

El Concejo Municipal

Considerandos:

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República determina: *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 artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los gobiernos municipales para la formación y administración de 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, de acuerdo al artículo 426 de la Constitución de la República: *Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.* Lo que implica que la Constitución adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

Que, el artículo 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

Que, el artículo 715 del Código Civil, prescribe 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 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 cantonales, 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 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 y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 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, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, los municipios y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, el COOTAD prescribe en el artículo 242 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, los municipios según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales; y, que los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código;

Que, en aplicación al artículo 495 del COOTAD, 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 del COOTAD, señala: *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 al municipio a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan al municipio a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en dicho Código;

Que, el Concejo Municipal de Piñas el 28 de diciembre de 2023, aprobó en segundo debate la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2024 -2025, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No 1303, de 22 de enero de 2024; y,

En uso de las facultades constitucionales y legales, expide la siguiente,

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

**CAPÍTULO I
DEFINICIONES**

Art. 1.- De los bienes nacionales.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Así mismo; los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 2.- Clases de bienes.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos, sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

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

Art. 4.- Formación del catastro.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 5. De la propiedad.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

Art. 6. Jurisdicción territorial.- Para la administración del catastro se establecen dos procesos de intervención:

a) Codificación catastral:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el Acuerdo Ministerial 029-16 emitido por el MIDUVI, compuesto por VEINTICUATRO dígitos numéricos en lo Urbano y 16 dígitos numéricos en lo Rural, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, el código establecido para la PROVINCIA es el 07 y para el CANTÓN el 10 para la cabecera cantonal el 50 y si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, tres para BLOQUE y dos para piso en lo urbano

b) Levantamiento predial:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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

- 01.- Identificación del predio.
- 02.- Tenencia del predio.
- 03.- Descripción física del terreno.
- 04.- Infraestructura y servicios.
- 05.- Uso de suelo del predio.
- 06.- Descripción de las edificaciones

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

Art. 7.- Catastros y registro de la propiedad.- El Municipio de Piñas se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

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

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

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

Art. 10.- Sujeto activo.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GADM de Piñas.

Art. 11.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Artículo: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 12.- Reclamos y recursos.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículo 115 del Código Tributario y bajo los términos del Código Orgánico Administrativo, ante la o el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

Art. 14.- Adicional cuerpo de bomberos.- La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del cantón, se implementará con base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el artículo 6 literal i) del COOTAD, Ley de defensa Contra Incendios y su Reglamento. Se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

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

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el 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. 16.- Liquidación de los títulos de crédito.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

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

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

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

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

Art. 20.- Intereses por mora tributaria.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPÍTULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

Art. 22.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

Art. 23.- Impuestos que gravan a los predios urbanos.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 501 al 513 del COOTAD:

1. El impuesto a los predios urbanos

2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 24.- Valor de la propiedad urbana.- A saber:

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

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

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

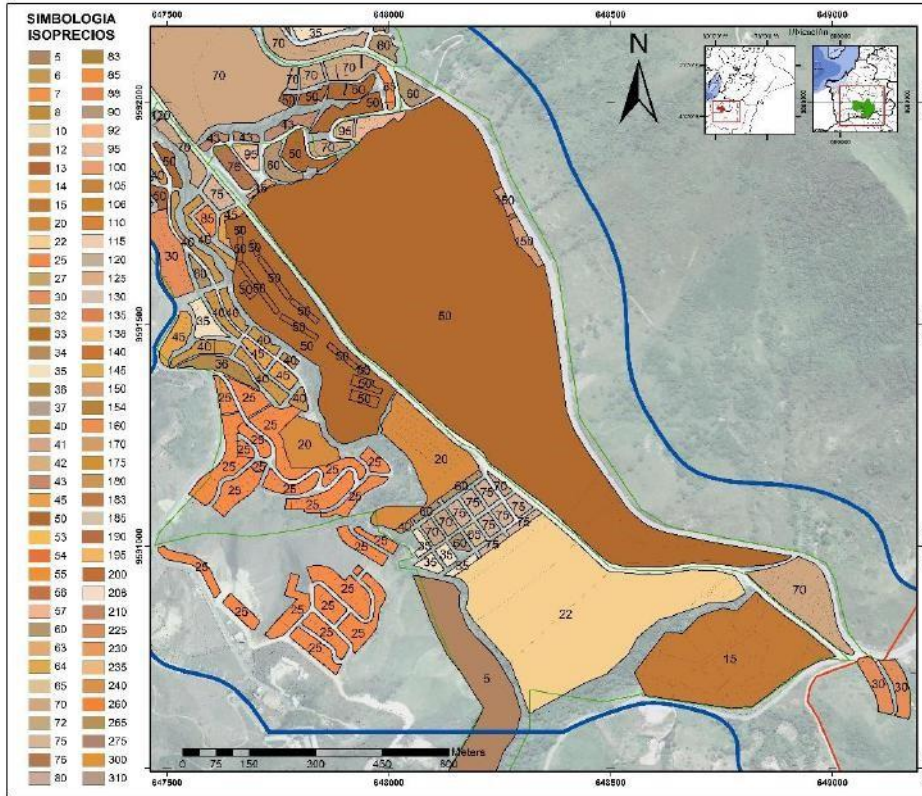
Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

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.

MAPAS TEMÁTICOS SOBRE LOS ISOPRECIO EN SECTOR HOMOGÉNIO

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

MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS DE SUELO URBANO - ZONA 01 PARROQUIA PIÑAS



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS



**MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS
POR SECTORES HOMOGÉNEOS EN
LA ZONA 01 DE LA PARROQUIA PIÑAS,
CANTÓN PIÑAS**

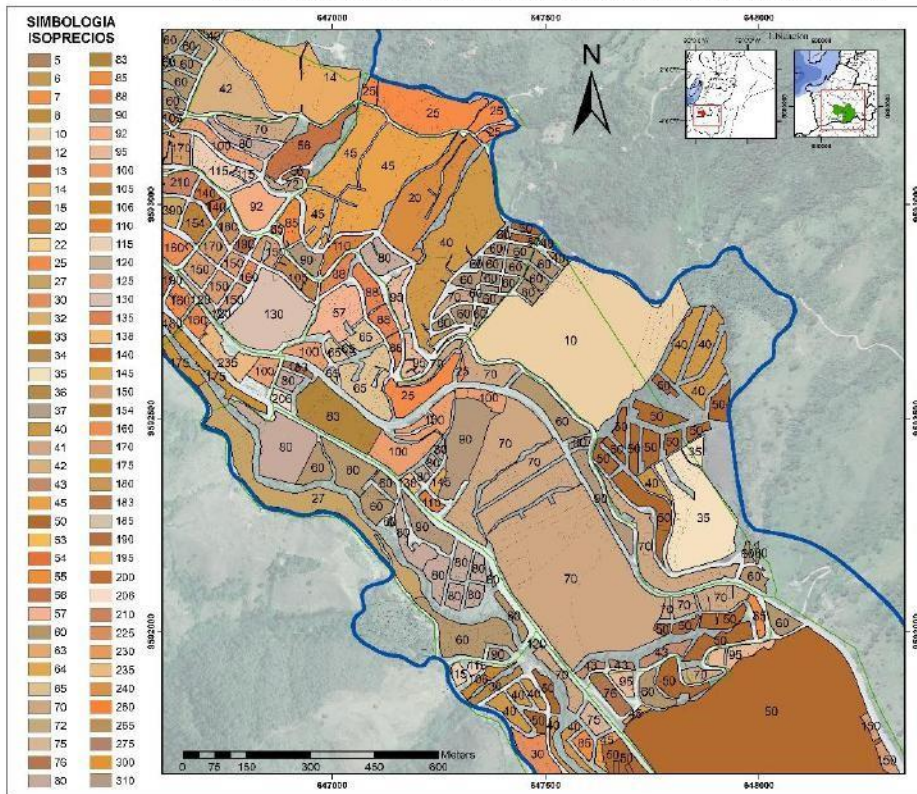
**SIMBOLOGIA ISOPRECIOS
VALOR_M2**

| | |
|-------------------------|------------------------|
| — LIMITE URBANO ZONA 01 | — MANZANAS |
| — SECTORES | — PRECIOS URBANOS 2023 |
| 320 | 340 |
| 330 | 350 |
| 340 | 360 |
| 350 | 370 |
| 360 | 380 |
| 370 | 390 |
| 380 | 400 |
| 400 | 410 |
| 410 | 420 |
| 420 | 430 |
| 430 | 440 |
| 440 | 450 |
| 450 | 460 |
| 460 | 470 |
| 470 | 480 |
| 480 | 490 |
| 490 | 500 |
| 500 | 510 |
| 510 | 520 |
| 520 | 530 |
| 530 | 540 |
| 540 | 550 |
| 550 | 560 |
| 560 | 570 |
| 570 | 580 |
| 580 | 590 |
| 590 | 600 |
| 600 | 610 |
| 610 | 620 |
| 620 | 630 |
| 630 | 640 |
| 640 | 650 |
| 650 | 660 |
| 660 | 675 |
| 675 | 700 |
| 700 | 750 |
| 750 | 800 |

ELABORACIÓN: UNIDAD DE EVALUACIÓN Y CATASTROS
FUENTE: GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS

ESC. DE REPRESENTACIÓN: 1:7.000
SISTEMA DE REFERENCIA: UTM - WGS 84 - ZONA 17 S
FECHA: DICIEMBRE 2023
PIÑAS-EL ORO-ECUADOR

MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS DE SUELO URBANO - ZONA 02 PARROQUIA PIÑAS



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS



**MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS
POR SECTORES HOMOGÉNEOS EN
LA ZONA 02 DE LA PARROQUIA PIÑAS,
CANTÓN PIÑAS**

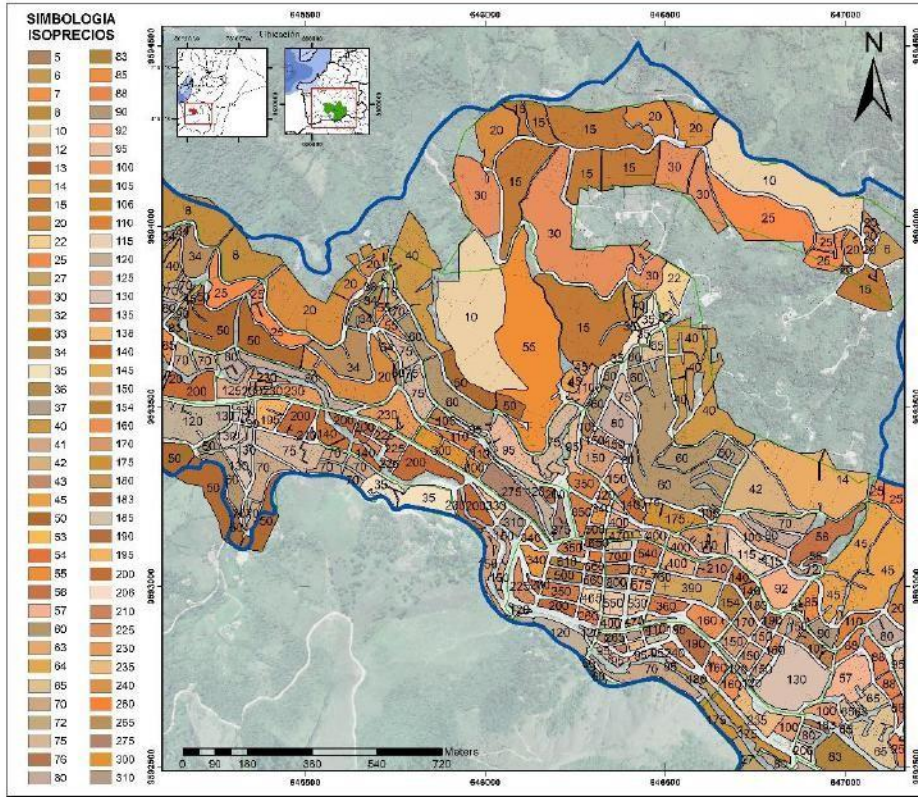
**SIMBOLOGIA ISOPRECIOS
VALOR_M2**

| | |
|-------------------------|------------------------|
| — LIMITE URBANO ZONA 02 | — MANZANAS |
| — SECTORES | — PRECIOS URBANOS 2023 |
| 320 | 340 |
| 330 | 350 |
| 340 | 360 |
| 350 | 370 |
| 360 | 380 |
| 370 | 390 |
| 380 | 400 |
| 400 | 410 |
| 410 | 420 |
| 420 | 430 |
| 430 | 440 |
| 440 | 450 |
| 450 | 460 |
| 460 | 470 |
| 470 | 480 |
| 480 | 490 |
| 490 | 500 |
| 500 | 510 |
| 510 | 520 |
| 520 | 530 |
| 530 | 540 |
| 540 | 550 |
| 550 | 560 |
| 560 | 570 |
| 570 | 580 |
| 580 | 590 |
| 590 | 600 |
| 600 | 610 |
| 610 | 620 |
| 620 | 630 |
| 630 | 640 |
| 640 | 650 |
| 650 | 660 |
| 660 | 675 |
| 675 | 700 |
| 700 | 750 |
| 750 | 800 |

ELABORACIÓN: UNIDAD DE EVALUACIÓN Y CATASTROS
FUENTE: GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS

ESC. DE REPRESENTACIÓN: 1:7.000
SISTEMA DE REFERENCIA: UTM - WGS 84 - ZONA 17 S
FECHA: DICIEMBRE 2023
PIÑAS-EL ORO-ECUADOR

MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS DE SUELO URBANO - ZONA 03 PARROQUIA PIÑAS



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS



**MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS
POR SECTORES HOMOGÉNEOS EN
LA ZONA 03 DE LA PARROQUIA PIÑAS,
CANTÓN PIÑAS**

**SIMBOLOGIA ISOPRECIOS
VALOR_M2**

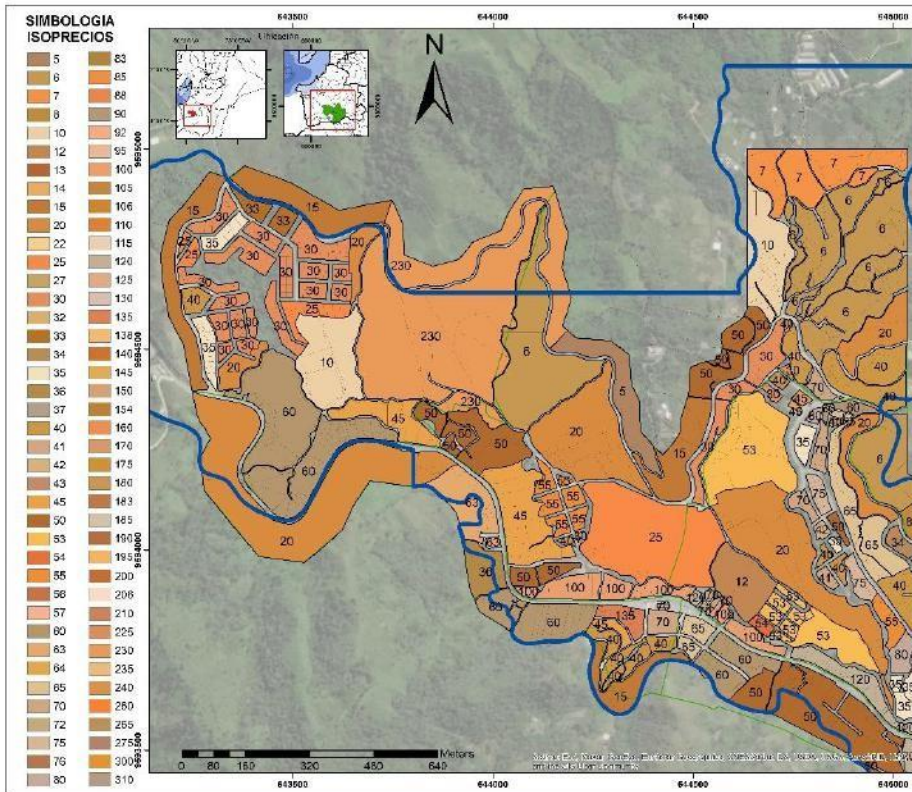
— LIMITE URBANO 2023
— MANZANAS
— SECCIONES
— (C.S. URBANO) 2023

| | |
|-----|-----|
| 320 | 540 |
| 330 | 550 |
| 340 | 560 |
| 350 | 610 |
| 360 | 630 |
| 370 | 640 |
| 380 | 660 |
| 400 | 675 |
| 410 | 700 |
| 455 | 760 |
| 470 | 775 |
| 500 | 800 |
| 630 | |

ELABORACIÓN: UNIDAD DE AVALUOS Y CATASTROS
FUENTE:
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS

ESC. DE REPRESENTACIÓN: 1:7.000
SISTEMA DE REFERENCIA: UTM - WGS 84 - ZONA 17 S
FECHA: DICIEMBRE 2023
PIÑAS-EL DORADO ECUADOR

MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS DE SUELO URBANO - ZONA 04 PARROQUIA PIÑAS



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS



**MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS
POR SECTORES HOMOGÉNEOS EN
LA ZONA 04 DE LA PARROQUIA PIÑAS,
CANTÓN PIÑAS**

**SIMBOLOGIA ISOPRECIOS
VALOR_M2**

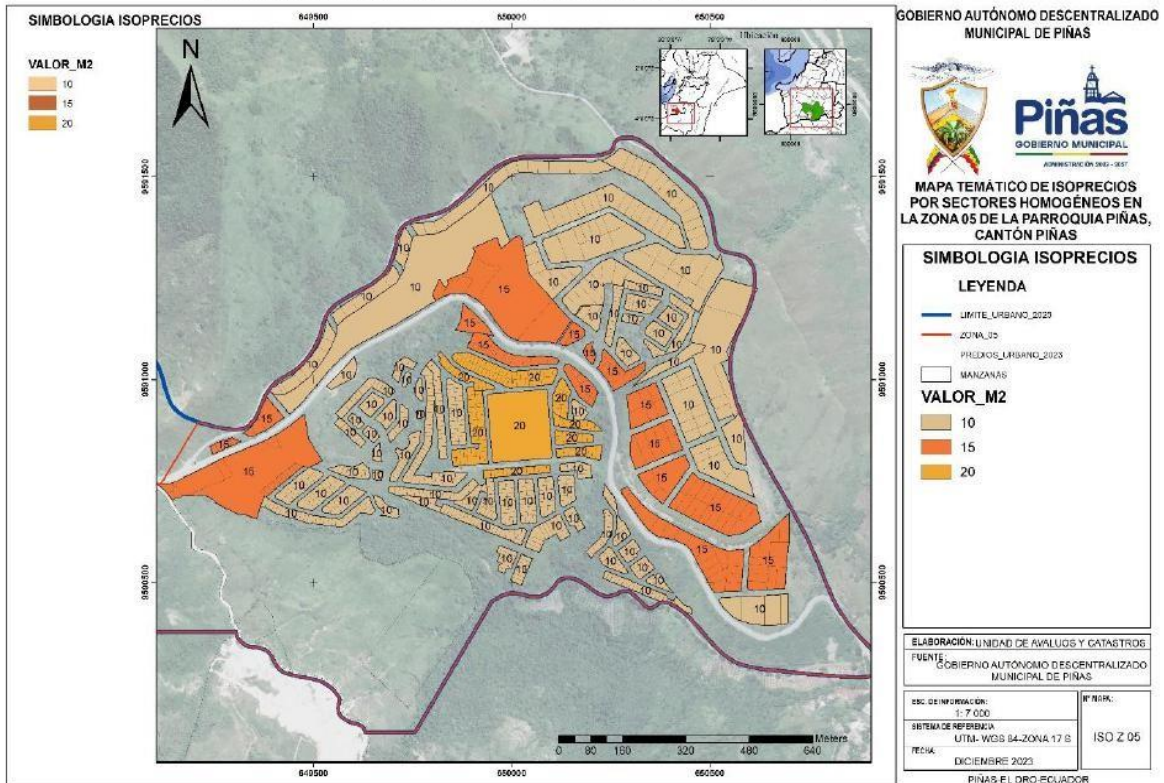
— LIMITE URBANO 2023
— MANZANAS
— SECCIONES
— (C.S. URBANO) 2023

| | |
|-----|-----|
| 320 | 540 |
| 330 | 550 |
| 340 | 560 |
| 350 | 610 |
| 360 | 630 |
| 370 | 640 |
| 380 | 660 |
| 400 | 675 |
| 410 | 700 |
| 455 | 760 |
| 470 | 775 |
| 500 | 800 |
| 630 | |

ELABORACIÓN: UNIDAD DE AVALUOS Y CATASTROS
FUENTE:
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS

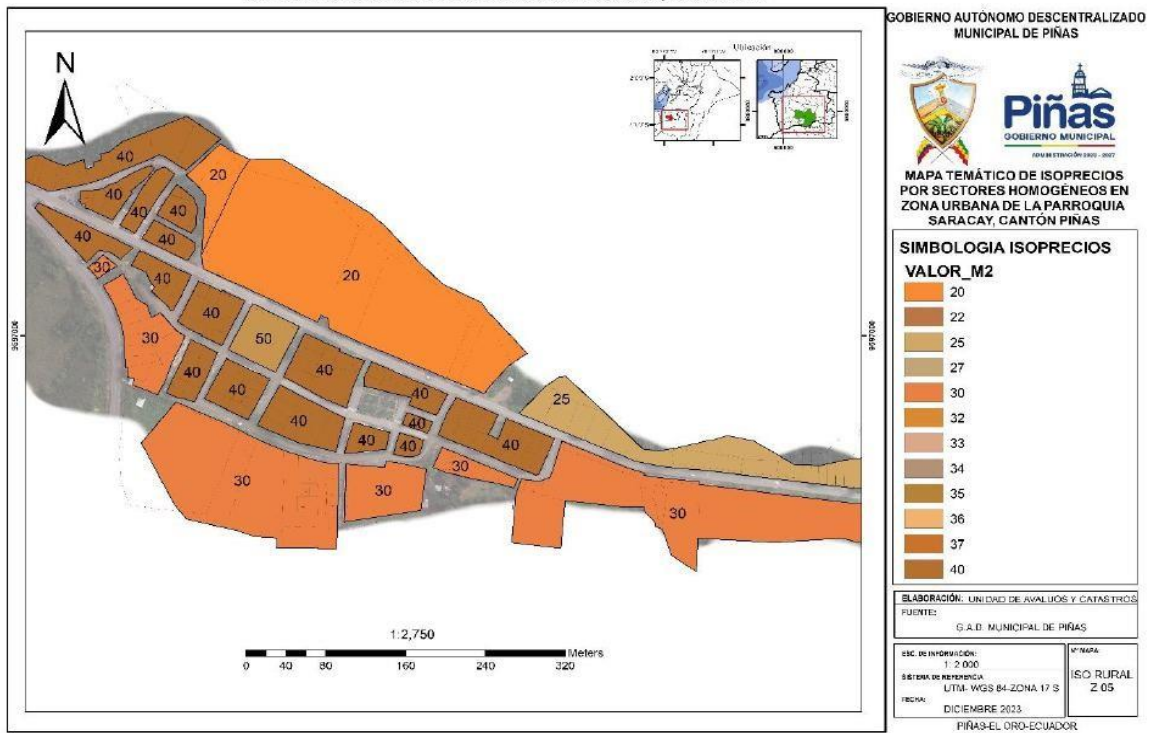
ESC. DE REPRESENTACIÓN: 1:7.000
SISTEMA DE REFERENCIA: UTM - WGS 84 - ZONA 17 S
FECHA: DICIEMBRE 2023
PIÑAS-EL DORADO ECUADOR

MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS DE SUELO URBANO - ZONA 05 PARROQUIA PIÑAS



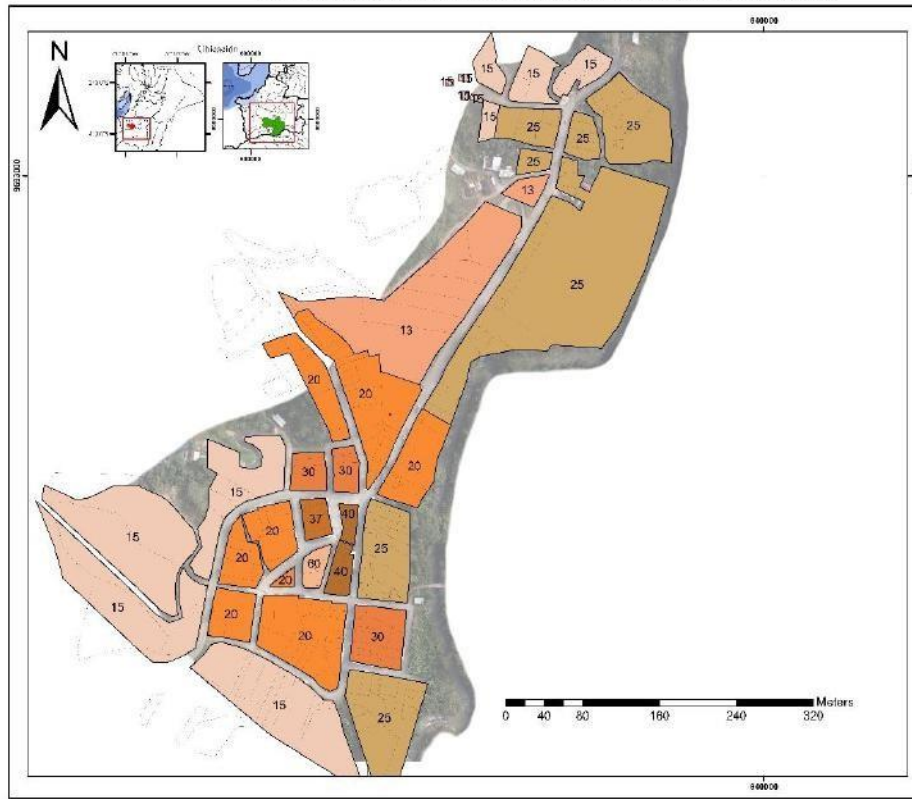
- MAPAS DE ZONAS HOMOGENEAS EN PARROQUIAS RURALES

MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS DE SUELO - PARROQUIA SARACAY





MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS DE SUELO - PARROQUIA MOROMORO



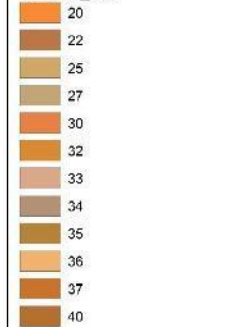
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS



**MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS
POR SECTORES HOMOGÉNEOS EN
ZONA URBANA DE LA PARROQUIA
MOROMORO, CANTÓN PIÑAS**

SIMBOLOGIA ISOPRECIOS

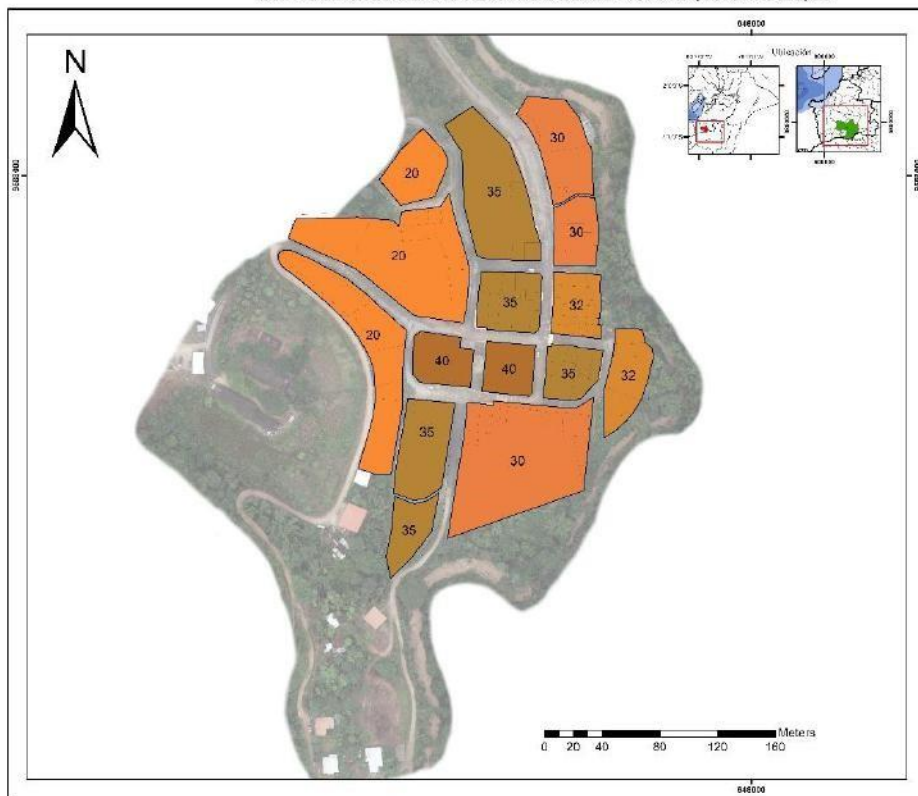
VALOR_M2



ELABORACIÓN: UNIDAD DE AVALUOS Y CATASTROS
FUENTE:
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS

ESC. DE INFORMACIÓN: 1:3 000
SISTEMA DE REFERENCIA: UTM- WGS 84- ZONA 17 S
FECHA: DICIEMBRE 2023
PIÑAS-EL ORO-ECUADOR

MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS DE SUELO - PARROQUIA SAN ROQUE



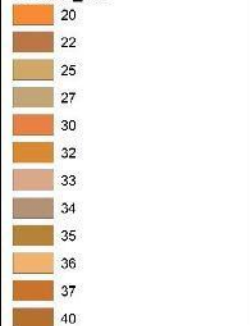
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS



**MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS
POR SECTORES HOMOGÉNEOS EN
ZONA URBANA DE LA PARROQUIA
SAN ROQUE, CANTÓN PIÑAS**

SIMBOLOGIA ISOPRECIOS

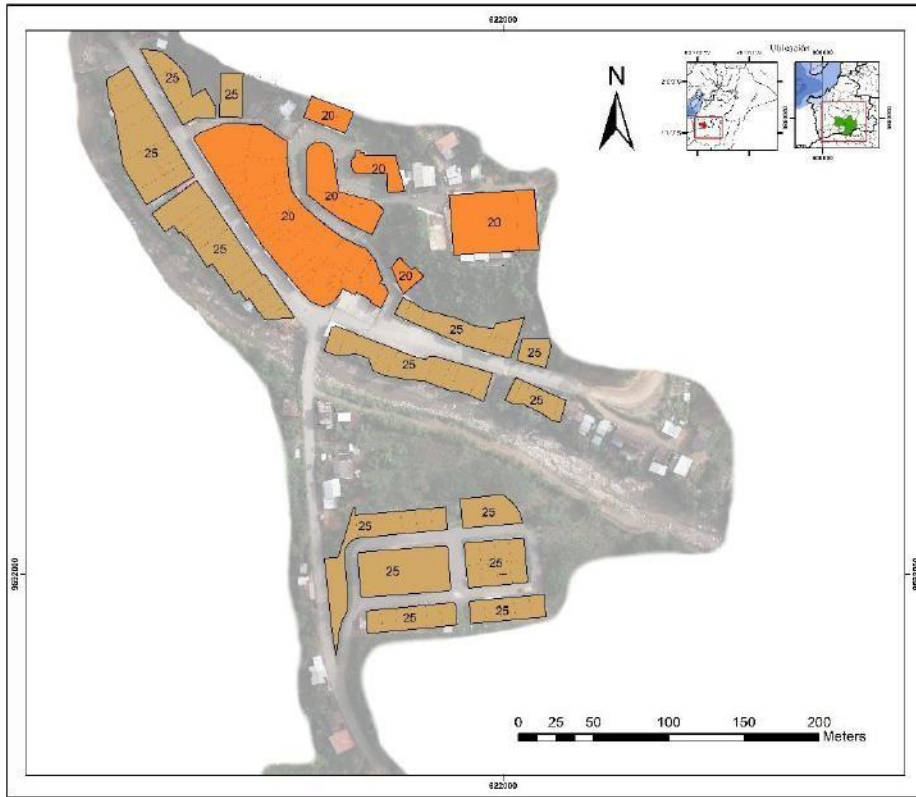
VALOR_M2



ELABORACIÓN: UNIDAD DE AVALUOS Y CATASTROS
FUENTE:
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS

ESC. DE INFORMACIÓN: 1:2 000
SISTEMA DE REFERENCIA: UTM- WGS 84- ZONA 17 S
FECHA: DICIEMBRE 2023
PIÑAS-EL ORO-ECUADOR

MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS DE SUELO - PARROQUIA LA BOCANA



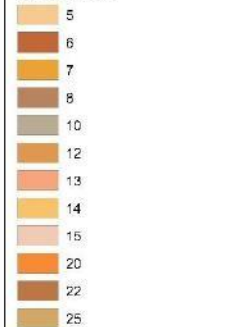
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS



Piñas
GOBIERNO MUNICIPAL
FORMACIÓN 2000 - 2007

MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS
POR SECTORES HOMOGÉNEOS EN
ZONA URBANA DE LA PARROQUIA
LA BOCANA, CANTÓN PIÑAS

**SIMBOLOGIA ISOPRECIOS
VALOR_M2**

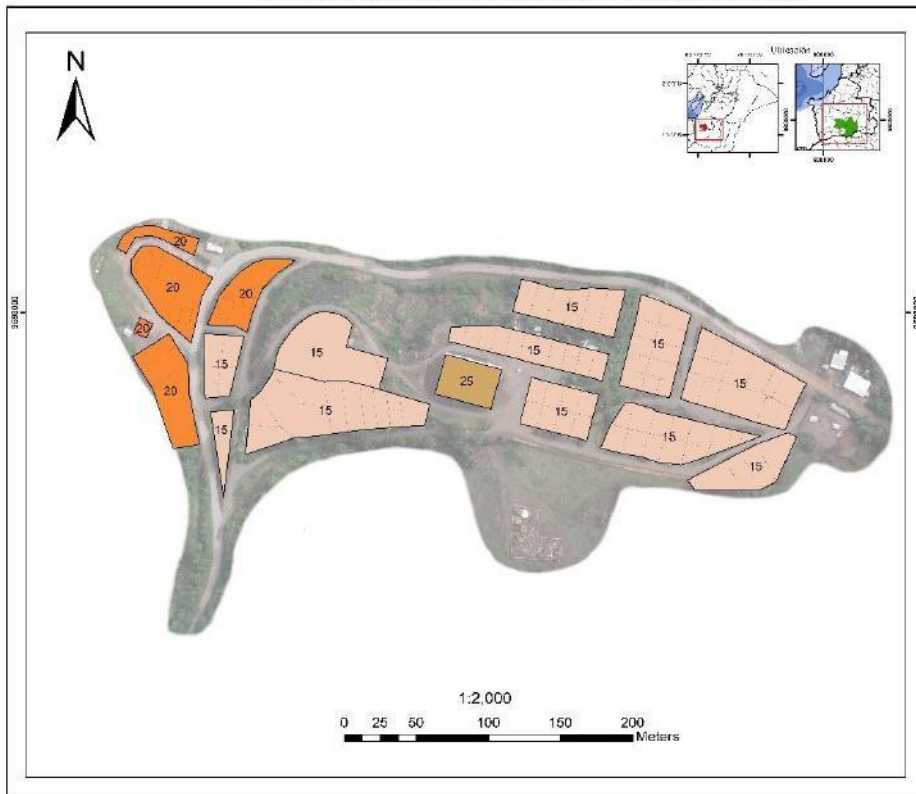


ELABORACIÓN: UNIDAD DE AVALUOS Y CATASTROS
FUENTE: GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS

| | |
|---|-------------------------------|
| ESC. DE INFORMACIÓN: 1 : 2 000 | Nº MAPA: ISO RURAL Z 08 |
| SISTEMA DE REFERENCIA: UTM- WGS 84-ZONA 17 S | FECHA: DICIEMBRE 2023 |

PIÑAS-EL ORO-ECUADOR

MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS DE SUELO - PARROQUIA PIEDRAS



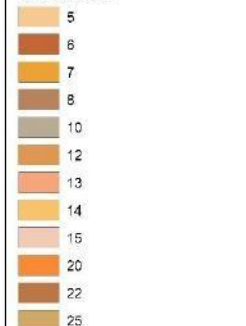
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS



Piñas
GOBIERNO MUNICIPAL
FORMACIÓN 2000 - 2007

MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS
POR SECTORES HOMOGÉNEOS EN
ZONA URBANA DE LA PARROQUIA
PIEDRAS, CANTÓN PIÑAS

**SIMBOLOGIA ISOPRECIOS
VALOR_M2**

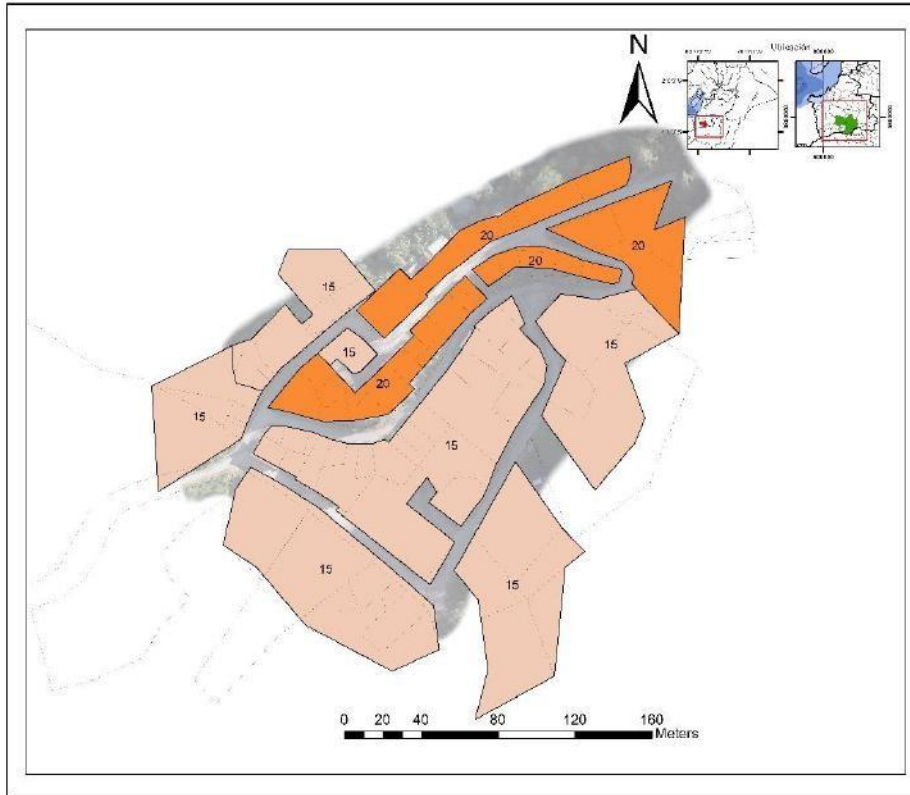


ELABORACIÓN: UNIDAD DE AVALUOS Y CATASTROS
FUENTE: GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS

| | |
|---|-------------------------------|
| ESC. DE INFORMACIÓN: 1 : 2 000 | Nº MAPA: ISO RURAL Z 09 |
| SISTEMA DE REFERENCIA: UTM- WGS 84-ZONA 17 S | FECHA: DICIEMBRE 2023 |

PIÑAS-EL ORO-ECUADOR

MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS DE SUELO - PARROQUIA CAPIRO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS

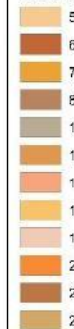


Piñas
GOBIERNO MUNICIPAL
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

MAPA TEMÁTICO DE ISOPRECIOS
POR SECTORES HOMOGÉNEOS EN
ZONA URBANA DE LA PARROQUIA
CAPIRO, CANTÓN PIÑAS

SIMBOLOGIA ISOPRECIOS

VALOR_M2



ELABORACIÓN: UNIDAD DE AVALUOS Y CATASTROS

FUENTE: GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS

ESC. DE INFORMACIÓN:

1 : 1 600

SISTEMA DE REFERENCIA:

UTM- WGS 84-ZONA 17 S

FECHA:

DICIEMBRE 2023

Nº MAPA:

ISO RURAL

Z 10

PIÑAS-EL ORO-ECUADOR

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

11. DETERMINACIÓN DEL VALOR

El avalúo de una propiedad corresponde a la suma del avalúo de terreno y el avalúo de las construcciones que existan en él.

Avalúo Bien Raíz= Avalúo Terreno + Avalúo Construcciones

Para calcularlo se necesita conocer la información catastral que se registra de la Propiedad de cada inmueble.

11.1 Determinación del avalúo de terreno:

Para determinar el avalúo del bien raíz, se debe considerar:

El valor del m² de terreno definido por el plano de valores para el Sector Homogéneo (SH) donde se ubica la propiedad; y,

La aplicación de ajustes al valor de terreno, si corresponde (Coeficiente Corrector).

La fórmula de cálculo es:

Avalúo Terreno = Superficie (m²) * Valor Terreno SH (\$/m²) * Factor Corrector

11.1.1 Factores correctores

11.1.1.1- Geométricos

11.1.1.1.- Ajuste por relación Frente-Fondo: se aplica en función de la relación que existe entre los metros de frente y los de fondo del bien raíz, de acuerdo a la siguiente tabla:

| COEFICIENTE FRENTE-FONDO METROS DE FRENTE/METROS DE FONDO | FACTOR DE AJUSTE |
|--|------------------|
| MAYOR O IGUAL A 0.5 | 1.00 |
| MAYOR O IGUAL A 0.30 Y MENOR A 0.5 | 0.97 |
| MENOR A 0.30 | 0.94 |

Frente: corresponde a la longitud de la línea oficial de la propiedad, por donde se encuentra su acceso. En caso que un bien raíz tenga acceso por más de una vía, se considerará como frente el de mayor longitud.

Fondo: se calcula como la división entre la superficie de terreno y los metros de frente.

11.1.1.2 Ajuste por Forma: se aplica en función del número de lados rectos que tiene el terreno.

| Factor Geométrico por forma | FACTOR DE AJUSTE |
|--|------------------|
| Igual a Cuatro ángulos rectos | 1.00 |
| Menor a cuatro ángulos rectos y mayor o igual a 2 ángulos rectos | 0.98 |

| | |
|-------------------------------|------|
| Por lo menos un ángulos recto | 0.96 |
| Ningún Angulo recto | 0.94 |

11.1.1.3 Ajuste por Área: se aplica en función del rango de área de terreno definido por el plano de valores para el Sector Homogéneo, registrado en el plano de precios de terreno.

El ajuste que le corresponde a un predio está definido de acuerdo a las siguientes condiciones:

| CONDICIÓN | FACTOR DE AJUSTE |
|--|------------------|
| ÁREA DE TERRENO MENOR A ÁREA MÍNIMA DE 200 m ² | 0.96 |
| ÁREA DE TERRENO MAYOR O IGUAL A ÁREA MÍNIMA 200 Y MENOR O IGUAL A ÁREA MÁXIMA 1000 m ² | 1.00 |
| ÁREA DE TERRENO MAYOR A ÁREA MÁXIMA SH Y MENOR O IGUAL A DOS VECES ÁREA MÁXIMA 1000 m ² | 0.9 |
| ÁREA DE TERRENO MAYOR A DOS VECES EL ÁREA MÁXIMA DE 1000 m ² | 0.8 |
| ÁREA DE TERRENO MAYOR A DOS VECES EL ÁREA MÁXIMA DE 1000 m ² | 0.5 |

11.1.1.2 Localización en la manzana: se aplica en función de la ubicación con respecto a la manzana.

| Localización en la manzana | FACTOR DE AJUSTE |
|----------------------------|------------------|
| Esquinero | 1.00 |
| Intermedio | 0.99 |
| En cabecera | 0.98 |
| Interior | 0.96 |
| En callejón | 0.95 |

11.1.1.3 Topográficos.- Se aplicara este ajuste de acuerdo a las condiciones de cada terreno.

| TOPOGRAFIA | FACTOR DE AJUSTE |
|-------------------|-------------------------|
| A NIVEL | 1.00 |
| SOBRE NIVEL | 0.98 |
| BAJO NIVEL | 0.96 |
| ESCARPADO | 0.95 |

11.1.1.4 Accesibilidad a servicios básicos

11.1.1.4.1 Infraestructura básica

| INFRAESTRUCTURA BÁSICA | FACTOR DE AJUSTE |
|----------------------------------|-------------------------|
| CON TODOS LOS SERVICIOS BÁSICOS | 1.00 |
| POR LO MENOS 2 SERVICIOS BÁSICOS | 0.96 |
| UN SERVICIO BÁSICO | 0.92 |
| NINGUNO | 0.88 |

11.1.1.4.2 Vías

| MATERIAL PREDOMINANTE EN LA VÍA | FACTOR DE AJUSTE |
|--|-------------------------|
| ADOQUÍN | 1.00 |
| HORMIGÓN | 0.98 |
| ASFALTO | 0.96 |
| PIEDRA | 0.92 |
| LASTRE | 0.90 |

| | |
|--------|------|
| TIERRA | 0.88 |
|--------|------|

11.1.5 Ajuste por altura.- Se aplica este factor de ajuste a los predios que cumplan la siguiente condición:

| CONDICIÓN | FACTOR DE AJUSTE |
|---|------------------|
| EDIFICACIONES MENORES O IGUALES A 2 PISOS | 0.60 |
| EDIFICACIONES MAYORES A 2 PISOS Y MENORES O IGUALES A 4 PISOS | 0.80 |
| EDIFICACIONES MAYORES A 4 PISOS | 1.00 |

11.1.6 Ajuste por tenencia.- Se aplica este ajuste a todos los predios que tienen como forma de adquisición la posesión.

| CONDICIÓN | FACTOR DE AJUSTE |
|--------------|------------------|
| PROPIETARIO | 1.0 |
| POSESIONARIO | 0.5 |

Conocidos los factores de ajuste que le corresponden a su bien raíz, se calcula el Coeficiente Corrector multiplicando los ajustes por: frente-fondo, forma, área, localización, topografía, infraestructura, vías, altura, tenencia.

EJEMPLO AVALUO DE TERRENO

AVALÚO TERRENO = Valor Terreno AH (\$/m²) * Coeficiente Corrector * Superficie (m²)

| TERRENO | | | | | | | | | | | | |
|---------|--------------------------|------------------------|--------------|-------------|---------------------|-------------------|------------------------|-------------|---------------|-----------------|------------------------------|-------------------------|
| PREDIO | VALOR UNITARIO (DOLARES) | COEFICIENTE. CORRECTOR | | | | | | | | | SUPERFICIE (m ²) | AVALUO TERRENO AT=A*B*C |
| | | FACTOR FRENTE/FONDO | FACTOR FORMA | FACTOR AREA | FACTOR LOCALIZACION | FACTOR TOPOGRAFIA | FACTOR INFRAESTRUCTURA | FACTOR VIAS | FACTOR ALTURA | FACTOR TENENCIA | | |
| | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-----------|-------------|------|------|------|------|---|------|-----|---|--------|--------------|
| 710010501001001 | A | 0.97 | 0.98 | 0.96 | 0.99 | 0.96 | 1 | 0.96 | 0.8 | 1 | C | |
| | B | | | | | | | | | | | |
| | \$ 250.00 | 0.666095793 | | | | | | | | | 190.25 | \$ 31,681.18 |

Avalúo Terreno = \$ 31,681.18

b) Valor de edificaciones: Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que 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, entresijos, 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.

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

El método de reposición o método comparativo usando el valor de reposición:

A partir de las características de la construcción, instalación u obra complementaria, vía comparación se selecciona del manual la tipología que más se asemeje, lográndose así el valor por metro, metro cuadrado, metro cúbico o unidad de nuevo o de reposición. A esta actividad se le denomina tipificar la construcción, instalación u obra complementaria. Para estos efectos se recomienda la capacitación previa y se procede a realizar los siguientes pasos:

Clasificar el tipo de obra por usos y por materiales. Observar 6 indicadores básicos:

1. Estructura, paredes, contrapiso, entresijo, cubierta, acabado de piso tumbado, puertas, ventanas, acabados de pared, pintado, acabados de baño, cerramiento y uso de suelo.
2. Observar indicadores secundarios: diseño arquitectónico y equipamiento como muebles de cocina, baños, closets, cocheras, etc.
3. Determinar el estado. Determinar la edad.
4. Determinar el área en m².
5. Seleccionar del manual la tipología que más se asemeje.
6. Consignar el valor por metro lineal, metro cuadrado, metro cúbico o unidad que contiene cada tipología.

Asignar el valor económico por m, m², m³ o u aplicando el método de depreciación el cual considera la edad y el estado de conservación de la construcción, instalación u obra complementaria y de esta forma se estima el valor unitario depreciado.

11.2.1 Método de depreciación

Para determinar el valor actual de una construcción, instalación u obra complementaria tomando la edad, es necesario utilizar un método de depresión para lo cual vamos aplica el método que describimos a continuación:

Método Ross Heidecke.- El Método Ross Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos, la consideración del estado de conservación de las mismas; que permite calcular una depreciación acorde con la realidad. Incluye dos aspectos fundamentales que son: Depreciación por edad, se calcula con la siguiente fórmula: Dónde: x = edad de la construcción n = vida útil probable de la construcción Estado se establece a través de la observación y estudio del inmueble para lo cual se utiliza la tabla N°2 (abajo inserta), se puede expresar la depreciación con la siguiente igualdad. D (estado)= coeficiente de depreciación Este método considera los siguientes principios básicos: La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento. Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien. Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente. Para determinar directamente el valor actual depreciado de una edificación se debe aplicar la siguiente fórmula:

$$VA = Vn * \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \right) * E$$

Dónde: VA = valor actual

Vn = valor de nuevo para la edificación

x = edad actual

n = vida útil probable

E = factor de bueno por estado Para la aplicación del Método Ross Heidecke se definen 3 categorías de estados de conservación como se muestra en la ficha de levantamiento de información para lo cual se establece un coeficiente de depreciación como se muestra en la siguiente tabla.

DEPRECIACION POR ESTADO

| ESTADO | CONDICIONES FÍSICAS | CLASIFICACIÓN | COEFICIENTE DE DEPRECIACION |
|--------|---|---------------|-----------------------------|
| 1 | Edificaciones nuevas sin daños en su estructura. | BUENO | 0.0 |
| 2 | Requiere sustituciones parciales en estructuras secundarias como cielos, pisos, paredes, cubierta, sistema eléctrico y tuberías en general. | REGULAR | 0.25 |
| 3 | Requiere sustituciones en estructuras primarias y secundarias en toda la edificación. | MALO | 0.5 |

Definiciones de los estados.- A continuación, se detallan cada uno de los estados de conservación:

BUENO: Una construcción en estado óptimo es aquella que por su edad no ha requerido reparaciones de ningún tipo.

REGULAR: Una construcción en estado regular es aquella que requiere sustituciones totales en estructuras secundarias como cielos, contrapisos, pisos, cubierta, paredes, sistema eléctrico y tuberías en general.

MALO: Una construcción en estado malo es aquella que requiere de sustituciones estructurales primarias y secundarias en casi la totalidad de la edificación.

Para efectos de aplicación del Método Ross Heidecke en el modelo de valoración de construcciones, se consideran únicamente los estados enunciados anteriormente, con la finalidad de simplificar el procedimiento. Para obtener el factor de bueno (E), de acuerdo con el coeficiente de depreciación de la tabla anterior, se aplica la siguiente fórmula:

$$E = \frac{100 - \text{Coef. Deprec.}}{100}$$

11.2.3 El porcentaje de remodelación

| Componente | Ponderación (%) |
|-----------------------|-----------------|
| Cimientos | 9 |
| Pisos | 8 |
| Columnas | 9 |
| Entrepisos | 9 |
| Muros de carga | 9 |
| Viga corona | 9 |
| Cerchas | 7 |
| Acabados de pisos | 7 |
| Paredes livianas | 7 |
| Cielos | 7 |
| Techos | 7 |
| Instalación eléctrica | 6 |
| Instalación mecánica | 6 |
| Total | 100 |

El porcentaje de remodelación es la adición de cada uno de los componentes que conforman la tabla anterior, por ejemplo: a una vivienda se le sustituye la cubierta en su totalidad siendo esto cerchas, cielos y techos; el porcentaje de remodelación es de 21% ya que se suman los porcentajes correspondientes a los componentes cerchas, cielos y techos. Cuando del total de la construcción solamente un porcentaje se va a remodelar, se considera la proporción; por ejemplo, se va a remodelar lo correspondiente al 50% de la totalidad de los elementos mencionados, entonces se determina que $R = 0,21 * 0,50$; $R = 0,105$.

Vida Útil efectiva.- Cuando una construcción es remodelada se obtiene como resultado un incremento de la expectativa de duración del inmueble, es decir que se incrementa la vida útil del inmueble. Para determinar la “vida útil remanente efectiva” se requieren los siguientes datos, que se obtienen mediante la inspección de campo:

- Porcentaje de remodelación
- Vida útil de la remodelación
- Estado de la remodelación
- Edad de la remodelación
- Vida útil de la construcción original
- Estado de la construcción original
- Edad de la construcción original

Para el cálculo de la “vida útil efectiva” se aplica la siguiente fórmula:

$$VU_e = VU_o * (1 - R) + VU_r * R$$

Donde:

VUe= vida útil efectiva

R = Porcentaje de remodelación



VUr = Vida útil de la remodelación

VUo = Vida útil de la construcción original

R = Porcentaje de remodelación

12 DESCRIPCIÓN Y VALOR DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

12.1 Construcciones

12.1.1 Tipo C01 Vida Útil 20 años.

Estructura de Adobe/Bahareque/madera.

Paredes de Adobe/Bahareque/madera.

Contrapiso de Tierra.

Cubierta de Zinc.

Puertas de madera.

Ventanas de madera.

Acabados de baños malo.

Una planta. VALOR \$ 75.00/ m².

12.1.2 Tipo C02 Vida Útil 20 años.

Estructura de Adobe/Bahareque/madera.

Paredes de Adobe/Bahareque/madera.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Cubierta de Zinc.

Puertas de madera.

Ventanas de madera.

Acabados de baños regular.

Una planta. VALOR \$ 100.00/ m².

12.1.3 Tipo C03 Vida Útil 40 años.





Estructura de Ladrillo/Bloque. Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Cubierta de Zinc/Teja Puertas de madera.

Ventanas de madera Acabados de baños regular.

Una planta. VALOR \$ 150.00/ m².

12.1.4 Tipo C04 Vida Útil 40 años.

Estructura de hormigón armado.

Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Cubierta de Zinc/Asbesto cemento.

Acabado de piso cerámica.

Puertas de aluminio/hierro.

Ventanas de aluminio/hierro.

Acabados de pared enlucido.

Pintado si tiene.

Acabados de baños regular.

Una planta. VALOR \$ 200.00/ m².

12.1.5 Tipo C05 Vida Útil 40 años.

Estructura de hormigón armado.

Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Cubierta de Zinc/Asbesto cemento.

Acabado de piso cerámica.

Puertas de aluminio/hierro.



Ventanas de aluminio/hierro.

Acabados de pared enlucido.

Pintado si tiene.

Acabados de baños Bueno.

Una planta. VALOR \$ 250.00/ m².

12.1.6 Tipo C06 Vida Útil 40 años.

Estructura de hormigón armado.

Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Entrepiso de Madera.

Cubierta de Zinc/Asbesto cemento.

Acabado de piso cerámica.

Puertas de aluminio/hierro.

Ventanas de aluminio/hierro.

Acabados de pared enlucido.

Pintado si tiene.

Acabados de baños bueno.

Dos plantas. VALOR \$ 275.00/ m².

12.1.7 Tipo C07 Vida Útil 40 años.

Estructura de hormigón armado.

Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Entrepiso de Madera.

Cubierta de Zinc/Asbesto cemento.



Tumbado Estuco.

Acabado de piso cerámica.

Puertas de aluminio/hierro.

Ventanas de aluminio/hierro.

Acabados de pared enlucido.

Pintado si tiene.

Acabados de baños bueno.

Dos plantas. VALOR \$ 300.00/ m².

12.1.8 Tipo C08 Vida Útil 40 años.

Estructura de hormigón armado.

Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Entrepiso de Hormigón. Cubierta de Zinc/Asbesto cemento/Teja Acabado de piso cerámica.
Tumbado Cemento.

Puertas de aluminio/hierro.

Ventanas de aluminio/hero.

Acabados de pared enlucido.

Pintado si tiene.

Acabados de baños bueno.

Dos plantas. VALOR \$ 350.00/ m².

12.1.9 Tipo C09 Vida Útil 60 años.

Estructura de hormigón armado.

Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Entrepiso de Hormigón.



Cubierta de Hormigón.

Acabado de piso cerámica. Tumbado Estuco.

Puertas de aluminio/hierro.

Ventanas de aluminio/hierro.

Acabados de pared enlucido/empastado.

Pintado si tiene.

Acabados de baños bueno.

Dos plantas a cuatro plantas. VALOR \$ 400.00/ m².

12.1.10 Tipo C10 Vida Útil 60 años.

Estructura de hormigón armado.

Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Entrepiso de Hormigón.

Cubierta de Hormigón.

Acabado de piso cerámica. Tumbado Estuco.

Puertas de aluminio/hierro.

Ventanas de aluminio/hierro.

Acabados de pared enlucido/empastado.

Pintado si tiene.

Acabados de baños bueno.

Equipamiento especial.

Dos plantas. VALOR \$ 600.00/ m².

12.1.11 Tipo C11 Vida Útil 60 años.

Estructura de hormigón armado.



Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Entrepiso de Hormigón.

Cubierta de Hormigón/zinc.

Acabado de piso cerámica. Tumbado Estuco.

Puertas de aluminio/hierro.

Ventanas de aluminio/hierro.

Acabados de pared enlucido/empastado.

Pintado si tiene.

Acabados de baños bueno.

Dos a Cuatro plantas. VALOR \$ 600.00/ m².

12.1.12 Tipo C12 Vida Útil 60 años.

Estructura de hormigón armado.

Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Entrepiso de Hormigón.

Cubierta de Hormigón/zinc.

Acabado de piso cerámica. Tumbado Estuco.

Puertas de aluminio/hierro.

Ventanas de aluminio/hierro.

Acabados de pared enlucido/empastado.

Pintado si tiene.

Acabados de baños bueno.

Cuatro plantas en adelante. VALOR \$ 800.00/ m².

12.1.13 Tipo C13 Vida Útil 60 años.

Estructura de hormigón armado.

Paredes de Ladrillo/Bloque.

Contrapiso de Piedra/cemento.

Entrepiso de Hormigón.

Cubierta de Hormigón/zinc.

Acabado de piso cerámica. Tumbado Estuco.

Puertas de aluminio/hierro.

Ventanas de aluminio/hierro.

Acabados de pared enlucido/empastado.

Pintado si tiene.

Acabados de baños bueno.

Equipamiento especial.

Cuatro plantas en adelante. VALOR \$ 900.00/ m².

13 EJEMPLO DE APLICACIÓN DE LA FÓRMULA DEL MÉTODO ROSS HEIDECKE

Para determinar el avalúo de construcción de un bien raíz se debe obtener los siguientes datos:

1. Área de construcción= 154.50 M²
2. El valor unitario de la construcción de acuerdo a su Tipología= \$ 200.00/ m².
3. Valor de nuevo. $V_n=154.50m^2*\$ 200.00/ m^2.= \$ 30,900.00$
4. Edad Actual de la construcción. $x= 8$ años
5. Vida útil probable. $n= 40$ años
6. La aplicación de factor de ajuste (E=coeficiente de bueno)= 0.75

Art. 25.- 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. 26.- Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de solares no



edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1 0/00) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2 0/00) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD.

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

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

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

Art. 27.- Zonas urbano marginales.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b) Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 28.- Determinación del impuesto predial.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.1 o/oo (UNO PUNTO UNO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

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

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

Art. 31.- Normas relativas a predios en condominio.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 32.- 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 % |
|-----------------------|-----|

| FECHA DE PAGO | PORCENTAJE DE DESCUENTO |
|----------------------|--------------------------------|
|----------------------|--------------------------------|

| | |
|---------------------|-----|
| Del 1 al 15 de mayo | 3 % |
|---------------------|-----|

| | |
|----------------------|-----|
| Del 16 al 31 de mayo | 2 % |
|----------------------|-----|

| | |
|----------------------|-----|
| Del 1 al 15 de junio | 2 % |
|----------------------|-----|

| | |
|-----------------------|-----|
| Del 16 al 30 de junio | 1 % |
|-----------------------|-----|

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10 % de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

Art. 34.- Impuestos que gravan a la propiedad rural.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD:

1. El impuesto a la propiedad rural.

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

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

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

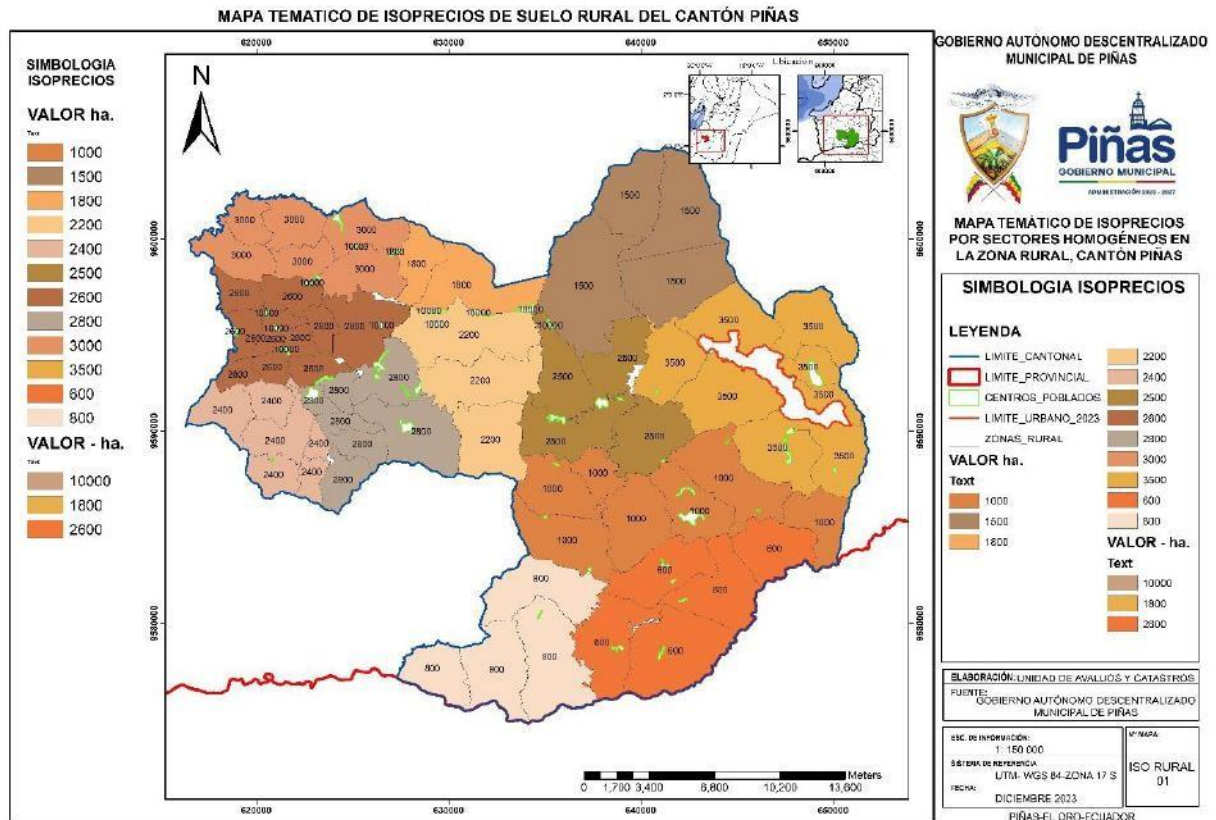
Art. 37.- Valor de la propiedad.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

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 determinara el valor base por sectores homogéneos.



El valor base que consta en el plano del valor de la tierra **de acuerdo a la normativa de valoración individual de la propiedad rural** es el que será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **geométricos**; localización, forma, superficie, **topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y vías de comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **calidad del suelo**, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES:

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98



REGULAR | IRREGULAR | MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.100

0.1001 a 0.150

0.1501 a 0.200

0.2001 a 0.250

0.2501 a 0.500

0.5001 a 1.000

1.0001 a 5.000

5.0001 a 10.000

10.000 a 20.000

20.000 a 50.000

50.000 a 100.000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96





PERMANENTE PARCIAL OCASIÓN

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

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

5.- CALIDAD DEL SUELO 5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70

DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS
INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA

5.2.- EROSIÓN 0.985 A 0.96

LEVE MODERADA SEVERA

5.3.- DRENAJE 1.00 A 0.96

EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942

5 INDICADORES

4 INDICADORES

3 INDICADORES

2 INDICADORES

1 INDICADOR

0 INDICADORES

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

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

Valoración individual del terreno

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

Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO S = SUPERFICIE DEL TERRENO Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

b) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana).

Art. 38.- 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. 39.- Valor imponible de predios de un propietario.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 40.- Determinación del impuesto predial.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0.9 o/oo (CERO PUNTO NUEVE POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 41.- 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 o el Director Financiero. Presentada la misma, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 42.- Forma y plazo para el pago.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10 %) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, 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.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA: En todo lo no previsto en la presente ordenanza, se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario, Código Orgánico Administrativo y demás normas legales aplicables a la materia.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA: Se deroga expresamente la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2024 -2025, aprobada el 28 de diciembre de 2023 y publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No 1303, de 22 de enero de 2024; así como toda resolución o disposición que se opongan a la presente normativa.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en el dominio web institucional.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Piñas a 12 de diciembre de 2025.

Ing. Teresa Feijóo Jaramillo

ALCALDESA DEL CANTÓN PIÑAS

Ab. María del Carmen Barnuevo, Mgs.

SECRETARIA GENERAL DEL GADM-P



**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS**

CERTIFICA:

Que la presente “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027**”, fue discutida y aprobada en dos instancias en las sesiones ordinarias de Concejo Municipal de fecha 3 y 11 de diciembre de 2025, respectivamente.

Piñas, 11 de diciembre de 2025

Ab. María del Carmen Barnuevo, Mgs.
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-P

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS**

De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, remítase el original y copias de la presente Ordenanza a la señora Alcaldesa del cantón Piñas, para su sanción y promulgación respectiva.

Ab. María del Carmen Barnuevo, Mgs.
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-P

Piñas, 11 de diciembre de 2025

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS

SANCIÓN: De conformidad con el Art. 248 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) vigente; **SANCIONO** la “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027**”

Piñas, 12 de diciembre de 2025

Ing. Teresa Feijóo Jaramillo
ALCALDESA DEL CANTÓN PIÑAS

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

Sancionó y ordenó la promulgación a través de la publicación en la página web de la Institución y en el Sistema Electrónico de Ingreso de Documentos a Publicarse, la presente “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027**”, la Ing. Juana Teresa Feijóo Jaramillo, Alcaldesa del cantón Piñas, el día viernes 12 de diciembre de 2025.- **LO CERTIFICO.**

Piñas, 12 de diciembre de 2025

Ab. María del Carmen Barnuevo, Mgs.
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-P