



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO

Considerando:

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

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

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

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

Que, el Art. 270 ibídem establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

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

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

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

Que, de conformidad con el Art. 426 ibídem: *"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."*

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



Que, el Art. 715 ibídem, establece que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 dispone que al concejo municipal le corresponde: a) el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; b) regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; 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 ibídem establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el "Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

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

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

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el inciso primero del 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, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: "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 Art. 495 ibídem, establece que 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 561 ibídem; señala que *"Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas."*

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

Que, los artículos 87 y 88 ibídem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código.

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

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

Que, en el artículo 90 ibídem, dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

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

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, la disposición transitoria novena de la LOOTUGS; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos



Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere 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 2020 – 2021"

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 catastral 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.

Art. 4.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 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.

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 de la Dirección 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 de la Dirección 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 emitirá la carta de pago con el valor socializado.

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 y 143 del Código Tributario, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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.

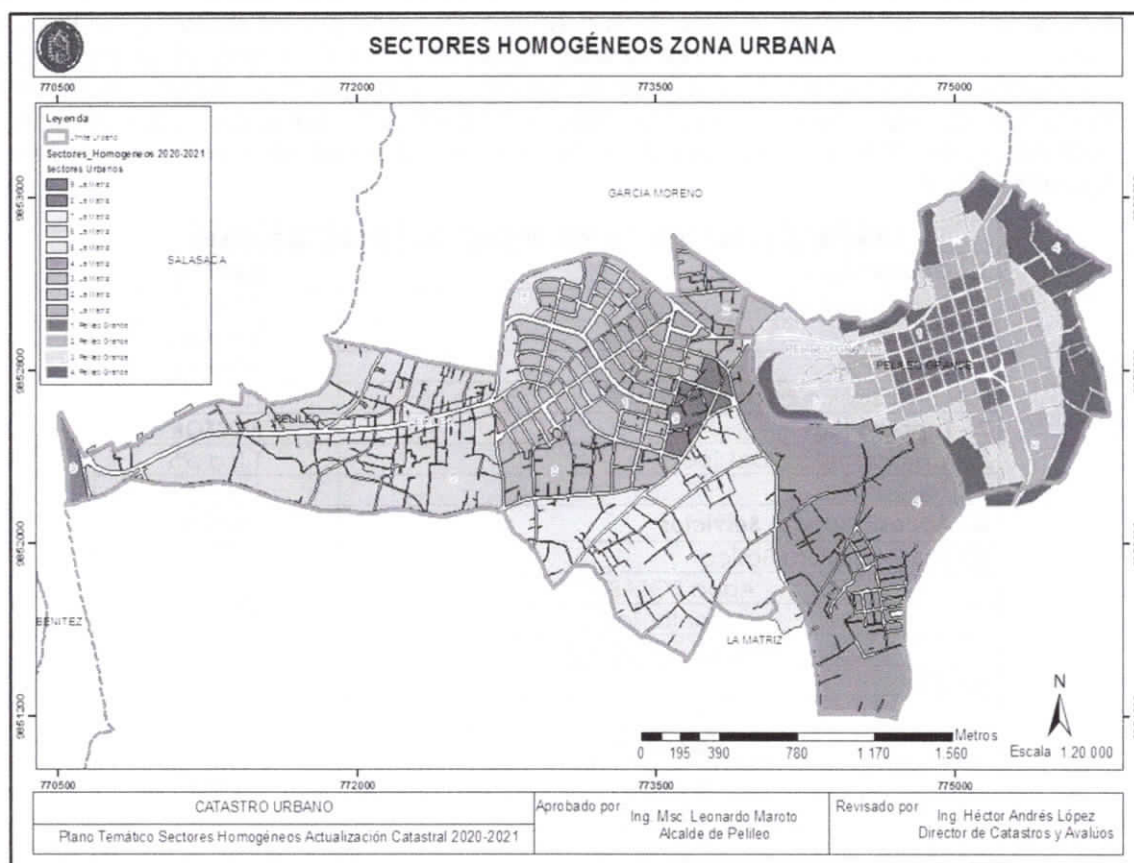
Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Información que cuantificada permite definir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

Actualización catastral del cantón Pelileo									
Parroquia Urbana Pelileo Bienio 2020-2021									
Cuadro de cobertura de servicios									
Zonas	Cobertura	Alcantarillado	Agua Potable	Energía Eléctrica Alumbrado	Red Vial	Aceras Y Bordillos	Teléfonos	Recolección De Basura Y Aseo De Calles	Promedio
SH1	Cobertura	100,00	100,00	100,00	94.8.7	96,00	98,00	100,00.	98,41
	Déficit	0,00	0:00	0:00	5:13	4:00	2:00	0:00	1,59
SH2	Cobertura	100,00	100:00	96:49	88,2	94,93	86,68	92,39	94:09
	Déficit	0,00	0:00	2,65	11:80	5,07	13:32	7,61	5:91
SH3	Cobertura	96,34	94,51	95,64	66,86	66,43	78,14	81,43	82,76
	Déficit	3,66	5:49	11,64	33,14	33,57	21,86	18,57	:7,24
SH4	Cobertura	87,20	87:20	76,00	74,4	74,00	74,00	74:00	73,11
	Déficit	34:80	34:80	27:87	25,4	26,00	26,00	26:00	21:89
SH5	Cobertura	87,20	87,20	80,75	56,8	50,00	62,00	62:00	69:42
	Déficit	12,80	12:80	43,75	43,2	50,00	38,00	38:00	30:58
SH6	Cobertura	74,40	74:80	65,37	60	30,50	68,00	68:00	63:01
	Déficit	25:60	25,20	51,00	40,00	69,50	32,00	32,00	36:99
SH7	Cobertura	71:40	68,40	52:50	43:20	22,75	40,00	40:25	48:35
	Déficit	28,60	31,60	60,30	56,80	77,25	60,00	59:75	63,84
SH8	Cobertura	50,40	50,40	49,00	50,40	24,00	24,00	50,00	42:60
	Déficit	49:60	49:60	75,50	49,60	76,00	76,00	50:00	57,40
SH9	Cobertura	24:80	24,80	24,50	44,8	24_00	24_00	24,00	27,27
	Déficit	75,20	75,20	75:50	55,2	76,00	76,00	76:00	72,73
CIUDAD	Promedio	76,86	76,36	71,13	649	53_62	61_64	65,75	67,11
		23,14	23,64	28,87	35,61	46,38	38,36	34,20	32,89



Sectores Homogéneos:

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 mapa y cuadro siguiente:



Valor M2 De Terreno Catastro 2020-2021					
Parroquia Urbana Pelileo					
Sector Homogéneo	Límite Superior	Valor M2	Límite Inferior	Valor M2	No. Mz
1	10	363,01	9,18	333,5	39
2	9,13	272,3	8,39	257,3	41
3	8,13	90,8	7,55	84,4	14
4	6,85	45,4	6,85	95,4	2
5	6,15	136,01	6,05	134,3	2
6	5,75	23,4	5,2	21,2	4
7	4,87	15,01	4,29	13,2	8
8	3,82	8,3	3,82	8,3	1
9	2,67	4,5	2,67	4,5	1



Valor M2 De Terreno Catastro 2020-2021					
Parroquia Urbana Pelileo Grande					
Sector Homogéneo	Límite Superior	Valor M2	Límite Inferior	Valor M2	No. Mz
1	8,86	42,6	7,14	34,4	43
2	6,98	31,6	5,42	24,6	46
3	5,35	20,6	3,7	14,3	24
4	3,52	11,01	1,98	6,1	21

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción 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	1.0 a .88
Adoquín	
Hormigón	
Asfalto	
Piedra	
Lastre	
Tierra	
3.3 Infraestructura Complementaria	1.0 a .93
Servicios	
Aceras	
Bordillos	
Teléfono	
Recolección 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:



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

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 avaluada 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					
		VALOR			VALOR
COLUMNAS Y PILASTRAS	No tiene	0	PAREDES	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	No tiene	0
	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		No tiene	0
	Madera Fina	0,422	CUBIERTA	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



ACABADOS							
REVESTIMIENTO DE PISOS		VALOR	REVESTIMIENTO INTERIOR		VALOR		
	No tiene	0		No tiene	0		
	Madera Común	0,215		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		Champeado	0,634		
	Tablón/Gress	1,705		Piedra o Ladrillo Ornamental	2,9465		
	Tabla	0,2164					
	Azulejo	0,649					
	Cemento Alisado	0,3517					
REVESTIMIENTO EXTERIOR	No tiene	0	REVESTIMIENTO ESCALERA	No tiene	0		
	Madera Fina	0,4361		Madera Común	0,0156		
	Madera Común	0,8211		Caña	0,015		
	Arena-Cemento	0,1938		Madera Fina	0,0294		
	Tierra	0,1099		Arena-Cemento	0,0069		
	Mármol	1,1864		Tierra	0,0039		
	Marmetón	1,1864		Mármol	0,0424		
	Marmolina	1,1864		Marmetón	0,0424		
	Baldosa Cemento	0,2227		Marmolina	0,0424		
	Baldosa Cerámica	0,406		Baldosa Cemento	0,0123		
	Grafiado	0,52		Baldosa Cerámica	0,0623		
	Champeado	0,2086		Grafiado	0,3531		
	Aluminio	2,4796		Champeado	0,3531		
	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,7072		Piedra o Ladrillo Ornamental	0,0489		
	Cemento Alisado	2,5287					
	ACABADOS						
	TUMBADOS			VALOR	CUBIERTA		VALOR
		No tiene		0		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			
Champeado		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			
PUERTAS		No tiene	0	CLOSETS		Ruberoy	0,8165
	Madera Común	0,6196	Paja-Hojas		0,1437		
	Caña	0,015	Cady		0,117		
	Madera Fina	1,3085	Tejuelo		0,4045		
	Aluminio	1,0209	No tiene		0		
	Enrollable	0,7764	Madera Común		0,321		
	Hierro-Madera	0,0654	Madera Fina		0,7406		
	Madera Malla	0,03	Aluminio		0,7703		
Tol Hierro	1,1129		0,4444				
VENTANAS	No tiene	0	CUBRE VENTANAS	No tiene	0		
	Hierro	0,2735		Hierro	0,1821		
	Madera Común	0,1707		Madera Común	0,0882		
	Madera Fina	0,5988		Caña	0		
	Aluminio	0,6842		Madera Fina	0,5163		
	Enrollable	0,237		Aluminio	0,4128		
	Hierro-Madera	1		Enrollable	0,5125		
	Madera Malla	0,0671		Madera Malla	0,021		



INSTALACIONES					
SANITARIOS		VALOR	BAÑOS		VALOR
	No tiene	0		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	0,1
	Canalización Combinado	0,18		Un Baño	0,12
ELÉCTRICAS	No tiene	0		Dos Baños	0,16
	Alambre Exterior	0,43		Tres Baños	0,3
	Tubería Exterior	0,46		Cuatro Baños	0,49
	Empotrados	0,48		Más de 4 Baños	0,65

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.

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

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	0,84a .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 A INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Los propietarios de bienes inmuebles no edificados 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:

- El 1°/00 adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
- 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.

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 0,51 0/00 (CERO PUNTO CINCUENTA Y UNO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 25. - IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. -Se establece el recargo del dos por mil (2°/00) anual que se cobrará a los inmuebles 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:

Rebaja Impuesto Predial	
Fecha de Pago	% 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 a 15 de junio	2
Del 16 al 30 de junio	1

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



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

CAPÍTULO 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

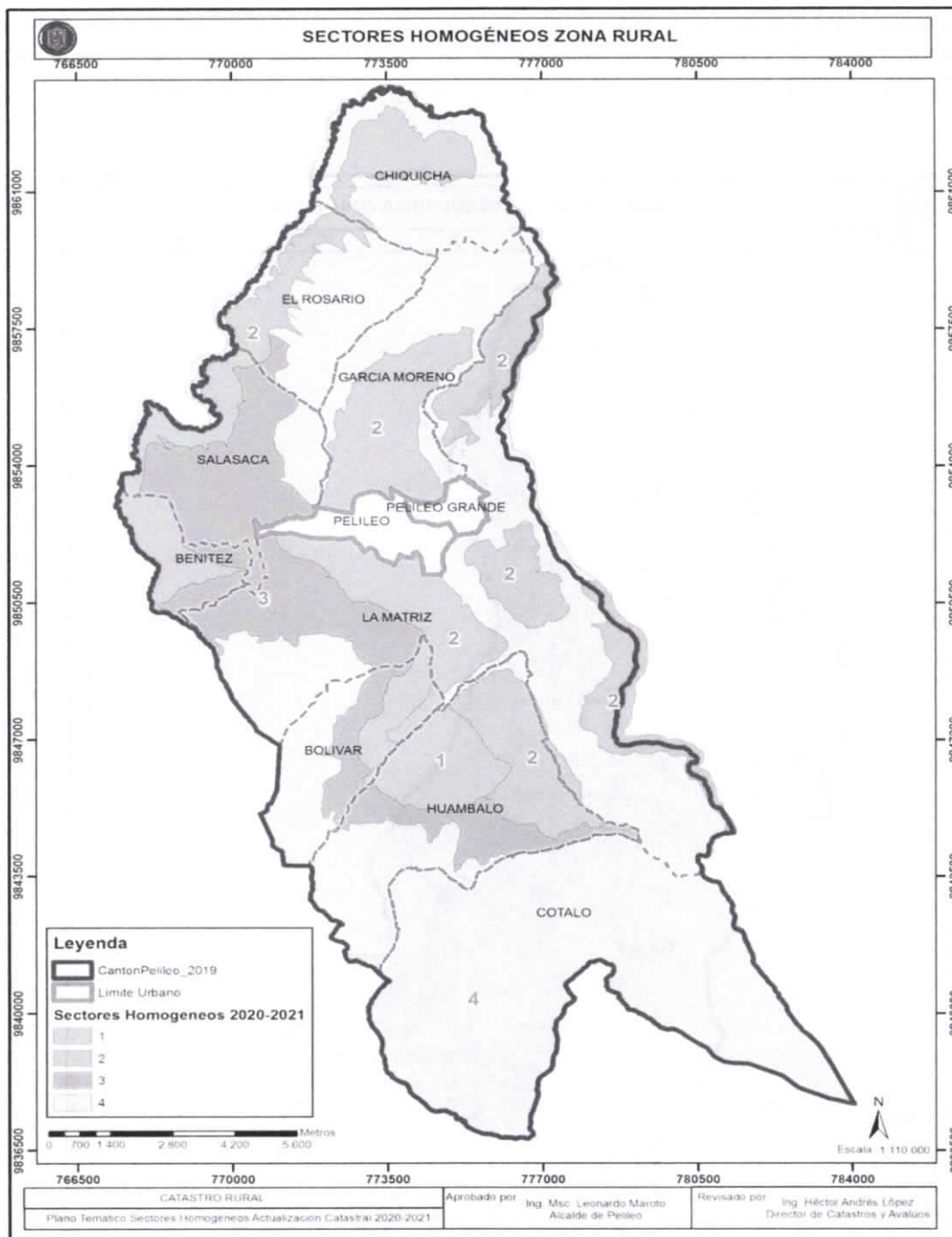
Art. 30.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; con este propósito, el Concejo Municipal aprobará, mediante esta Ordenanza, el plano del valor de la 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.



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:

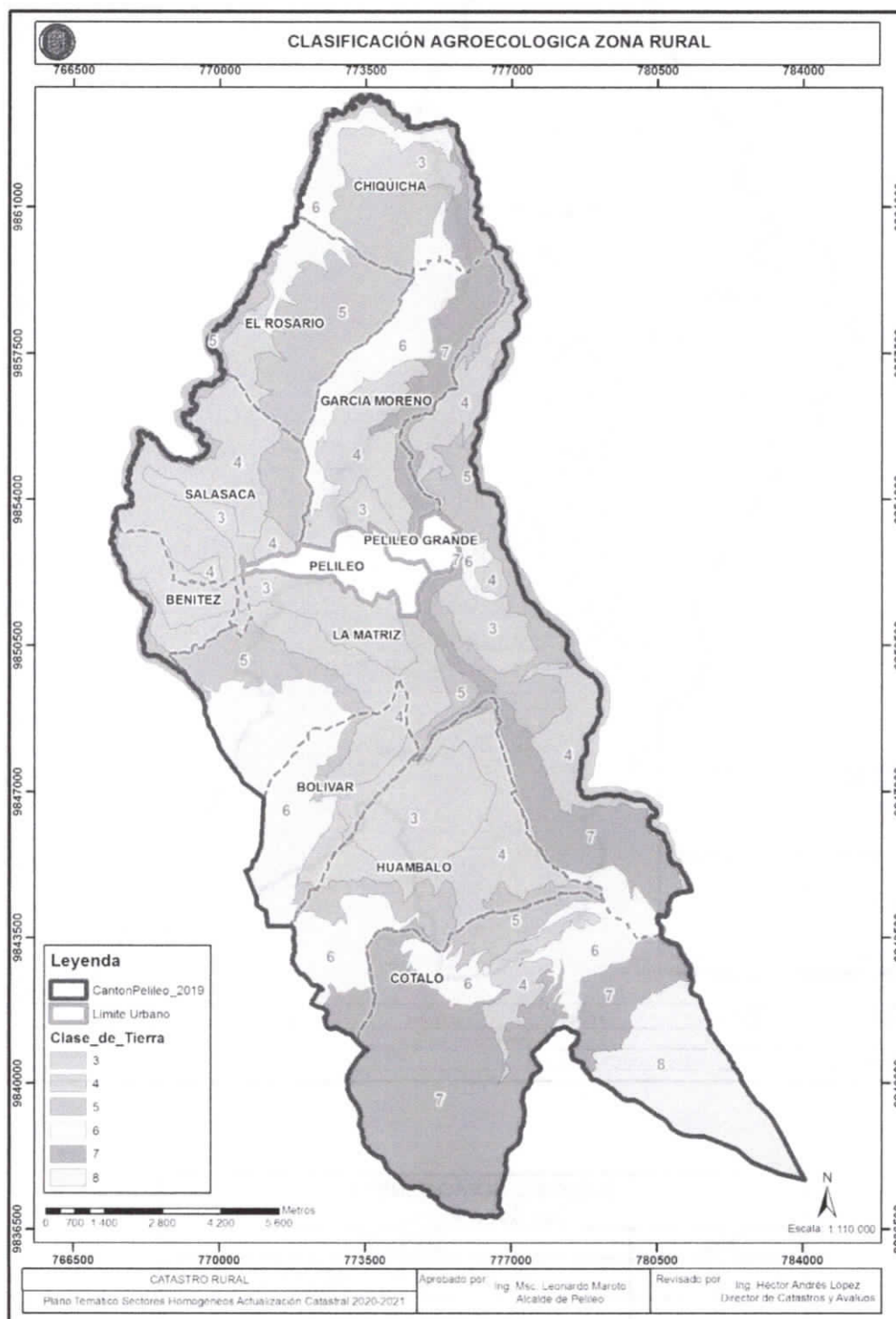




Tabla Valor del Suelo Rural Cantón San Pedro de Pelileo (m2/ha)								
SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	\$ 151.994,30	\$ 135.827,21	\$ 118.008,00	\$ 100.188,79	\$ 82.487,59	\$ 64.668,38	\$ 46.849,18	\$ 29.147,98
SH 3.2	\$ 70.640,00	\$ 62.305,00	\$ 55.000,00	\$ 46.695,00	\$ 38.445,00	\$ 38.445,00	\$ 30.140,00	\$ 21.835,00
SH 3.3	\$ 42.504,00	\$ 37.983,00	\$ 33.000,00	\$ 28.017,00	\$ 23.067,00	\$ 18.084,00	\$ 13.101,00	\$ 8.151,00
SH 3.4	\$ 26.681,00	\$ 23.848,00	\$ 20.715,20	\$ 17.600,00	\$ 14.484,80	\$ 11.352,00	\$ 8.236,80	\$ 5.104,00

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	2.26 A 0.65
1.3 Superficie	
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 10000	
10001 a 50000	
50001 a 100000	
100001 a 200000	
200001 a 500000	
500001 a 1000000	
1000001 a 5000000	
+ De 500.0001	
2.- Topográficos	
Plana	1.00 A 0.96
Pendiente Leve	
Pendiente Media	
Pendiente Fuerte	
3.- Accesibilidad Al Riego	
Permanente	1.00 A 0.96
Parcial	
Ocasional	



4.- Acceso A Vías De Comunicación	
Primer Orden	1.00 A 0.93
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	0.98 A 0,96
5.2 Erosión	
Leve	
Moderada	
Severa	1.00 A 0.96
5.3 Drenaje	
Excesivo	
Moderado	
Mal Drenado	
Bien Drenado	
6.- Servicios Básicos	
5 indicadores	1.00 A 0.942
4 indicadores	
3 indicadores	
2 indicadores	
1 indicador	
0 indicadores	

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO



FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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 0,62 0/00 (CERO PUNTO SESENTA Y DOS 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.

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 de la contribución predial 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 23 de octubre del 2018) 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.

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. - TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente, tal y como lo señala el Art. 506 y 519 del COOTAD.

Art. 44.-EXONERACIÓN PREDIAL.- Las exoneraciones tributarias tanto para el impuesto predial urbano y rústico, se aplicara lo dispuesto en los artículos 509, 510 y 520 del COOTAD.



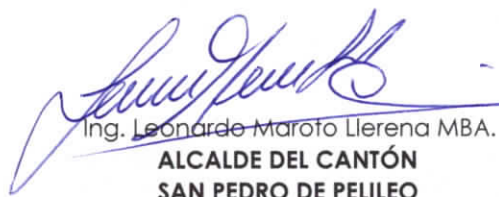
DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA. - 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 2018- 2019, al igual que quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

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

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal a los once días del mes de diciembre del 2019.


Ing. Leonardo Maroto Llerena MBA.
**ALCALDE DEL CANTÓN
SAN PEDRO DE PELILEO**

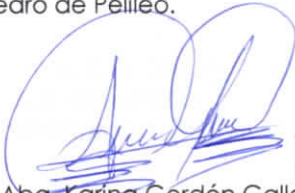


Mg. Abg. Karina Gordón Gallegos

**SECRETARIA DEL
CONCEJO MUNICIPAL**



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 2020 - 2021**, 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 20 de noviembre del 2019; y Sesión Ordinaria del día miércoles 11 de diciembre del 2019; conforme consta del Libro de Actas y Resoluciones de las Sesiones del Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo.


Mg. Abg. Karina Gordón Gallegos
**SECRETARIA DEL
CONCEJO MUNICIPAL**



SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO.- Pelileo, jueves, 12 de diciembre del 2019.- Cumpliendo con lo dispuesto en el inciso cuarto, 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 2020 - 2021**, para su sanción y promulgación.


Mg. Abg. Karina Gordón Gallegos
**SECRETARIA DEL
CONCEJO MUNICIPAL**





G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN
**SAN PEDRO DE
PELILEO**

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO.- Pelileo, viernes, 13 de diciembre del 2019.- 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 2020 – 2021**, y dispongo su cumplimiento conforme lo determina dicho Código.


Ing. Leonardo Maroto Llerena MBA.
**ALCALDE DEL CANTÓN
SAN PEDRO DE PELILEO**



CERTIFICO: Que el Señor Ing. Leonardo Maroto Llerena MBA, 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 2020 – 2021**, a los 13 días del mes de diciembre del 2019.


Mg. Abg. Karina Gordón Gallegos
**SECRETARIA DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

