios
- 5.- Uso y calidad del suelo
- 6.- Descripción de las edificaciones
- 7.- Gastos e Inversiones

Art. 30.- 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 el COOTAD; con este propósito, el Concejo Municipal aprobará, mediante esta 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.

Art. 31.- VALOR DE TERRENOS

Sectores homogéneos:

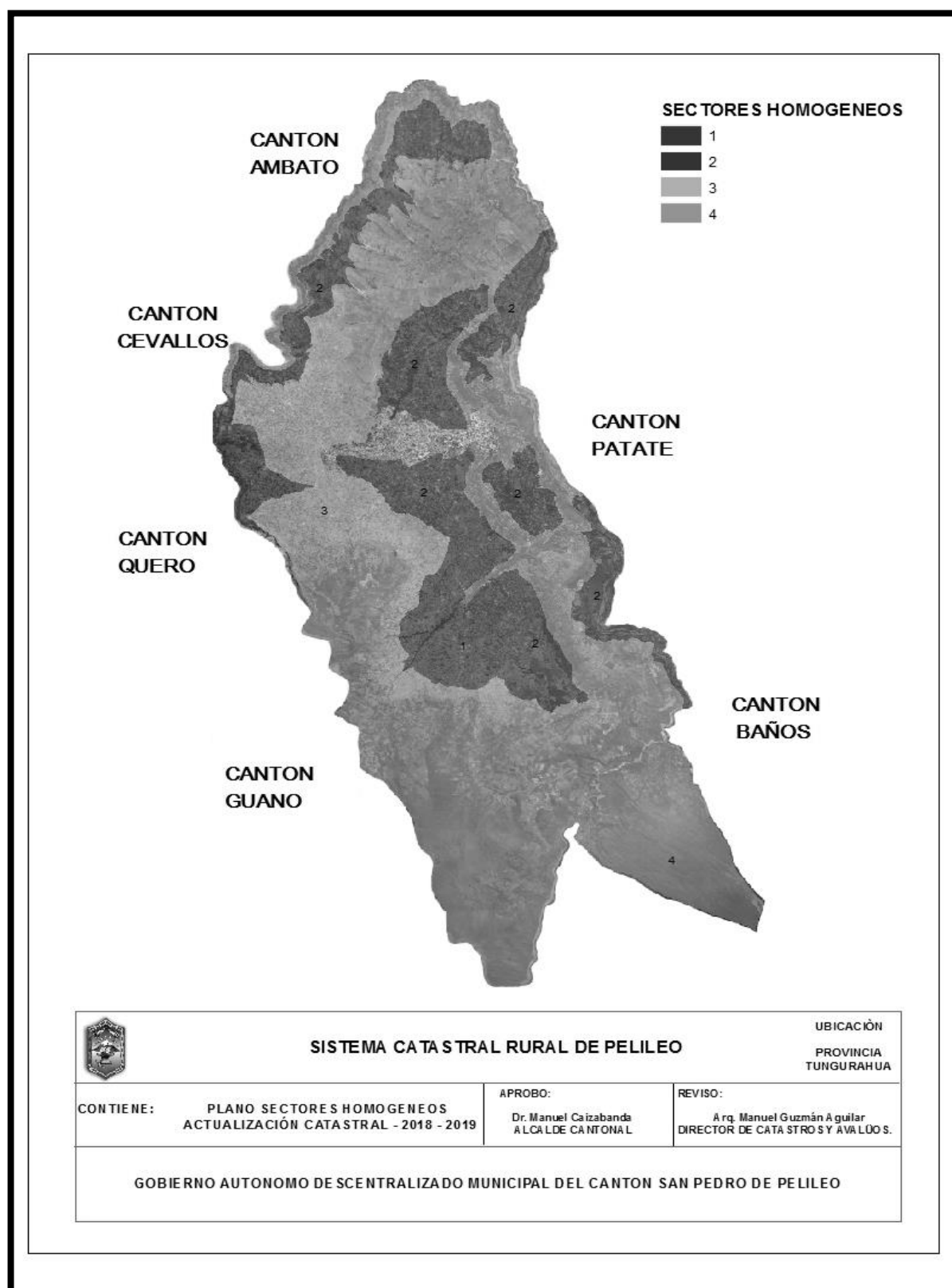
Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer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



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

Telf. 03 2871121 / 2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207



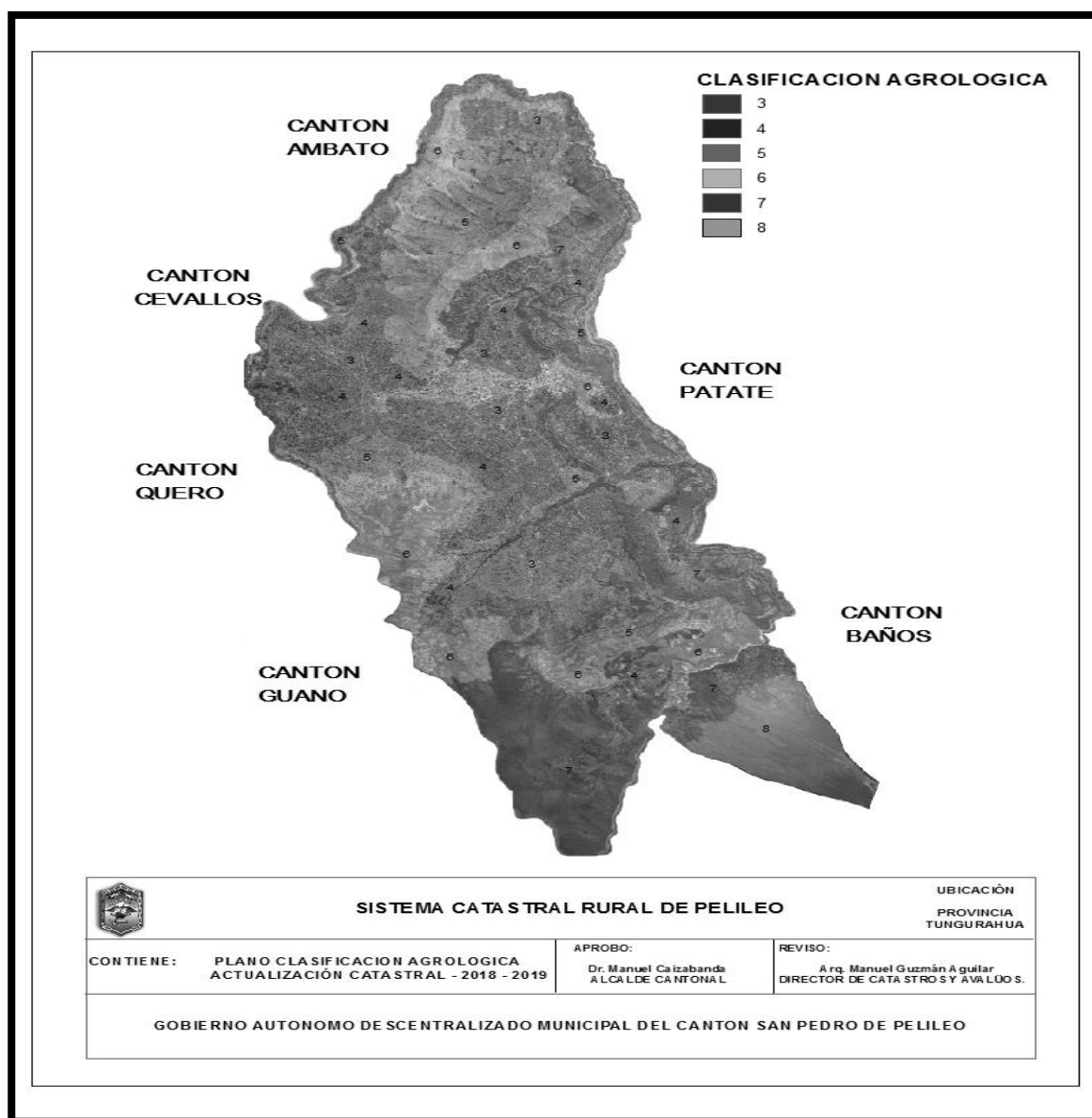


**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO**
ALCALDÍA
Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

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

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 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 DELSUELO 7	CALIDAD DELSUELO 8
SH 3.1	75997	67913	59004	50094	41243	32334	23424	14573
SH 3.2	33649	30069	26125	22180	18261	14316	10371	6452
SH 3.3	21252	18991	16500	14008	11533	9042	6550	4075
SH 3.4	13340	11924	10357	8800	7242	5676	4118	2552

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, se establecerán los valores individuales de la propiedad rural; el valor individual de la propiedad rural será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno: **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, y otros; de acuerdo a como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	FACTOR
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	
ASENTAMIENTOS 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
10.0001	a	20.0000
20.0001	a	50.0000
50.0001	a	100.0000
100.0001	a	500.0000
+ de 500.0001		



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

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

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.- ACCESO A 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	0.98 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 AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO
ALCALDÍA**

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

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.

Art. 32.- VALOR DE LAS EDIFICACIONES.- Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana determinados en el artículo 19 de esta Ordenanza.

Art. 33. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0,90 0/00 (CERO PUNTO NOVENTA POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 34. - 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.



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

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

CAPÍTULO V

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 35. - 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 la Dirección Financiera 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. 36.- 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 artículo 6 literal i) del COOTAD, y en concordancia con el artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, (modificación al 09 de marzo del 2009) se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 37. - 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 la Dirección Financiera, 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 artículo 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. 38. - 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. 39. - 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.



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

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

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. 40. - 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. 41.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- El Departamento de Catastros y Avalúos 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. 42. - 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 artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 43.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Para el bienio 2018-2019 en la zona rural se cobrará el valor de \$3,00 tres dólares americanos por concepto de actualización catastral, el mismo que será aplicado para cada ciudadano, independientemente del número de predios que posea.

SEGUNDA.- Queda derogada LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO PARA EL BIENIO 2016– 2017.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, a los cinco días del mes de diciembre del 2017.

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

Abg. Pepita Bourgeat Flores
**SECRETARIA DEL
CONCEJO MUNICIPAL**



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

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

CERTIFICO: Que, la ORDENANZA REFORMADA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO PARA EL BIENIO 2018 – 2019, fue discutida y aprobada por el seno del Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, en dos debates efectuados en la Sesión Ordinaria del día miércoles 29 de noviembre del 2017; y Sesión Extraordinaria del día martes 5 de diciembre del 2017; conforme consta del Libro de Actas y Resoluciones de las Sesiones del Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo.

Abg. Pepita Bourgeat Flores
**SECRETARIA DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO.- Pelileo, miércoles 6 de diciembre del 2017.- Cumpliendo con lo dispuesto en el inciso tercero, del Artículo 322, del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, remítase tres ejemplares de la ORDENANZA REFORMADA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO PARA EL BIENIO 2018 – 2019, para su sanción y promulgación.

Abg. Pepita Bourgeat Flores
**SECRETARIA DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO.- Pelileo, jueves 7 de diciembre del 2017.- Por estar acorde con el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, en especial con el Artículo 322, sanciono favorablemente la ORDENANZA REFORMADA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO PARA EL BIENIO 2018 – 2019, y dispongo su cumplimiento conforme lo determina dicho Código.

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



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

Telf. 03 2871121 /2871125 Ext 118 Fax. (03) 2871207

CERTIFICO: Que el Señor Dr. Manuel Caizabanda Jerez, en su calidad de ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO, firmó y sancionó la ORDENANZA REFORMADA QUE ESTABLECE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO PARA EL BIENIO 2018 – 2019, a los 07 días del mes de diciembre del 2017.

Abg. Pepita Bourgeat Flores
**SECRETARIA DEL
CONCEJO MUNICIPAL**