MANTA

ALCALDÍA

GACETA MUNICIPAL

PERÍODO AGUSTÍN INTRIAGO

2019

REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

GACETA OFICIAL

Administración del Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano

Manta, 05 de enero del 2020 No. **1**

Dirección: Manta, Av. 4 Calle 9, Edificio Palacio Municipal.

Índice:

ORDENANZAS	Página
LA ORDENANZA PARA CREAR E IMPULSAR EL GOBIERNO ELECTRÓNICO Y SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES QUE CORRESPONDEN AL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA.	**1**
ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO EN LA ZONA URBANA DEL CANTÓN MANTA	**6**
LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SÍ VIVIENDA-EP".	**18**
ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ENTREGA DE COMODATOS SOBRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES MUNICIPALES DEL CANTÓN MANTA	**42**
LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AJUSTE PARA EL VALOR INDIVIDUAL DEL PREDIO Y EDIFICACIONES EN GENERAL, LOS PARÁMETROS PARA VALORAR LAS DIVERSAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES; ASÍ COMO LA APROBACIÓN DE LA TARIFA IMPOSITIVA PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA, QUE REGIRÁN EN EL CANTÓN MANTA PARA EL BIENIO 2020 – 2021	**50**
LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE VALORACIÓN DEL SUELO Y LAS DIVERSAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES; ASÍ COMO LA APROBACIÓN DE LA TARIFA IMPOSITIVA PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL, QUE REGIRÁN EN EL CANTÓN MANTA PARA EL BIENIO 2020 – 2021	**65**

ORDENANZA GADMC-MANTA No. 001
Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano
Gobierno Municipal 2019-2023

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 16 numeral 2 de la Constitución de la República, establece: *"Todas las personas, en forma individual o colectiva, tienen derecho a: 2. El acceso universal a las tecnologías de información y comunicación".*

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República, determina: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una*

potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución."

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República**,** señala: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.*

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República, establece: *"Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales".*

Que, el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que *"los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía, política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden";*

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina como atribuciones del Concejo Municipal, entre otras: *"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";*

Que, el Art. 361 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe: *"En la prestación de sus servicios los gobiernos autónomos descentralizados, con el apoyo de sus respectivas entidades asociativas, emprenderán un proceso progresivo de aplicación de los sistemas de gobierno y democracia digital, aprovechando de las tecnologías disponibles".*

Que, el Art. 363 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: *"Los gobiernos autónomos descentralizados realizarán procesos para asegurar progresivamente a la comunidad la prestación de servicios electrónicos acordes con el desarrollo de las tecnologías. Los servicios electrónicos que podrán prestar los gobiernos autónomos descentralizados son: información, correspondencia, consultas, trámites, transacciones, gestión de servicios públicos, teleeducación, telemedicina, actividades económicas, actividades sociales y actividades culturales, entre otras. (…)".*

Que, el Art. 3 numerales 1 y 5 de Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, señala*: "Principios.- Además de los principios establecidos*

en los artículos 227 y 314 de la Constitución de la República, los trámites administrativos estarán sujetos a los siguientes: 1. Celeridad.- Los trámites administrativos se gestionarán de la forma más eficiente y en el menor tiempo posible, sin afectar la calidad de su gestión. 5. Gratuidad.- Los trámites que se realicen en la Administración Pública de preferencia serán gratuitos, salvo los casos expresamente señalados en el ordenamiento jurídico vigente.".

Que, el Art. 18 numeral 5 de Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, establece: *"Obligaciones de las entidades públicas. - Las entidades reguladas por esta Ley deberán cumplir, al menos, con las siguientes obligaciones: 5. Implementar mecanismos, de preferencia electrónicos, para la gestión de trámites administrativos, tales como la firma electrónica y cualquier otro que haga más eficiente la Administración Pública.".*

Que, la finalidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, es promover una administración ágil y eficiente que permita mejorar el modelo de gestión municipal con el aprovechamiento de la tecnología, donde sus costos no afecten a la economía de la ciudadanía.

En ejercicio de la facultad legislativa que le otorga el artículo 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD;

EXPIDE:

LA ORDENANZA PARA CREAR E IMPULSAR EL GOBIERNO ELECTRÓNICO Y SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES QUE CORRESPONDEN AL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA.

Art. 1.- Objeto. - Esta ordenanza tiene por objeto crear e impulsar el gobierno electrónico y simplificación de trámites que correspondan al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta (GADMC Manta), con la finalidad de garantizar a los ciudadanos y ciudadanas un mejor servicio y optimizar la gestión de trámites administrativos.

Art. 2.- Creación y sustitución. – Créase los documentos electrónicos o digitales emitidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, los cuales gozan de la validez y eficacia de un documento original, siempre que quede garantizada su autenticidad, integridad y conservación tal como lo estipula la Ley de Comercio Electrónico, Firmas y Mensajes de Datos.

Los permisos de operación, autorizaciones, certificados, títulos habilitantes, comprobantes de pago y demás documentos emitidos por el GADMC Manta, serán sustituidos por sus respectivos documentos electrónicos una vez que se desarrolle e implemente el trámite o servicio en línea en los sistemas informáticos del GADMC Manta.

Estos documentos estarán disponibles digitalmente para los ciudadanos y ciudadanas en el portal ciudadano web institucional, con las seguridades de autenticación como usuario y clave; y, reemplazarán al documento físico, por lo que no es necesario su impresión para su uso. Para el efecto, se deberá aceptar el acuerdo de confidencialidad correspondiente.

Art. 3.- Características.– El documento electrónico o digital, tendrá características que cumplan con las garantías de seguridad de la información, tales como: código de barras, código QR y otros de

acuerdo al desarrollo tecnológico, que aseguren la veracidad de la información, la cual podrá ser comprobada en la página web institucional http://www.manta.gob.ec/.

Art. 4.- Validez. - Los documentos electrónicos o digitales al ser un nuevo formato que reemplazará a los documentos físicos, tendrán la misma validez que estos últimos.

Art. 5.- Principios. - Los documentos electrónicos o digitales emitidos por el GADMC Manta, cumplirán los siguientes principios:

a) **Celeridad.-** Los trámites administrativos se gestionarán de la forma más eficiente y en el menor tiempo posible, sin afectar la calidad de su gestión.
b) **Consolidación. -** Se deberá consolidar los trámites de naturaleza similar o complementaria en un solo proceso administrativo.
c) **Control posterior. -** Por regla general, el GADMC Manta verificará el cumplimiento del ordenamiento jurídico aplicable a un trámite administrativo con posterioridad al otorgamiento de la correspondiente autorización, permiso, certificado, título habilitante o actuación requerida en virtud de un trámite administrativo, empleando mecanismos meramente declarativos determinados por el GADMC Manta.

La Institución se reserva el derecho a comprobar la veracidad de la información presentada y el cumplimiento de la normativa respectiva. En caso de verificarse que la información presentada por el administrado no se sujeta a la realidad o que ha incumplido con los requisitos o el procedimiento establecido en la normativa para la obtención de la autorización, permiso, certificado, título habilitante o actuación requerida en virtud de un trámite administrativo, el GADMC Manta podrá realizar la reliquidación respectiva para el cobro de los valores que dejó de percibir o dejarlo sin efecto hasta que el administrado cumpla con la normativa correspondiente, sin perjuicio del inicio de los procesos o la aplicación de las sanciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Este principio en ningún caso afecta la facultad del GADMC Manta para implementar mecanismos de control previo con el fin de precautelar la vida, seguridad y salud de las personas.

Art. 6.- Costo. - Los documentos electrónicos o digitales no tendrán ningún costo administrativo en su emisión o validez para los ciudadanos y ciudadanas, por lo que se dispone la eliminación del cobro de especies valoradas para todos los documentos que sean emitidos bajo esta modalidad.

Art. 7.- Utilización. – Los documentos electrónicos o digitales se utilizarán en todos los trámites administrativos, reemplazando a los documentos físicos. Ningún funcionario o servidor público municipal podrá solicitar o exigir la presencia física de la o el interesado, cuando los trámites administrativos se gestionen en línea.

Todo trámite que se encuentre en línea, será de obligatorio uso por parte del ciudadano o ciudadana, con excepción de las personas adultas mayores y personas con discapacidad, por lo que se prohíbe a los funcionarios o servidores municipales la recepción de trámites físicos cuando el mismo se encuentre en línea.

El GADC Manta se encargará de implementar espacios de capacitación e información a la ciudadanía sobre la utilización de la plataforma electrónica.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Encárguese a la Coordinación de Desarrollo Institucional y Dirección de Gestión de Procesos, Simplificación y Sostenibilidad Institucional para que en coordinación con la Dirección de Tecnología de la Información implementen la aplicación de la presente ordenanza en el plazo de treinta días (30) a partir de su promulgación.

SEGUNDA.- El Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, queda facultado para que, dentro del plazo de ciento ochenta días (180) contados a partir de la publicación de la presente ordenanza, expida mediante resolución administrativa la regulación necesaria para disminuir o eliminar los requisitos y procedimientos para la gestión de trámites administrativos o servicios en líneas de competencia del GADMC Manta, con el fin de mejorar la calidad de los servicios y optimizar la gestión de trámites administrativos.

TERCERA. - Encárguese a la Dirección de Comunicación y Relaciones Públicas la difusión a la ciudadanía de la normativa vigente.

CUARTA.- Encárguese a la Coordinación de Desarrollo Institucional para que en coordinación con la Dirección de Tecnología de la Información brinden capacitación a los centros informáticos de las unidades educativas e infocentros del Cantón Manta que permitan la aplicación de la presente ordenanza y accesos al portal ciudadano web institucional en el plazo de ciento ochenta días (180) a partir de su promulgación; y, de ser necesario se suscribirán o ratificarán los convenios existentes para el efecto.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Deróguese el Capítulo IV de la Ordenanza que crea y regula la emisión de especies valoradas, títulos de crédito y documentos electrónicos que correspondan al Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta, publicada en el Registro Oficial No. 129 de fecha 28 de noviembre de 2017.

SEGUNDA. - Suprímase la frase “o digitales emitidas” del Art. 12 de la Ordenanza que crea y regula la emisión de especies valoradas, títulos de crédito y documentos electrónicos que correspondan al Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta, publicada en el Registro Oficial No. 129 de fecha 28 de noviembre de 2017.

Disposición Final. - La presente ordenanza entrará en vigor de conformidad con la Ley.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, a los ochos días del mes de agosto de dos mil diecinueve.

Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano
ALCALDE DEL GADMC-MANTA

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que, LA ORDENANZA PARA CREAR E IMPULSAR EL GOBIERNO ELECTRÓNICO Y SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES QUE CORRESPONDEN AL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA; fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Manta, en dos sesiones ordinarias distintas celebradas los días: veinticinco de julio y ocho de agosto del año dos mil diecinueve, en primer y segundo debate respectivamente.

Manta, 12 de agosto de 2019.

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO MUNICIPAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO la ORDENANZA PARA CREAR E IMPULSAR EL GOBIERNO ELECTRÓNICO Y SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES QUE CORRESPONDEN AL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN**; y**, ORDENO** su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación de conformidad con la ley.

Manta, 12 de agosto de 2019.

Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano
ALCALDE DE MANTA

Sancionó y ordenó la promulgación de la **ORDENANZA PARA CREAR E IMPULSAR EL GOBIERNO ELECTRÓNICO Y SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES QUE CORRESPONDEN AL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN**, conforme lo establecido en la Ley, el Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano, Alcalde de Manta, en esta ciudad, a los doce días del mes de agosto del año dos mil diecinueve. LO CERTIFICO.-

Manta, 12 de agosto de 2019.

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO MUNICIPAL

ORDENANZA GADMC-MANTA No. 002

Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano
Gobierno Municipal 2019-2023

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República señala que, “las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República menciona que, “*las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”;*

Que, el artículo 37 Constitución de la República menciona que *“El Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos: 1. La atención gratuita y especializada de salud, así como el acceso gratuito a medicinas. 2. El trabajo remunerado, en función de sus capacidades, para lo cual tomará en cuenta sus limitaciones. 3. La jubilación universal. 4. Rebajas en los servicios públicos y en servicios privados de transporte y espectáculos. 5. Exenciones en el régimen tributario. 6. Exoneración del pago por costos notariales y registrales, de acuerdo con la ley. 7. El acceso a una vivienda que asegure una vida digna, con respeto a su opinión y consentimiento.”*;

Que, el artículo 47 Constitución de la República manifiesta que “*El Estado garantizará políticas de prevención de las discapacidades y, de manera conjunta con la sociedad y la familia, procurará la equiparación de oportunidades para las personas con discapacidad y su integración social. Se reconoce a las personas con discapacidad, los derechos a: 1. La atención especializada en las entidades públicas y privadas que presten servicios de salud para sus necesidades específicas, que incluirá la provisión de*

medicamentos de forma gratuita, en particular para aquellas personas que requieran tratamiento de por vida. 2. La rehabilitación integral y la asistencia permanente, que incluirán las correspondientes ayudas técnicas. 3. Rebajas en los servicios públicos y en servicios privados de transporte y espectáculos. 4. Exenciones en el régimen tributarlo. 5. El trabajo en condiciones de igualdad de oportunidades, que fomente sus capacidades y potencialidades, a través de políticas que permitan su incorporación en entidades públicas y privadas";

Que, el artículo 66, numeral 26 de la Constitución de la República garantiza entre los derechos de libertad *"el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas";*

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República señala, entre los principios generales, que "los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana";

Que, el artículo 264, número 2 de la Constitución de la República del Ecuador, señala entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales: *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón";*

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

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República consagra 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. 4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial. 5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, 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. 6. Garantizará la dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos. 7. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos. 8. Garantizará y protegerá el acceso público a las playas de mar y riberas de ríos, lagos y lagunas, y la existencia de vías perpendiculares de acceso. El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda;*

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República menciona que *"Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de*

acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado";

Que, el artículo 3 del COOTAD consagra el principio de solidaridad en el ejercicio de la autoridad y de las potestades públicas de los GADMC-MANTA. Por ello, *es necesario garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio en el régimen del buen vivir, basado en el principio de solidaridad en el que el GADMC-MANTA Municipal del Cantón Manta tiene como obligación compartida la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de su circunscripción territorial, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos*. En virtud de ello, *redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades en su circunscripción territorial; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir;*

Que, de conformidad al artículo 55, letra b) del COOTAD, es competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales "ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, entre las atribuciones del Concejo Municipal, en la letra x) del artículo 57 del COOTAD, se contempla: "Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

Que, el artículo 97 del Código Orgánico Administrativo COA, habla sobre los fedatarios administrativos, cuya disposición indica que, *las administraciones públicas determinarán en sus instrumentos de organización y funcionamiento, los órganos y servidores públicos con competencia para certificar la fiel correspondencia de las reproducciones que se hagan, sea en físico o digital, en audio o video, que: 1. Las personas interesadas exhiban ante la administración en originales o copias certificadas, para su uso en los procedimientos administrativos a su cargo.*

Que, El artículo 3, numerales 1 y 5 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos señala: *"Principios. - Además de los principios establecidos en los artículos 227 y 314 de la Constitución de la República, los trámites administrativos estarán sujetos a los siguientes: 1. Celeridad. - Los trámites administrativos se gestionarán de la forma más eficiente y en el menor tiempo posible, sin afectar la calidad de su gestión. 5. Gratuidad. - Los trámites que se realicen en la Administración Pública de preferencia serán gratuitos, salvo los casos expresamente señalados en el ordenamiento jurídico vigente."*

Que, el 12 de enero de 2012, en Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Manta *se aprobó la Ordenanza que REGULA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES Y QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO* y fue sancionada el 20 de enero de 2012;

Que, el 28 de febrero de 2013, y el 4 de abril de 2013 en Sesiones Ordinarias del Concejo Municipal del cantón Manta se discutió y aprobó la *REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE LOS*

PARTICULARES Y QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO EN EL CANTÓN MANTA y fue sancionada el 12 de abril de 2013;

Que, mediante Decreto Ejecutivo 372, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 234 de fecha 4 de mayo de 2018, el Presidente de la República prohibió todo requisito de certificación o declaración ante Notario Público, en procedimientos administrativos, salvo que esté expresamente prescrito en la Ley, para las entidades del Gobierno Central.

En ejercicio de sus facultades y atribuciones constitucionales y legales,

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO EN LA ZONA URBANA DEL CANTÓN MANTA.

CAPITULO I

1. GENERALIDADES

Art.1.- OBJETIVOS. - La presente Ordenanza tiene los siguientes objetivos:

a) Legalizar la tenencia de los bienes inmuebles a nombre de los poseedores de predios que carecen de título inscrito.
b) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio en el régimen del buen vivir, basado en el principio de solidaridad con el propósito de promover el desarrollo justo, equilibrado y equitativo de sus habitantes, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos.
c) Permitir la planificación urbana que procure un crecimiento poblacional de manera organizada, en relación con la conservación de áreas verdes, áreas públicas, la no afectación de la trama urbana, trama vial; además de identificar y delimitar zonas de riesgo que eviten poner en peligro la vida de los habitantes ante desastres naturales y de cualquier otra índole.
d) Controlar y regular el crecimiento territorial en general y particularmente el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas del cantón.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - La presente Ordenanza será aplicada exclusivamente en el suelo urbano del cantón Manta.

Art. 3.- DE LA POSESIÓN. - Para los efectos legales de la presente Ordenanza se entenderá a la posesión del predio como la tenencia con ánimo de señor y dueño, de manera ininterrumpida por un período de tiempo de mínimo dos años, no obstante, para su efectividad, deberá existir una vivienda en sitio, donde la o el posesionario deberá habitar con lo cual ejerce su derecho legítimo a la posesión.

Art. 4.- DEL ÁREA. - Por principio social distributivo, el área máxima a legalizar por cada posesionario será de mil metros cuadrados (1.000 m2), a excepción de los posesionarios de los sitios de San Juan y San Mateo en los que se podrá legalizar hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500 m2). El GADMC-MANTA brindará asistencia técnica para el fraccionamiento debidamente planificado, de los predios con mayor extensión a lo indicado en el presente artículo.

Art. 5. DEFINICIONES. - Para la aplicación de la presente Ordenanza, deberán considerarse las siguientes definiciones:

ÁREA: Cantidad de metros cuadrados que posee el bien inmueble, según Informe Técnico Único.

- **METROS CUADRADOS EXENTOS**: Se denomina “metros cuadrados exentos” al rango máximo de metros cuadrados que en las tablas del Art.

11 de la presente ordenanza, tienen una "exoneración" de 100%. Todas las personas tienen derecho a esta cantidad de metros cuadrados, sin pagar ningún valor por derecho a tierra.

- **ÁREA A PAGAR**: Se denomina así a la diferencia entre "área" y "metros cuadrados exentos". Esto tiene la finalidad de aplicar el derecho que tienen las personas de no pagar ningún valor por derecho a tierra en los "metros cuadrados exentos".
- **AVALÚO:** Valor en dólares del metro cuadrado del bien inmueble según Informe Técnico Único.
- **EXONERACIÓN:** % a exonerar al valor del "avalúo", según el "área" del bien inmueble, de acuerdo a las tablas mencionadas en el artículo 11 de esta Ordenanza.
- **VALOR APLICANDO EXONERACIÓN**: Es la multiplicación del "avalúo" y 100 – (menos) la "exoneración"

CAPÍTULO II

2. DEL PROCEDIMIENTO

Art. 6.- PRE REQUISITOS. - Con anterioridad al ingreso de la solicitud para el procedimiento de titularización de bienes inmuebles, el GADMC-MANTA verificará que el/la ciudadano/a tenga 18 años cumplidos; y que ni él/ella ni su cónyuge o unión de hecho, posea bienes inmuebles dentro de la jurisdicción territorial del cantón Manta.

Art. 7.- REQUISITOS. - Los poseedores solicitarán a la máxima autoridad del Cantón Manta a través de la unidad correspondiente, se legalice a su favor el predio del que está en posesión, con los siguientes requisitos:

1. Solicitud por parte del o la ciudadano/a posesionario/a, conforme al formato establecido por el GADMC-MANTA.
2. Declaración escrita ante el Fedatario Administrativo del GADMC-MANTA, que acredite la posesión del bien inmueble, en la que se deje constancia del tiempo, el modo, el medio y otras circunstancias de cómo se ha obtenido la posesión.

Art. 8.- DEL SISTEMA MUNICIPAL DE LEGALIZACIÓN. - La Dirección de Tecnología del GADMC-MANTA, mantendrá un sistema informático de registro único para el cantón Manta, mismo que permitirá el ingreso de manera digital de todos los procesos de legalización que se presenten en la ciudad, permitiendo entre otras cosas la atención inmediata de los casos presentados y la optimización de recursos de la Municipalidad.

Art 9.-. PROCEDIMIENTO. - Una vez que el/ la ciudadano/a haya cumplido los prerrequisitos y requisitos de los artículos precedentes, la unidad pertinente, procederá a elaborar los siguientes documentos y aplicará los siguientes procedimientos:

a) **Elaboración del Informe Técnico Único;** Informe único que recoge la información y características del posesionario y del predio, incluso de zonas de riesgos, con la finalidad de individualizar al posesionario y al predio y brindar la información necesaria para la aprobación técnica de la legalización. Deberá ser emitido en el término de veinte días a partir del ingreso de la solicitud, bajo los siguientes parámetros:

- Nombres y apellidos completos del posesionario,
- Ubicación del predio municipal con coordenadas georreferenciadas,
- Medidas, linderos y área total del predio,
- Características físicas y área total de la construcción existente, estableciendo el tiempo aproximado de su edificación,
- Clave Catastral municipal,

- Valor por metro cuadrado (m2) del suelo dependiendo su ubicación, de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo Urbano vigente.

También se verificará el cumplimiento de los siguientes parámetros:

- Categorización de la zona de ubicación del predio municipal, si esta no se contrapone al Plan de Ordenamiento Territorial del cantón,
- Si no existe afectación a la trama vial,
- Si no existe afectación de las áreas de protección especial (en caso de amenazas por eventos Geológicos (Deslizamientos) o Hidrometeorológico (Inundaciones)
- Si no tiene antecedente de dominio

b) Comunicación: Una vez emitido el Informe Técnico Único, los días 15 y 30 de cada mes o cuando sea necesario se pondrá en conocimiento del público por una sola ocasión el pedido de titularización de los solicitantes mediante un extracto publicado en un diario de mayor circulación del cantón Manta en la página web o plataforma informática de difusión de información de la Municipalidad, donde se señalarán los nombres completos de la o el solicitante, la ubicación exacta del predio, así como las medidas, linderos y área total a legalizar, con la finalidad de que si existiesen terceros interesados presenten motivada y fundamentadamente la impugnación respectiva de la que se crean asistidos en el término de tres (3) días contados a partir de la publicación.

c) Informe Jurídico - Financiero. – Transcurrido el tiempo referido para la impugnación que se menciona en el artículo anterior, se emitirá el Informe Jurídico – Financiero y Resolución, en el término de cinco días, que contendrá:

- Análisis y verificación sobre el cumplimiento de los pre requisitos, requisitos e Informe Técnico Único.
- Recomendación de manera motivada y fundamentada sobre la factibilidad de la titularización a favor de los poseedores del bien inmueble.
- Valor total a cancelar por concepto de la legalización del bien inmueble en posesión del particular.

d) Resolución. - Elaboración de la resolución de adjudicación del bien inmueble, fundamentada en los informes previos y documentación presentada, debidamente motivada conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Con la documentación presentada, emitidos todos los informes e ingresado en formato digital a través del sistema informático, la máxima autoridad administrativa o su delegado, suscribirá dicha Resolución en el término de tres (3) días.

Art. 10.- LEGALIZACIÓN DEL PREDIO. – Una vez cumplidos con los pasos anteriormente descritos, el/ la ciudadano/a solicitante, procederá a protocolizar ante Notario Público, la Resolución Ejecutiva de Adjudicación emitida por la máxima autoridad administrativa o su delegado para que la misma sea posteriormente elevada a escritura pública e inscrita en el Registrador de la Propiedad del cantón Manta, la cual constituirá título de dominio del adjudicatario.

Si en cualquier momento del proceso, la unidad pertinente detectara la falta o el incumplimiento de uno o más de los parámetros manifestados anteriormente, o de existir alguna controversia, vicio de consentimiento, litigio, conflicto, u omisión, u otra circunstancia que ponga en duda la posesión sobre el bien

inmueble, la Dirección a cargo de la Unidad, tendrá la facultad de motivadamente suspender el trámite, notificando a las partes involucradas, procurando su oportuna solución. En caso de no encontrar solución, se archivará el mismo sin limitar el derecho de volver a ingresar el trámite, una vez superada la controversia.

Art. 11.- FORMA DE PAGO. – Adjudicado el bien inmueble, el beneficiario pagará el valor por el derecho de tierra, el cual se lo realizará de contado en dinero de curso legal o, a través de convenio de pago cuyo plazo no excederá de dos años, aplicando a las cuotas, el valor del interés legal vigente. La forma de cálculo será la siguiente:

Metros cuadrados (m2) Mínimos	Metros cuadrados (m2) máximos	Exoneración
0	200	100%
200,01	300	90%
300,01	400	85%
400,01	1.000	80%
1.000,01	1.500	75%

La fórmula a aplicar para determinar el valor por el derecho a la tierra es el siguiente:

VALOR DEL DERECHO A LA TIERRA = (área a pagar) (Valor aplicando exoneración)

Por lo tanto,

VALOR DEL DERECHO A LA TIERRA = (área – Metros cuadrados exentos) ((Avalúo) (100 –exoneración))

Ejemplo No. 1

ÁREA: *150 m2*

1) *De acuerdo al "área" del bien inmueble a legalizar, se busca en qué rango se encuentra en la tabla progresiva, para determinar el "valor aplicando exoneración".*

En el ejemplo No. 1, el terreno con 150 m2 se encuentra en el primer rango, por lo tanto, la "exoneración" es 100%. Es así que, aplicando la fórmula, el valor a pagar por derecho de tierra es de $0,00.

Ejemplo No. 2

ÁREA: *300 m2*

1) *De acuerdo al "área" del bien inmueble a legalizar, se busca en qué rango se encuentra en la tabla progresiva, para determinar el "valor aplicando exoneración".*

En el ejemplo No. 2, el terreno con 300m2 se encuentra en el segundo rango, por lo tanto, la "exoneración" es 90%.

2) *Se calcula el "área a pagar". Es decir que al "área", se le resta los "metros cuadrados exentos" que en el caso de la presente Ordenanza, el valor fijo exento es de 200m2.*

ÁREA: *300m2*

METROS CUADRADOS EXENTOS: *200m2*

Área a pagar = Área – Metros cuadrados exentos

Área a pagar = 300 m2 – 200 m2

Área a pagar = 100 m2

3) *Por otro lado, se calcula el "valor aplicando exoneración" que es la multiplicación del "avalúo" con 100 – "exoneración"*

AVALÚO: $10 por metro cuadrado

EXONERACIÓN: 90%

Valor aplicando exoneración = (avalúo) (100 - exoneración)

Valor aplicando exoneración = ($10) (100 - 90%)

Valor aplicando exoneración = $1

4) *Como último paso, se calcula el valor del derecho a la tierra, multiplicando "Área a pagar" con "valor aplicando exoneración"*

VALOR DEL DERECHO A LA TIERRA = (100 m2) ($1)

VALOR DEL DERECHO A LA TIERRA = $100

Para el caso de las personas de grupos de atención prioritaria como adultos mayores, personas con discapacidad y personas con enfermedades catastróficas, se duplicará en área la franja exenta y la forma de cálculo será la siguiente:

Metros cuadrados (m2) Mínimos	Metros cuadrados (m2) máximos	Exoneración
0	400	100%
400,01	600	90%
600,01	800	85%
800,01	1.200	80%
1.200,01	1.500	75%

La fórmula a aplicar para determinar el valor por el derecho a la tierra es el siguiente:

VALOR DEL DERECHO A LA TIERRA = (Área a pagar) (Valor aplicando exoneración)

Por lo tanto,

VALOR DEL DERECHO A LA TIERRA = (Área – Metros cuadrados exentos) ((Avalúo) (100 –exoneración))

Ejemplo No. 1

ÁREA: *300m2*

2) De acuerdo al "Área" del bien inmueble a legalizar, se busca en qué rango se encuentra en la tabla progresiva, para determinar la "exoneración".

En el ejemplo No. 1, el terreno con 300 m2 se encuentra en el primer rango, por lo tanto la "exoneración" es 100%. Es así que, aplicando la fórmula, el valor a pagar por derecho de tierra de las personas en los grupos de atención prioritaria y con enfermedades catastróficas, es de $0,00.

Ejemplo No. 2

ÁREA: *750m2*

5) *De acuerdo al "Área" del bien inmueble a legalizar, se busca en qué rango se encuentra en la tabla progresiva, para determinar la "exoneración".*

En el ejemplo No. 2, el terreno con 750m2 se encuentra en el tercer rango, por lo tanto el "valor aplicando exoneración" es 85%.

6) *Se calcula el "Área a pagar". Es decir que al "Área", se le resta los "metros cuadrados exentos" que en el caso de la presente Ordenanza, el valor fijo exento es de 400m2.*

ÁREA: *750 m2*

METROS CUADRADOS EXENTOS PARA PERSONAS DE GRUPOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA Y ENFERMEDADES CATASTRÓFICAS: *400 m2*

Área a pagar = Área – Metros cuadrados exentos

Área a pagar = 750m2 – 400 m2

Área a pagar = 350m2

7) *Por otro lado, se calcula el "valor aplicando exoneración" que es la multiplicación del "avalúo" con 100 –*

"exoneración"

AVALÚO: $10 por metro cuadrado

EXONERACIÓN: 85%

Valor aplicando exoneración = (avalúo) (100 - exoneración)

Valor aplicando exoneración = ($10) (100 - 85%)

Valor aplicando porcentaje = $1,5

8) *Como último paso, se calcula el valor del derecho a la tierra, multiplicando "Área a pagar" con "valor aplicando exoneración"*

VALOR DEL DERECHO A LA TIERRA = (350 m2) ($1,5)

VALOR DEL DERECHO A LA TIERRA = $525

En caso de los convenios de pago, si el beneficiario no pagare cinco cuotas consecutivas, será notificado para que se ponga al día, de hacer caso omiso o no se realizare el pago oportunamente, se procederá al cobro mediante vía coactiva.

Art. 12.- EXONERACIÓN DE RUBROS DE LA LEGALIZACIÓN. - Para la inscripción en el Registro de la propiedad del título de dominio del adjudicatario, se utilizará la tabla de aranceles del Registro de la Propiedad, en lo que se refiere a Compraventas de Bienes Mostrencos y/o Municipales, el mismo que se encuentra exento de pago.

Art. 13.- PROHIBICIÓN DE ENAJENAR. - Los adjudicatarios que legalicen sus terrenos amparados en la presente Ordenanza habiendo pagado la totalidad del derecho a la tierra, quedarán prohibidos de enajenar el bien inmueble dentro de los tres (3) años siguientes contados a partir de la inscripción del título de dominio en el Registro de la Propiedad, debiendo constar una cláusula en ese sentido en la escritura que otorgue el GADMC-MANTA. Para el caso de préstamos de vivienda a construirse sobre el bien inmueble objeto de legalización, otorgados por entidades de crédito público o privado, no se impondrá dicho gravamen; y, en caso de existir gravamen el Procurador Síndico Municipal deberá notificar al Registrador de la Propiedad que se levante el gravamen que pese sobre el bien inmueble adjudicado.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Declárese al proceso de legalización de tierras que carecen de títulos inscritos en la zona urbana del Cantón Manta como un programa de inversión en beneficio directo de la colectividad de conformidad a lo establecido en el Reglamento del Art. 104 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

SEGUNDA. - Conforme se establece en el artículo 501 del COOTAD, son sujetos pasivos del Impuesto a los predios urbanos, los propietarios de predios ubicados en los límites de las zonas urbanas, por lo que, los ciudadanos inmersos en la presente ordenanza, cancelarán dicho impuesto a partir de que reciban su título de dominio del predio. En el caso de haber valores de este impuesto inscritos en los sistemas del GADMC-MANTA Municipal, de años anteriores a la legalización, deberá aplicarse la exoneración de impuesto predial prevista en el literal b) del artículo 509 del COOTAD.

TERCERA. - Todos los trámites en curso tendrán validez, y se sujetarán a las disposiciones realizadas en la presente ordenanza, siempre y cuando sea en beneficio del ciudadano.

CUARTA. - Las servidoras y servidores públicos municipales que contravinieren las disposiciones de esta

Ordenanza serán sancionados conforme lo dispone la Ley Orgánica de Servicio Público y su respectivo Reglamento.

QUINTA. - En caso de que se comprobare la alteración o manipulación de la información proporcionada por el interesado o el funcionario competente, se suspenderá el trámite de legalización, el mismo que será remitido para conocimiento de la máxima autoridad municipal, para que mediante resolución motivada adopte las medidas legales necesarias ante las autoridades competentes, determinando así las responsabilidades civiles y penales respectivas. En el caso del funcionario competente que incumpliere en el ejercicio de sus deberes y obligaciones será sancionado administrativamente de conformidad a la Ley, sin perjuicio de otras responsabilidades a las que hubiere lugar.

SEXTA. - Todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza, se sujetará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización COOTAD, Código Civil, Código Orgánico General de Procesos COGEP y demás leyes conexas que sean aplicables más no se contrapongan.

SÉPTIMA.- Los predios de la Parroquia Eloy Alfaro que comprenden los barrios denominados “Horacio Hidrovo”, “15 de Abril”, “Santa Ana”, “Eloy Alfaro”, “Santa Clara”, “Las Vegas”, “El Progreso”, “Jipijapa” y Ciudadela “Nueva Esperanza”; conforme el Decreto Legislativo No. 32 publicado en el Registro Oficial Número 438 de mayo 19 de 1986 y que se encuentren en posesión de terceros particulares en un tiempo no menor a 1 año desde la presentación de solicitud de legalización, quedan excluidos de la presente ordenanza.

OCTAVA.- Las Resoluciones de Adjudicación emitidas en las Urbanizaciones o Lotizaciones Municipales ya aprobadas en donde existiera conflictos o controversias entre los adjudicatarios y terceras personas posesionarias, podrán ser modificadas por la máxima autoridad del GADMC-MANTA Municipal o su delegado, basados en la normativa legal correspondiente, y de ser el caso se someterá al mismo procedimiento establecido en la presente ordenanza, incluyendo los años de prohibición de enajenar que consta en el artículo décimo tercero.

NOVENA.- El GADMC-MANTA Municipal podrá realizar un censo a los sectores de San Mateo, San Juan, Parroquia Eloy Alfaro comprendida en el Decreto Legislativo No. 32 publicado en el Registro Oficial Número 438 de mayo 19 de 1986 y que se encuentren dentro de los límites urbanos del cantón Manta, en donde se recogerá información de todas las familias asentadas de manera irregular para determinar la cantidad de bienes inmuebles legalizados y no legalizados y actualizar el catastro del cantón Manta. A partir de dicho censo, la máxima autoridad del GADMC-MANTA Municipal, podrá de oficio dictar Resolución Ejecutiva, estableciendo un procedimiento de legalización masiva de tierras a aquellos posesionarios que no se han regularizados. En dicha resolución, y con la información del censo levantada, se establecerá el tiempo máximo en el cual el GADMC-MANTA Municipal terminará de legalizar las tierras en favor de los ciudadanos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan derogadas todas las normativas expedidas por el Concejo Municipal de Manta que se opongan a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor desde su promulgación, sin perjuicio de su publicación conforme a

la Ley, debiendo asimismo publicarse en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Manta.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, a los veintiséis días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve.

Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano
ALCALDE DEL GADMC-MANTA

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO EN LA ZONA URBANA DEL CANTÓN MANTA**; fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Manta, en dos sesiones ordinarias distintas celebradas los días: veintidós de agosto y veintiséis de septiembre del año dos mil diecinueve, en primer y segundo debate respectivamente.

Manta, 2 de octubre de 2019.

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO MUNICIPAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO la ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO EN LA ZONA URBANA DEL CANTÓN MANTA**; y**, ORDENO** su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación de conformidad con la ley.

Manta, 2 de octubre de 2019.

Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano
ALCALDE DE MANTA

Sancionó y ordenó la promulgación de la **ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS QUE CARECEN DE TÍTULO INSCRITO EN LA ZONA URBANA DEL CANTÓN MANTA**, conforme lo establecido en la Ley, el Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano, Alcalde de Manta, en esta ciudad, a los dos días del mes de octubre del año dos mil diecinueve. LO CERTIFICO.-

Manta, 2 de octubre de 2019.

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO MUNICIPAL

ORDENANZA GADMC-MANTA No. 003
Gobierno Municipal 2019-2023

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su artículo 30, entre los derechos del buen vivir, consagra que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una *vivienda, adecuada y digna,* con independencia de su situación social y económica;

Que, el artículo 225 de la Constitución de la República dispone que el sector público comprende, entre otros, a las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República relativo al principio de legalidad es mandatorio al señalar que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean

atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

Que, el inciso segundo del artículo 238 de la Constitución de la República dispone que constituyen gobiernos autónomos descentralizados: las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales;

Que, el artículo 315 de la Constitución de la República dispone que el Estado constituirá empresas públicas para la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas. En este contexto, las empresas públicas estarán bajo la regulación y el control específico de los organismos pertinentes, de acuerdo con la ley; funcionarán como sociedades de derecho público, con personalidad jurídica, autonomía. Financiera, económica, administrativa y de gestión, con altos parámetros de calidad y criterios empresariales, económicos, sociales y ambientales;

Que, la norma suprema en su artículo 375 dispone que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el *derecho al hábitat y a la vivienda digna,* para lo cual: (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal de la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos. 5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, 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,* entre otras garantías;

Que, la Ley Orgánica de Empresas Públicas, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 48 de 16 de octubre del 2009 regula, la constitución, organización, funcionamiento, fusión, escisión y liquidación de las empresas públicas que no pertenecen al sector financiero y que actúan en el ámbito regional, provincial o local; y, establece los mecanismos de control económico, administrativo, financiero y de gestión que se ejercerán sobre ellas;

Que, el artículo 5 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas dispone que la creación de empresas públicas se haga por acto normativo legalmente expedido por los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 53 literales h del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece promover los procesos de desarrollo económico local en su jurisdicción, poniendo una atención especial en el sector de la economía social y solidaria, para lo cual coordinará con los otros niveles de gobierno;

Que, el literal i) del artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal

Que, el Concejo Municipal de Manta, con fecha 18 de diciembre de 2009 expidió la Ordenanza de Creación de la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano “SÍ VIVIENDA-EP” del Cantón Manta, y posterior reforma discutida y aprobada en las sesiones celebradas el 29 de junio del 2012 y 05 de julio del 2012 y sancionada el 12 de julio del 2012.

Que, es competencia y servicio municipal dirigir el desarrollo físico del cantón y reglamentar el uso urbanístico de la tierra;

Que, las acciones de reglamentación y planificación municipal son insuficientes para conseguir un desarrollo armónico por las distorsiones, que se provocan en el mercado del suelo dentro de la ciudad;

Que, es imprescindible generar políticas de hábitat acordes a la necesidad y realidad del cantón Manta, promoviendo la seguridad jurídica, la calidad física, la accesibilidad económica y la adecuación general de la vivienda y sus componentes (misión). Políticas encaminadas hacia la estructura habitacional básica con la que debe contar una familia para vivir dignamente;

Que, para posibilitar un desarrollo armónico con alternativas de uso y ocupación del suelo es necesario contar con una empresa planificadora e impulsadora de proyectos de hábitat, enfocada en el crecimiento urbanístico, ordenado y armónico del cantón Manta, procurando la participación ciudadana de los diversos actores de la sociedad y beneficiar con este servicio a la colectividad;

Que, estamos conscientes del déficit habitacional existente en el cantón Manta, ante lo cual nos proponemos materializar el sueño de muchos mantenses de contar con una vivienda propia en condiciones dignas, buscando mecanismos para atender especialmente a las familias de escasos recursos económicos;

Que, es una labor complementaria de la Municipalidad atender a las personas en la consecución de derechos del buen vivir, entre los que se encuentra la vivienda;

Que, el inciso primero del artículo 240 de la Constitución de la República manda que los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, es necesario efectuar varios cambios de orden normativo a la ordenanza de Si Vivienda, considerando que la misma fue elaborada en el año 2010 y reformada en el año 2012, mismas que ya no se encuentran acorde con nuestro marco normativo actual, además de la necesidad de propiciar el marco jurídico necesario que permita a la empresa obtener mejores financiamientos, sostenibilidad y modernidad con la finalidad de cumplir con sus objetivos.

En ejercicio de su facultad legislativa que le otorga el artículo 57 de la Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización,

Expide:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SÍ VIVIENDA-EP".

TÍTULO I

DE LA CONSTITUCIÓN

CAPÍTULO I

OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN

Art. 1.- Creación, objeto y domicilio. - Créase la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano, bajo la denominación de **"SÍ VIVIENDA-EP",** constituida como persona jurídica de derecho público, autonomía financiera, económica, administrativa y de gestión, con altos parámetros de calidad y criterios empresariales, económicos, sociales, ambientales y con patrimonio propio.

SI VIVIENDA EP tendrá por objeto la promoción, diseño, desarrollo, implementación y comercialización de proyectos inmobiliarios, urbanísticos, comerciales industriales de toda índole, en todas sus fases. Así mismo, constituye objeto de SI VIVIENDA EP, las actividades inherentes a la generación, distribución y comercialización de energía eléctrica. Igualmente competerá a la empresa

todas aquellas actividades accesorias, complementarias, derivadas y necesarias para el cumplimiento de su objeto.

El domicilio principal de **SÍ VIVIENDA-EP** estará en la ciudad de Manta sin perjuicio de lo cual la empresa ejercerá sus actividades a nivel nacional. En el desarrollo y gestión de sus actividades, SI VIVIENDA EP podrá establecer agencias o unidades de negocio, dentro o fuera del cantón Manta

SÍ VIVIENDA-EP se regirá por la presente Ordenanza, la Constitución de la República, Ley Orgánica de Empresas Públicas, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, leyes afines, y las Resoluciones que expida su Directorio y Gerente General.

CAPÍTULO II

OBJETIVOS

Art. 2.- Objetivos. - Son objetivos de **SÍ VIVIENDA-EP** los siguientes:

a) Promocionar, diseñar, desarrollar, implementar y comercializar proyectos inmobiliarios, urbanísticos, comerciales e industriales de toda índole, en todas sus fases;

b) Desarrollar todas las actividades inherentes a la generación, distribución y comercialización de energía eléctrica;

c) Consolidar un espacio de trabajo dinámico que genere, apoye y facilite iniciativas y alternativas públicas y privadas, orientadas a buscar soluciones a los problemas de acceso a la vivienda de las familias del país; y determinar políticas generales de asentamientos humanos;

d) Contar y mantener un catastro local en coordinación con el catastro nacional integrado georreferenciado de vivienda;

e) El mejoramiento urbano y de vivienda, la dotación de lotes con servicios y vivienda nueva, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar mediante el desarrollo de proyectos, planes, programas de financiamiento para viviendas de interés social en el país, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, bajo principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, equidad, interculturalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, calidad con enfoque en la gestión de riesgos;

f) Mejorar la vivienda precaria, dotar de albergues, espacios públicos y áreas verdes;

g) Formular y ejecutar planes, programas y proyectos, tendientes a la urbanización del suelo y construcción de vivienda que generen alternativas habitacionales, bien sea por administración directa, asociación, contratos, licencias, concesiones, fideicomisos, arrendamientos con opción de compra, anticresis y cualquier forma legal reconocida por el derecho ecuatoriano;

h) Formular planes y ejecutar planes, programas, proyectos y demás iniciativas tendientes a la urbanización y explotación del suelo y construcción de viviendas que generen alternativas habitacionales, bien sea por administración directa, asociación, contratos, licencias, concesiones, fideicomisos, arrendamiento con opción de compras, anticresis y cualquier forma legal reconocida por el derecho ecuatoriano.

i) Propiciar alianzas estratégicas que permitan canalizar recursos, aportes, líneas de crédito o transferencia de tecnologías orientadas a la planificación, diseño, construcción y/o financiamiento de urbanizaciones, viviendas o soluciones habitacionales en general, de acuerdo con los parámetros y criterios definidos

mediante reglamentación interna aprobada por el Directorio de la empresa SI-VIVIENDA con énfasis en la generación de fondos de crédito destinados a la construcción de unidades de vivienda de interés social;

j) Coordinar con instituciones locales, nacionales e internacionales la implementación de planes y proyectos inmobiliarios y energéticos de toda índole;

k) Establecer acuerdos nacionales e internacionales con organismos gubernamentales y no gubernamentales que aporten al desarrollo de proyectos inmobiliarios y energéticos de toda índole;

l) Fomentar la participación social de las organizaciones barriales o gremiales, asociaciones o cooperativas, con la finalidad en el campo de la vivienda, que permitan constituirse en la instancia propiciadora de ahorro, trabajo organizado y compartido para la construcción de viviendas en condiciones dignas;

m) Prestar asistencia técnica y apoyo a organizaciones sociales formadas con el objeto de adquirir terrenos debidamente urbanizados;

n) En el marco de la ley, las ordenanzas vigentes y de acuerdo a la planificación municipal, sugerir procesos de reestructuración parcelaria y expropiación al Concejo Municipal que correspondan, que faciliten la urbanización del suelo, contribuyan a solucionar problemas habitacionales de interés social, y permitan su explotación comercial, así como el desarrollo e implantación de proyectos energéticos;

o) Establecer mecanismos para un manejo económico-sustentable, con posibilidades de generar nuevas unidades complementarias de la empresa que permita ofrecer permanentemente alternativas viables para que las familias de escasos recursos que habitan en el cantón y no poseen vivienda, puedan acceder a una vivienda digna, de acuerdo a sus posibilidades económicas y a su capacidad de ahorro;

p) Generar en forma extraordinaria, propuestas alternativas de vivienda de planta nueva, mejoramiento habitacional y restauración de inmuebles, para sectores poblacionales de escasos recursos económicos;

q) Contribuir para la legalización de la propiedad de la vivienda de grupos humanos que tengan problemas con sus títulos de propiedad;

r) Apoyar la investigación y utilización de tecnologías adecuadas y de bajo costo para viviendas de interés social y propiciar procesos de adopción de las mismas;

s) Prestar Servicios de planificación, estudios y diseños, asesoría o construcción de urbanizaciones, locales comerciales, plantas eléctricas entre otras actividades conexas.

t) Contar con un registro de suelos para emplazar urbanizaciones para tener un conocimiento claro y preciso de los posibles lugares que puedan albergar a nuevas familias con vivienda propia. Al igual que un registro de proyectos, como parte de la planificación, para la promoción y desarrollo de propuestas habitacionales;

u) Proteger el patrimonio de la empresa;

v) Maximizar sus ingresos y utilidades, con sujeción a estándares y principios de gobierno y responsabilidad corporativa internacionalmente aceptados, tales como los emitidos por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico "OCDE", en cuanto no se contrapongan con la Ley Orgánica de Empresas Públicas; y,

w) Todas aquellas que le sean requeridas por el Concejo Municipal de Manta.

Art. 3.- Autorización. - SÍ VIVIENDA-EP, con el acuerdo de su Directorio y/o

Gerente General, podrá realizar toda clase de actos y contratos permitidos por el ordenamiento jurídico ya sea con personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras

CAPÍTULO III

PATRIMONIO

Art. 4.- Patrimonio. - El patrimonio de la empresa se constituye por todos los bienes; derechos; acciones o valores, en los términos definidos por el Código Orgánico Monetario y Financiero, que conforman el activo. El referido patrimonio, mismo que es de propiedad del Municipio de Manta, asciende al monto legal pertinente. A futuro formarán también parte de los activos de la empresa:

a) Los ingresos que obtenga por la prestación de servicios brindados y la venta de bienes inmuebles;

b) Las subvenciones que se establezcan a su favor, tanto del sector público como del sector privado;

c) Los ingresos provenientes de herencias, legados, donaciones realizados con el beneficio de inventario a su favor;

d) Los bienes muebles e inmuebles con los que cuente el inicio de sus actividades y que serán autorizados por el 1. Concejo Cantonal de Manta y los que se adquieran ulteriormente;

e) Los recursos procedentes de operaciones de crédito que se concierten; y,

f) Los demás que adquiera de conformidad con la ley y otras normas pertinentes.

TÍTULO II

DE LA DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA EMPRESA

CAPÍTULO I

DEL DIRECTORIO

Art. 5.- Directorio. - El órgano de dirección de la empresa es el Directorio, máxima autoridad de la empresa y es el encargado de establecer las políticas, estrategias y prioridades de su gestión, que estará integrado por cinco (5) miembros:

a) El Alcalde de Manta o su delegado, quien lo presidirá;

b) El Concejal que presida la Comisión Permanente de Planeamiento Urbano o su delegado quien formará parte de la mencionada comisión;

c) El Concejal que presida la Comisión Permanente de Obras Públicas o su delegado quien formará parte de la mencionada comisión;

d) El Coordinador General de Planificación para el Desarrollo o su delegado; y,

e) Un representante de la ciudadanía designado por el Rector de la Universidad Eloy Alfaro de Manabí de entre los profesionales de las facultades de Arquitectura o de Ingeniería, de la misma forma se designará a su respectivo suplente.

Las decisiones del Directorio se adoptarán en sesión válidamente convocada, con el quórum de al menos tres (3) de sus miembros, entre los cuales deberá estar su Presidente. Las decisiones se adoptarán por mayoría simple. En caso de empate, el Presidente del Directorio tendrá voto dirimente. Los votos sólo podrán ser a favor, en contra o en blanco sobre la moción presentada. El voto en blanco se sumará a la voluntad de la mayoría. No cabe la abstención.

El Directorio se reunirá en forma ordinaria por lo menos una vez cada dos meses, previa convocatoria de su Presidente con al menos 48 horas de anticipación; y extraordinariamente las veces que sean necesarias para tratar asuntos de carácter específico, previa convocatoria de su Presidente con al menos 24 horas de anticipación. La convocatoria también

procederá a solicitud escrita de tres de los miembros del Directorio.

El Directorio podrá instalarse en sesión extraordinaria, con la presencia de todos sus miembros, en cualquier tiempo y lugar.

Las convocatorias a sesiones, podrán ser emitidas y notificadas, por medios electrónicos, sin necesidad, de que la misma sea emitida y notificada por escrito. Para lo cual, se contará con un Reglamento Interno aprobado por los miembros del Directorio.

Art. 6.- Presidencia del directorio. - Las funciones de Presidenta o Presidente del Directorio las ejercerá la Alcaldesa o el Alcalde de Manta; o su delegado, quien deberá ser el Vicealcalde/sa de la Municipalidad de Manta.

La Presidenta o Presidente del Directorio tendrá las atribuciones siguientes:

1) Cumplir y hacer cumplir la Constitución, leyes, reglamentos, ordenanzas y resoluciones del Directorio.

2) Ser el vocero oficial del Directorio.

3) Convocar al Directorio a sesiones, ordinarias y extraordinarias, de conformidad con el Reglamento de Funcionamiento.

4) Presidir las sesiones del Directorio, dar cuenta a éste de cuanto le corresponda resolver, y orientar sus discusiones.

5) Suscribir las Resoluciones del Directorio, conjuntamente con el Secretario.

6) Formular el orden del día de las sesiones.

7) Someter a la consideración del Directorio los temas de su competencia.

8) Otorgar, a nombre del Directorio, el nombramiento del Gerente General.

9) Las demás que se establezcan en esta ordenanza y en la normativa interna de la empresa.

Art. 7.- **Atribuciones del directorio.** - Son atribuciones del Directorio las siguientes:

1) Establecer las políticas y metas de la empresa, a través de sus órganos competentes, y evaluar su cumplimiento. En su planificación, el Directorio considerará las políticas del Sistema Nacional de Innovación y el desarrollo de tecnologías óptimas dentro de su ámbito de acción.

2) Aprobar los programas anuales y plurianuales de inversión y reinversión de la empresa, de conformidad con él Plan Nacional de Desarrollo.

3) Aprobar la inversión o desinversión de la empresa en sus filiales o subsidiarias.

4) Aprobar las políticas aplicables a los planes estratégicos, objetivos de gestión, presupuesto anual, estructura organizacional y responsabilidad social corporativa.

5) Aprobar el presupuesto general de la empresa y evaluar su ejecución.

6) Aprobar el plan estratégico de la empresa, elaborado y presentado por la Gerencia General, y evaluar su ejecución.

7) Aprobar y modificar el Orgánico Funcional de la empresa sobre la base del proyecto presentado por el Gerente General.

8) Aprobar y modificar el Reglamento de Funcionamiento del Directorio.

9) Aprobar y modificar los reglamentos internos, manuales y procesos, que requiera la empresa, para su Marcha adecuada, excepto el señalado en el numeral 8 del artículo 7 de esta ordenanza.

10) Autorizar la contratación de los créditos o líneas de crédito, así como las inversiones que se consideren necesarias para el cumplimiento de los fines y objetivos empresariales, igual o superior al límite que determine el Reglamento a la Ley Orgánica de Empresas Públicas, con sujeción a las disposiciones de la Ley

Orgánica de Empresas Públicas y la normativa interna de la empresa. Las contrataciones de crédito, líneas de crédito o inversiones inferiores a dicho monto serán autorizadas directamente por el Gerente General de la empresa.

11) Autorizar la enajenación de bienes de la empresa, de conformidad con la normativa aplicable desde el monto que establezca el propio directorio.

12) Conocer y resolver sobre el informe anual de la o el Gerente General, así como los estados financieros de la empresa pública cortados al 31 de diciembre de cada año.

13) Resolver y aprobar la fusión, escisión o liquidación de la empresa.

14) Nombrar a la o al Gerente General, de una terna propuesta por la Presidenta o Presidente del Directorio y sustituirlo.

15) Designar al Gerente General Subrogante.

16) Aprobar la creación de filiales o subsidiarias, nombrar a sus administradoras o administradores con base a una terna presentada por la o el Gerente General, y sustituirlos.

17) Resolver sobre la creación de agencias y unidades de negocio.

18) Aprobar los pliegos contractuales y autorizar la convocatoria en base a los procedimientos previstos en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su reglamento general.

19) Conceder autorización para que la empresa pueda participar en otras afines a sus objetivos.

20) Autorizar la ejecución de programas y proyectos de mejoramiento urbano y vivienda precaria, lotes con servicios y vivienda nueva; la suscripción de convenios, contratos y compromisos impulsados por la empresa.

21) Aprobar convenios con organismos financieros públicos y privados, respecto de alternativas de crédito, para generar proyectos de vivienda de interés social.

22) Propiciar con proyectos de reasentamientos humanos para aquellos grupos que hayan sufrido desastres naturales, y, en otros casos, promover la reubicación de aquellos que estén asentados en zonas de alto riesgo o producto de asentamientos de hecho.

23) Diseñar y evaluar políticas, planes y programas de acceso universal a la vivienda en coordinación con las políticas que dicte el ministerio del ramo.

24) Conocer y someter a consideración y aprobación del I. Concejo Cantonal:

a) Proyectos de ordenanzas concernientes a empresa;

b) Procesos de reestructuración parcelaria y expropiación que faciliten la urbanización del suelo y contribuyan a solucionar problemas habitacionales del cantón Manta;

c) El informe anual de las actividades desarrolladas de conformidad con los planes y programas; y el referido a la situación económica de la empresa;

d) Los estados financieros y balances anuales de la empresa y ponerlos en el período comprendido dentro de los sesenta días subsiguientes al cierre del ejercicio económico; y,

e) Donaciones que se planteen por parte o para la empresa.

25) Autorizar alianzas estratégicas que permitan canalizar recursos, aportes, líneas de crédito o transferencia de tecnologías orientadas a la planificación, diseño, construcción y/o financiamiento de urbanizaciones, viviendas o soluciones habitacionales en general, de acuerdo con los parámetros y criterios definidos mediante reglamentación interna aprobada por el Directorio de la empresa SI-VIVIENDA, con la finalidad de cumplir los

objetivos establecidos en la presente ordenanza.

26) Autorizar la entrega en comodato, en el caso de bienes inmuebles, aquellos que tengan un avalúo de USD. 100.000 (Cien mil dólares); y, en el caso de bienes muebles, aquellos que tengan un avalúo de $25.000 (veinticinco mil dólares); de conformidad a la ley y a la normativa interna de la empresa.

27) Las demás que le asigne la Ley Orgánica de Empresas Públicas; su Reglamento General; el I. Concejo Municipal del Cantón Manta a través de esta ordenanza y sus posteriores reformas; y, la reglamentación interna de la empresa.

CAPÍTULO II

DE LOS ADMINISTRADORES

Art. 8.- Gerente General. - El órgano de administración de la Empresa es la Gerencia General. La o el Gerente General de la empresa será designado por el Directorio, de fuera de su seno. Ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la empresa y será, en consecuencia, el responsable de la gestión empresarial, administrativa, económica, financiera, comercial, técnica y operativa. Deberá dedicarse de forma exclusiva y a tiempo completo a las labores inherentes a su cargo, con la salvedad establecida en la Constitución de la República.

Para ser Gerente General se requiere: I) Acreditar título profesional mínimo de tercer nivel en ramas afines al objeto de la empresa, o de administración o gerencias de empresa o afines; 2) Demostrar conocimiento y experiencia vinculados a la actividad de la empresa, o de administración o gerencia de empresas afines; y, 3) Al momento de su posesión en el cargo, no encontrarse desempeñando ninguna función pública ni tener contratos vigentes de ejecución de obras, prestación de servicios con inclusión de consultorías o de adquisición de bienes con la empresa.

El nombramiento del Gerente General tendrá un período de cuatro (4) años calendario, pudiendo ser reelegido indefinidamente. El Directorio podrá acordar en cualquier momento su separación.

En caso de ausencia o incapacidad temporal del Gerente General asumirá provisionalmente su subrogante.

Art. 9.- **Deberes y atribuciones del gerente general. -** El Gerente General, como responsable de la administración y gestión de la empresa tendrá los siguientes deberes y atribuciones:

1) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la empresa.

2) Cumplir y hacer cumplir la ley, reglamentos, ordenanzas y demás normativas aplicables, incluidas las resoluciones emitidas por el Directorio.

3) Suscribir las alianzas estratégicas aprobadas por el Directorio.

4) Administrar la empresa pública, velar por su eficiencia empresarial e informar al Directorio trimestralmente o cuando sea solicitado por éste, sobre los resultados de la gestión, de aplicación de las políticas y de los resultados de los planes, proyectos y presupuestos, en ejecución o ya ejecutados.

5) Velar porque la empresa en el desarrollo de sus actividades cuente con la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las actividades de promoción, diseño, desarrollo, implementación y comercialización de proyectos inmobiliarios, urbanísticos, comerciales e industriales de toda índole, en todas sus fases; así como aquellas necesarias para desarrollar todas las actividades inherentes a la generación, distribución y comercialización de energía eléctrica.

6) Presentar al Directorio las memorias anuales de la empresa y los estados financieros.

7) Preparar para conocimiento y aprobación del Directorio el Plan General de Negocios, expansión e inversión y el presupuesto general de la empresa.

8) Aprobar el Plan Anual de Contrataciones (PAC) en los plazos y formas previstos en la ley.

9) Iniciar, continuar, desistir y transigir en procesos judiciales y en los procedimientos alternativos solución de conflictos, de conformidad con la ley y los montos establecidos por el Directorio. El Gerente procurará utilizar dichos procedimientos alternativos antes de iniciar un proceso judicial, en todo lo que sea materia transigible.

10) Designar y remover a los administradores de las agencias y unidades de negocios, de conformidad con la normativa aplicable, así como a los funcionarios de libre nombramiento y designación.

11) Nombrar, contratar y sustituir al talento humano no señalado en el numeral que antecede, respetando la normativa aplicable.

12) Otorgar poderes especiales para el cumplimiento de las atribuciones de los administradores de agencias o unidades de negocios, observando para el efecto las disposiciones de la reglamentación interna.

13) Adoptar e implementar las decisiones comerciales que permitan la venta de productos o servicios para atender las necesidades de los usuarios en general y del mercado, para lo cual podrá establecer condiciones comerciales específicas y estrategias de negocios competitivas.

14) Ejercer la jurisdicción coactiva en forma directa o a través de su delegado.

15) Actuar como secretario del Directorio.

16) Las demás que le asigne la Ley Orgánica de Empresas Públicas, su reglamento general, esta ordenanza y las normas internas de la empresa.

Art. 10.- **Inhabilidades y prohibiciones. -** No podrán ser designados ni actuar como Gerente General, gerentes de filiales y subsidiarias; o, administradores de agencias o unidades de negocio, ni como personal de libre designación de la empresa pública, los que al momento de su designación o durante el ejercicio de sus funciones se encuentren incursos o incurran en una o más de las siguientes inhabilidades:

1) Ser cónyuge, persona en unión de hecho o pariente hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de alguno de los miembros del Directorio o de las autoridades nominadoras de los miembros del Directorio.

2) Estuvieren ejerciendo la calidad de gerentes, auditores, accionistas, asesores, directivos o empleados de las personas naturales y jurídicas privadas, sociedades de hecho o asociaciones de éstas, que tengan negocios con la empresa pública o con respecto de los cuales se deduzca un evidente conflicto de intereses.

3) Tengan suscritos contratos vigentes con la empresa pública o en general con el Estado en actividades relacionadas al objeto de la empresa pública, se exceptúan de este caso los contratos para la prestación o suministro de servicios públicos.

4) Se encuentren litigando en calidad de procuradores judiciales, abogados patrocinadores o parte interesada contra la empresa pública o en general con el Estado en temas relacionados con el objeto de la empresa pública.

5) Se encuentren inhabilitados en el Registro Único de Proveedores, RUP.

6) Las demás que se establecen en la Constitución y la ley.

En el evento de comprobarse que la persona designada para estos cargos se encuentra incursa en una o cualquiera de las inhabilidades señaladas, será inmediatamente cesada en sus funciones por el Directorio o el Gerente General, según corresponda, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas y/o penales que se pudieren determinar. La cesación del cargo o terminación del contrato no dará lugar al pago o reconocimiento de indemnización alguna.

CAPÍTULO III

RESPONSABILIDAD Y ESTRUCTURA

Art. 11.- Alcance de la responsabilidad del directorio y de los administradores en general. - El ejercicio de los cargos de quienes integren los órganos de dirección y administración de **SÍ VIVIENDA-EP,** debe estar orientado exclusivamente al interés de la empresa y en sus actuaciones deberán velar por el cumplimiento de los objetivos de la empresa, establecidos en la Constitución de la República, Ley Orgánica de Empresas Públicas y esta ordenanza. Los miembros del Directorio y administradores estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 233 de la Constitución de la República.

Art. 12.- Procesos. - SÍ VIVIENDA-EP tendrá una estructura por procesos. El número de áreas y sus funciones, atribuciones y deberes, serán establecidos por el Directorio, a través del Orgánico Estructural y Funcional que apruebe para la empresa. De igual forma, compete al Directorio aprobar el Manual de Puestos de la empresa.

TÍTULO III

GESTIÓN TALENTO HUMANO

CAPÍTULO I

RÉGIMEN LEGAL

Art. 13.- Órgano de administración del sistema del talento humano. - La Administración del Talento Humano de la empresa corresponde al Gerente General o a quien éste delegue expresamente.

Art. 14.- Nombramiento, contratación y optimización del talento humano. - La designación y contratación de personal de **SÍ VIVIENDA-EP** se realizará a través de procesos de selección que atiendan los requerimientos empresariales de cada cargo y conforme a los principios y políticas establecidas en la Ley Orgánica de Empresas Públicas, el Código del Trabajo y las leyes que regulan la administración pública.

El Directorio expedirá las normas internas de administración del talento humano, en las que se regularán los mecanismos de ingreso, ascenso, promoción, régimen disciplinario, vacaciones y remuneraciones para el talento humano de **SÍ VIVIENDA-EP.**

Del Talento Humano de la Empresa **SI VIVIENDA-EP** se deberá contar con un minimo de cuatro por ciento (4%) de personas con discapacidad acreditado por autoridad o ente rector correspondiente.

La autoridad nominadora, previo informe motivado, podrá realizar los cambios administrativos del personal dentro de una misma jurisdicción cantonal, conservando su nivel, remuneración y estabilidad. En tratándose de cambios administrativos a jurisdicciones distintas de la cantonal, se requerirá consentimiento expreso del obrero o servidor.

En **SÍ VIVIENDA-EP** se incorporará preferentemente a personal local y nacional para su desempeño en las áreas técnicas y administrativas.

El Ministerio de Relaciones Laborales, a través de firmas externas especializadas realizará el control posterior (ex post) de la administración del recurso humano y remuneraciones, conforme a las normas y

principios previstos en la Ley Orgánica de Empresas Públicas y las demás normas que regulan la administración pública. El informe de dicha firma será puesto en conocimiento del Directorio, para que éste disponga las medidas correctivas que sean necesarias, de ser el caso.

Art. 15.- Naturaleza jurídica de la relación con el talento humano.- Serán servidoras o servidores públicos todas las personas que, en cualquier forma o a cualquier título trabajen, presten servicios o ejerzan un cargo, función o dignidad dentro de **SÍ VIVIENDA-EP,** en aplicación de la siguiente clasificación:

a) Servidores públicos de libre designación y remoción. -Aquellos que ejerzan funciones de dirección, representación, asesoría y en general funciones de confianza;

b) Servidores públicos de carrera. - Personal que ejerce funciones administrativas, profesionales, de jefatura, técnicas en sus distintas especialidades y operativas, que no son de libre designación y remoción que integran los niveles estructurales de cada empresa pública; y,

c) Obreros. - Aquellos definidos como tales por la autoridad competente, aplicando parámetros objetivos y de clasificación técnica, que incluirá dentro de este personal a los cargos de trabajadoras y trabajadores que de manera directa formen parte de los procesos operativos, productivos y de especialización industrial de cada empresa pública.

En el caso de las letras a) y b) inmediatos precedentes, la prestación de servicios del talento humano de **SÍ VIVIENDA-EP** se someterá de forma exclusiva a las normas contenidas en la Ley Orgánica de Empresas Públicas y a las leyes y demás normas secundarias que regulan la administración pública.

Para el personal comprendido en la letra c), la prestación de sus servicios se regirá por la Codificación del Código del Trabajo.

Las normas relativas a la prestación de servicios contenidas en leyes especiales o en convenios internacionales ratificados por el Ecuador serán aplicadas en los casos específicos a las que ellas se refieren.

Art. 16.- Modalidades de designación y contratación del talento humano. - Las modalidades de vinculación de los servidores públicos y obreros de las empresas públicas son las siguientes:

a) Nombramiento para personal de libre designación y remoción, quienes no tendrán relación laboral. Su régimen observará las normas contenidas en el Capítulo II del Título III de la Ley Orgánica de Empresas Públicas;

b) Nombramiento para servidores públicos, expedido al amparo de la Ley Orgánica de Empresas Públicas y de la normativa interna de la empresa; y,

c) Contrato individual de trabajo, para los obreros, suscritos al amparo de las disposiciones y mecanismos del Código del Trabajo y demás normas e instrumentos laborales aplicables.

CAPÍTULO II

PRINCIPIOS

Art. 17.- Principios que orientan la administración del talento humano. - Los sistemas de administración del talento humano que desarrolle **SÍ VIVIENDA-EP** estarán basados en los siguientes principios:

1) Profesionalización y capacitación permanente del personal, mediante el manejo de un plan de capacitación y fomento de la investigación científica y tecnológica acorde a los requerimientos y consecución de-objetivos de **SÍ VIVIENDA-EP.**

2) Definición de estructuras ocupacionales, que respondan a las características de especificidad por

niveles de complejidad, riesgos ocupacionales, responsabilidad, especialización, y otros requisitos de cada puesto.

3) Equidad remunerativa que permita el establecimiento de remuneraciones equitativas para el talento humano de la misma escala o tipo de trabajo, fijadas sobre la base de los siguientes parámetros: funciones, profesionalización, capacitación, responsabilidad y experiencia.

4) Sistemas de remuneración variable, que se orientan a bonificar económicamente el cumplimiento individual, grupal y colectivo de índices de eficiencia y eficacia, establecidos en los reglamentos pertinentes, cuyos incentivos económicos se reconocerán proporcionalmente al cumplimiento de tales índices, mientras éstos se conserven o mejoren, mantendrán su variabilidad de acuerdo al cumplimiento de las metas empresariales. El componente variable de la remuneración no podrá considerarse como inequidad remunerativa ni constituirá derecho adquirido. El pago de la remuneración variable se hará siempre y cuando la empresa genere ingresos propios a partir de la prestación de servicios.

5) Evaluación periódica del desempeño de su personal, para garantizar que éste responda al cumplimiento de las metas de Sí **VIVIENDA-EP** y las responsabilidades del evaluado en la misma y estructurar sistemas de capacitación y profesionalización del talento humano.

6) Confidencialidad en la información comercial, empresarial y en general, aquella información, considerada por el Directorio de **SI VIVIENDA-EP** como estratégica y sensible a los intereses de ésta, desde el punto de vista tecnológico, comercial y de mercado, la misma que goza de la protección del régimen de propiedad intelectual e industrial, de acuerdo a los instrumentos internacionales y la Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, con el fin de precautelar la posición de **SÍ VIVIENDA-EP** en el mercado.

7) Transparencia y responsabilidad en el manejo de los recursos de **SÍ VIVIENDA-EP,** para cuyo efecto se presentará la declaración juramentada de bienes, al inicio y finalización de la relación con la empresa pública, de conformidad con lo previsto en el Reglamento General de la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

Art. 18.- Subrogación o encargo.- Cuando por disposición de la ley o por orden escrita de autoridad competente, un servidor deba subrogar a superiores jerárquicos o ejercer un encargo en los que perciban mayor remuneración mensual unificada en **SÍ VIVIENDA-EP**, éste recibirá la diferencia de la remuneración mensual unificada, obtenida entre el valor que percibe al subrogante y el valor que perciba el subrogado, durante el tiempo que dure el reemplazo y a partir de la fecha en que se inicia tal encargo o subrogación, sin perjuicio del derecho del titular a recibir la remuneración que le corresponda.

Art. 19.- No reparto de utilidades, ni excedentes resultantes de la gestión empresarial. - Ninguna utilidad ni ningún excedente será objeto de reparto entre el talento humano que labore en **SÍ VIVIENDA-EP.**

Art. 20.- Contrato colectivo. - En **SÍ VIVIENDA-EP,** están excluidos de la contratación colectiva el talento humano que no tenga la calidad de obreros en los términos señalados en esta ordenanza y en la Ley Orgánica de Empresas Públicas, es decir, se encuentran excluidos los servidores públicos de libre designación y remoción; carrera; y, en general, quienes ocupen cargos ejecutivos, de dirección, representación, gerencia, asesoría, de confianza, apoderados generales y consultores.

Las cláusulas de los contratos colectivos que fuesen contrarias a estas disposiciones o a las limitaciones contenidas en el ordenamiento jurídico ecuatoriano, serán nulas y no obligarán a **SI VIVIENDA-EP.**

Los representantes de **SÍ VIVIENDA-EP** serán personal y pecuniariamente responsables por la aceptación, suscripción o ejecución de cláusulas de contratación colectiva pactadas al margen o en desacato de las disposiciones contenidas en la presente ordenanza. El Estado ejercerá las acciones de nulidad y repetición, de ser el caso, en contra de los representantes que dispusieron, autorizaron o suscribieron dichos contratos.

Art. 21.- **Trámite. -** Para la celebración de los contratos colectivos se observará el trámite contenido en los artículos 220 y siguientes del Código del Trabajo.

Art. 22.- Asociaciones de obreros. - Las asociaciones de obreros de SÍ VIVIENDA-EP, se regirán por las normas contenidas en el Título V de la Codificación del Código del Trabajo.

Art. 23.- Competencia y procedimiento. - Para efectos de la competencia y del procedimiento en las relaciones contractuales generadas entre **SÍ VIVIENDA-EP** y los servidores públicos de carrera y obreros, se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Empresas Públicas y en el artículo 568 y siguientes del Código del Trabajo. Para efectos del desistimiento, del abandono y de la prescripción, se estará a lo dispuesto en el Título VIII del Código del Trabajo.

CAPÍTULO III

NORMAS SALARIALES Y PROHIBICIONES

Art. 24.- Condiciones de trabajo con servidores de carrera y obreros. - En la relación de trabajo entre los servidores de carrera y los obreros de **SÍ VIVIENDA-EP,** se observarán las siguientes normas:

Cualquier incremento salarial se efectuará exclusivamente previa evaluación del desempeño realizada por la administración de la empresa y en consideración de la capacidad económica de la empresa.

Queda prohibido el otorgamiento o mantenimiento de bonos, ayudas, sobresueldos o estímulos otorgados por la celebración de fechas conmemorativas, años de servicio o cualquier otro hecho que no sea exclusivamente el desempeño.

No forma parte de la remuneración: a) Los valores correspondientes al componente variable por cumplimiento de metas; b) Las décima tercera y cuarta remuneraciones, viáticos, subsistencias y movilizaciones: y, c) Los valores por las subrogaciones y encargos.

No se podrá pactar que los servidores de carrera, u obreros, sus cónyuges, personas en unión de hecho o parientes reciban gratuitamente o de manera subsidiada los servicios que produce la empresa empleadora. Igualmente, no se admitirán cláusulas que reconozcan la homologación de derechos cuándo las empresas tienen un distinto giro, de negocios aunque todas ellas sean parte de la misma industria. De la misma manera se reputarán no escritas las estipulaciones que garanticen a los sucesores del servidor u obrero el derecho de ocupar el puesto de trabajo de aquellos.

Para el caso de separación de los servidores y obreros de las empresas públicas, por supresión de partida o despido intempestivo, se aplicará lo determinado en el ordenamiento público vigente a la fecha de la separación.

El Gerente General que firme o autorice la suscripción de contratos individuales, colectivos o actas transaccionales sin sujetarse a las disposiciones previstas

en este artículo, responderá personal y pecuniariamente por los perjuicios ocasionados y valores pagados en exceso, según sea el caso, sin perjuicio de la inmediata y obligatoria remoción y de las demás acciones a que hubiere lugar.

Art. 25.- Prohibiciones. - Se establecen las siguientes prohibiciones a los servidores de carrera y obreros de **SÍ VIVIENDA-EP:**

1) Comprometerse en actividades que impliquen contraposición de intereses con los intereses de la empresa, por lo tanto, bajo ninguna circunstancia pueden beneficiarse directa o indirectamente de los actos administrativos, operativos, comerciales o financieros de las mismas.

2) Retardar o negar injustificadamente el oportuno despacho de los asuntos o la prestación del servicio a que está obligado de acuerdo a las labores de su cargo.

3) Paralizar a cualquier título la prestación de los servicios públicos a cargo de la empresa pública, excepto por fuerza mayor o caso fortuito.

4) Intervenir, emitir informes, gestionar, tramitar o suscribir convenios y contratos con la empresa, por sí o por interpuesta persona, u obtener cualquier beneficio que impliquen privilegios para el servidor u obrero, su cónyuge o personas que mantengan unión de hecho legalmente reconocida, sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. Esta prohibición se aplicará también para empresas, sociedades o personas jurídicas en las que el servidor de carrera u obrero, su cónyuge o persona en unión de hecho, sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad tengan intereses.

5) Solicitan, aceptar o recibir, de cualquier manera, dádivas, recompensas, regalos o contribuciones en especies, bienes o dinero, privilegios y ventajas en razón de sus labores, para sí, sus superiores o de manos de sus subalternos;

6) Incumplir con los principios establecidos en los números 6 y 7 del artículo 17 de esta ordenanza.

7) Las demás establecidas por la Constitución de la República, la Ley Orgánica de Empresas Públicas, su reglamento general y la normativa interna de la empresa.

Sin perjuicio de las acciones civiles o penales a que hubiere lugar, quienes incurran en cualquiera de las prohibiciones señaladas, serán sancionados con la separación del cargo sin derecho a indemnización alguna y al pago de los perjuicios económicos ocasionados a la empresa pública, observando el derecho al debido proceso.

Art. 26.- Solución de controversias. - Las controversias que se originaren de las relaciones laborales entre **SÍ VIVIENDA-EP** y sus servidores de carrera u obreros, serán resueltas por la autoridad laboral o los jueces de trabajo competentes, quienes para el efecto observarán las disposiciones especiales previstas en el Título IV de la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

Art. 27.- Normas supletorias. - En todo lo no previsto y siempre que no contraríe los principios rectores de la administración del talento humano de las empresas públicas, se estará a lo que disponen las normas relativas a la administración pública y el Código del Trabajo, respectivamente, en lo relativo a la contratación individual.

TÍTULO IV

DEL SISTEMA DE CONTRATACIÓN

CAPÍTULO I

NORMAS GENERALES

Art. 28.- Régimen de contratación. - Todo proceso de contratación de obras, bienes y servicios, incluidos los de

consultoría, que realice **SÍ VIVIENDA-EP,** se hará con observancia del presupuesto empresarial y estarán sujetos a lo siguiente:

1) PLAN ESTRATÉGICO Y PLAN ANUAL DE CONTRATACIONES. - La empresa deberá contar con su Plan Estratégico y Plan Anual de Contrataciones, debidamente aprobados.

Los criterios generales del Plan Estratégico guardarán relación con las políticas del Municipio de Manta, el Plan Nacional de Desarrollo y los intereses del Estado. El Plan Estratégico será una de las herramientas para evaluar a los administradores de la empresa.

2) RÉGIMEN COMÚN. - Las contrataciones de bienes, obras y servicios, incluidos los de consultoría, que realice **SÍ VIVIENDA-EP,** se sujetarán a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su reglamento general y demás disposiciones administrativas aplicables.

SÍ VIVIENDA-EP, procurará adquirir productos de origen nacional siempre y cuando se encuentren en la misma condición técnica y calidad de los productos importados, para este efecto se aplicarán las resoluciones que emita el Instituto Nacional de Contratación Pública.

3) RÉGIMEN ESPECIAL. - En los casos en que **SÍ VIVIENDA-EP** hubiere suscrito contratos o convenios tales como: alianzas estratégicas, asociación, consorcios u otros de naturaleza similar, será el convenio asociativo o contrato el que establezca los procedimientos de contratación y su normativa aplicable. En lo no previsto en el respectivo convenio o contrato, se estará a las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

4) APORTES DE RECURSOS ECONÓMICOS Y/O EXCEDENTES EN SUBSIDIARIAS Y FILIALES. - La empresa tiene amplia capacidad para invertir sus recursos económicos y excedentes en la ejecución de proyectos a desarrollarse en las mismas empresas, subsidiarias, filiales, agencias o unidades de negocio en los términos que apruebe el Directorio.

5) GARANTÍAS SOBERANAS. - SÍ VIVIENDA-EP, sus subsidiarias y filiales, en cuanto tengan capacidad financiera de pago, podrán beneficiarse del otorgamiento de garantías soberanas concedidas por el Estado para el financiamiento de proyectos de inversión. Para el otorgamiento de la garantía por parte del Estado se debe contar con la aprobación del Directorio de **SÍ VIVIENDA-EP,** el estudio de la capacidad de pago elaborado por el Ministerio de Finanzas y se deberá seguir el procedimiento establecido en las leyes y normativa que regulan el endeudamiento público.

6) PROHIBICIONES. - Las autoridades nominadoras de los miembros del Directorio, los miembros del Directorio, gerentes, servidores públicos y obreros de **SÍ VIVIENDA-EP,** están impedidos de intervenir a título personal en negociaciones y contrataciones con la empresa, por sí o por interpuesta persona, por intermedio de su cónyuge, personas en unión de hecho o de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. Si así lo hicieren serán sancionados y sujetos a las acciones civiles y penales a que hubiere lugar observando el derecho al debido proceso.

7) COMPRAS CORPORATIVAS. - Con el fin de garantizar la eficiencia en el uso de los recursos de **SÍ VIVIENDA-EP,** el Gerente General podrá disponer que se realicen:

a) Procesos de contratación ejecutados por parte de **SÍ VIVIENDA-EP** en sociedad con otras empresas o instituciones públicas, conforme a lo

previsto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; y,

b) Procesos de contratación concentrados y unificados para la provisión de bienes, obras y servicios que requieran de forma general y común las diferentes filiales y subsidiarias de **SÍ VIVIENDA-EP.**

8) NATURALEZA DE LOS ACTOS, HECHOS Y CONTRATOS. - Los actos, hechos y contratos que expidan, ejecuten o celebre **SÍ VIVIENDA-EP** para la construcción de obra pública e infraestructura exclusivamente, son de naturaleza administrativa.

CAPÍTULO II

DE LOS MECANISMOS ASOCIATIVOS DE EXPANSIÓN Y DESARROLLO

Art. 29.- **Capacidad asociativa. - SÍ VIVIENDA-EP** tiene capacidad asociativa para el cumplimiento de sus fines y objetivos empresariales y, en consecuencia, podrá constituir cualquier tipo de asociación, alianzas estratégicas, sociedades de economía mixta con sectores públicos o privados en el ámbito nacional o internacional o del sector de la economía popular y solidaria, en el marco de las disposiciones del artículo 316 de la Constitución de la República.

Todo proceso de selección de socios privados debe ser transparente de acuerdo a la ley, y para perfeccionar la asociación no se requerirá de otros requisitos o procedimientos que no sean los establecidos por el Directorio.

No requerirán de concursos públicos los procesos de asociación con otras empresas públicas o subsidiarias de éstas, de países que integran la comunidad internacional.

Art. 30.- **Inversiones en otros emprendimientos.-** Para ampliar sus actividades, acceder a tecnologías avanzadas y alcanzar las metas de productividad y eficiencia en todos los ámbitos de sus actividades, **SÍ VIVIENDA-EP** gozará de capacidad asociativa, entendida ésta como la facultad empresarial para asociarse en consorcios, alianzas estratégicas, conformar empresas de economía mixta en asocio con empresas privadas o públicas, nacionales o extranjeras, constituir subsidiarias, adquirir acciones y/o participaciones en empresas nacionales y extranjeras y en general optar por cualquier otra figura asociativa que se considere pertinente conforme a lo dispuesto en los artículos 315 y 316 de la Constitución de la República.

SÍ VIVIENDA-EP queda facultada para asociarse con empresas estatales de otros países, con compañías en las que otros Estados sean directa o indirectamente accionistas mayoritarios. En todos estos casos se requerirá que el Estado Ecuatoriano o sus instituciones hayan suscrito convenios de acuerdo o cooperación, memorandos o cartas de intención o entendimiento.

En general, los acuerdos asociativos e inversiones previstas en el inciso anterior deberán ser aprobados mediante resolución del Directorio en función de los justificativos técnicos, económicos y empresariales presentados mediante informe motivado y no requerirán de otros requisitos o procedimientos que no sean los establecidos por el Directorio para perfeccionar la asociación o inversiones, respectivamente.

Art. 31.- Ámbito y alcance de los nuevos emprendimientos. - Los emprendimientos y asociaciones previstos en el artículo anterior se sujetarán al contenido específico de los acuerdos que se celebren y en lo no previsto en ellos a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Empresas Públicas y

en las normas contenidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

TÍTULO V

DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y DEL FINANCIAMIENTO

Art. 32.- Excedentes. - SÍ VIVIENDA-El deberá propender que, a través de las actividades económicas, que realice, se generen excedentes o superávit, los que servirán para el cumplimiento de los fines y objetivos previstos en el artículo 2 de esta ordenanza.

El Directorio deberá establecer el porcentaje destinado al presupuesto de inversión y reinversión que le permita a **SÍ VIVIENDA-EP,** sus subsidiarias, filiales, agencias, unidades de negocio cumplir con su Plan Estratégico y planes operativos y asegurar su vigencia y participación en el mercado de su sector.

En cuanto al reparto de excedentes, se destinarán a la inversión y reinversión en la misma empresa, sus subsidiarias, relacionadas o asociadas, en niveles que garanticen su desarrollo. Los excedentes que no fueran invertidos o reinvertidos se transferirán al Municipio de Manta los que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 292 de la Constitución de la República, se considerarán recursos propios que se alimentarán directamente al presupuesto de ese Municipio.

Art. 33.- Rentabilidad social y **subsidios. -** Sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior **SÍ VIVIENDA-EP** podrá otorgar subvenciones y subsidios. Las subvenciones y aportes se destinarán preferentemente para la expansión del servicio público de agua potable en las zonas en las que exista déficit de este servicio público o para los sectores de atención social prioritaria. Los planes anuales de operación deberán considerar los programas de expansión a los que se refiere este artículo.

Los proyectos sociales vinculados a políticas públicas específicas que decida desarrollar el Municipio de Manta a través de **SÍ VIVIENDA-EP,** cuya ejecución conlleve pérdidas económicas o en los que no se genere rentabilidad, deberán contar con una asignación presupuestaria para su financiamiento.

El Municipio de Manta determinará los requisitos que se deberán cumplir para otorgar subvenciones o subsidios, que en todo caso tendrán el carácter de temporales, de igual forma determinará los mecanismos de evaluación de los servicios que se provean.

Art. 34.- Régimen tributario. - A **SÍ VIVIENDA-EP** se aplicará el régimen tributario correspondiente al de entidades y organismos del sector público, incluido el de exoneraciones, previsto en el Código Tributario, en la Ley de Régimen Tributario Interno y demás leyes de naturaleza tributaria. Para el efecto, la empresa deberá inscribirse en el Registro Único de Contribuyentes, llevar contabilidad y cumplir con los demás deberes formales contemplados en el Código Tributario, Ley Orgánica de Empresas Públicas y demás leyes de la República.

Art. 35.- Formas de financiamiento.- SÍ VIVIENDA-EP podrán adoptar las formas de financiamiento que estimen pertinentes para cumplir sus fines y objetivos empresariales, tales como: ingresos provenientes de la comercialización de bienes y prestación de servicios, así como de otros prendimientos; rentas de cualquier clase que produzcan los activos, acciones, participaciones; acceso a las mercados financieros, nacionales o internacionales, a través de emisión de obligaciones, titularizaciones, contratación de créditos; beneficio de

garantía soberana; inyección directa de recursos estatales, reinversión de recursos propios; entre otros. Para el efecto se requerirá la resolución favorable del Directorio de la empresa; y el cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley Orgánica de Empresas Públicas y demás normativa aplicable, en función de la naturaleza del financiamiento al que se acceda.

En casos debidamente justificados por el Directorio, y siempre que sea para solventar la posición administrativa y financiera de la empresa con la finalidad de cumplir sus fines y objetivos sociales, el GAD Municipal Manta podrá transferir recursos tangibles o intangibles a manera de otros ingresos o de patrimonio, en cualquier momento a la empresa Sí Vivienda, los mismos que podrán ser utilizados como inversiones o como gastos de operación.
La empresa Sí Vivienda, informará al Directorio en su informe anual sobre la utilización de los recursos transferidos.

Art. 36.- Endeudamiento. - El nivel de endeudamiento de **SÍ VIVIENDA-EP** se regulará en observancia a los planes Nacional y Local de Desarrollo y con sujeción a las políticas que, de conformidad con la ley, emita el Comité de Deuda Pública y a los requisitos y límites legales que permitan mantener niveles de endeudamiento acordes a la capacidad real de pago de la empresa.

TÍTULO VI

DE LA RENDICIÓN DE CUENTAS

Art. 37.- Sistemas de información.- SÍ VIVIENDA-EP contará con una página web y divulgará, entre otros aspectos, la información financiera y contable del ejercicio fiscal anterior; la información mensual sobre la ejecución presupuestaria; el informe de rendición de cuentas de los administradores; los estudios comparativos de los dos últimos ejercicios fiscales; sus reglamentos internos; y, de ser posible, el estado o secuencia de los trámites o petitorios que hagan los usuarios; así como información sobre el estado de cuenta relativo al pago por servicios. También publicará la información sobre los procesos de contratación que realice, de conformidad con las disposiciones que para el efecto contempla la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y demás normas aplicables.

Art. 38.- Del manejo de la información empresarial y comercial.- No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, la información comercial, empresarial y en general aquella información estratégica y sensible a los intereses de **SÍ VIVIENDA-EP,** desde el punto de vista tecnológico, comercial y de mercado, goza de la protección del régimen de propiedad intelectual e industrial, de acuerdo a los instrumentos internacionales y al Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, con el fin de precautelar la posición de la empresa en el mercado. En consecuencia, serán aplicables a la empresa, en los ámbitos indicados en este artículo, las disposiciones legales o reglamentarias sobre transparencia y acceso a la información pública, en los términos señalados en la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

TÍTULO VII

DE LOS SISTEMAS DE CONTROL

Art. 39.- Control y auditoría. - La empresa estará sujeta a los siguientes controles:

1) De la Contraloría General del Estado, de conformidad con el artículo 211 de la Constitución de la República y artículo 47 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

2) De la Unidad de Auditoría Interna de la empresa pública, que ejecutará

auditorías y exámenes especiales, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

3) Del Consejo de Participación Ciudadana.

La Contraloría General del Estado dirigirá el Sistema de Control Administrativo en **SÍ VIVIENDA-EP,** que se compone de los sistemas de Control Externo e Interno establecidos en esta ordenanza y en la Ley Orgánica de Empresas Públicas. La Contraloría General realizará el control externo mediante auditoría financiera a través de empresas especializadas en cada industria o sector, calificadas para el efecto. La Contraloría determinará el proceso de selección de_ las firmas especializadas.

La Auditoría Financiera informará respecto a un período determinado, sobre la racionabilidad de las cifras presentadas en los estados financieros de la empresa y el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias aplicables; concluirá con la elaboración de un informe profesional de auditoría, en el que se incluirán las opiniones correspondientes.

SÍ VIVIENDA-EP contará con una unidad de auditoría interna, de conformidad con la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, encargada de realizar el control previo y concurrente. La auditoría externa o interna no podrá modificar las resoluciones adoptadas por los funcionarios públicos en el ejercicio de sus atribuciones, facultades o competencias.

TÍTULO VIII

FUSIÓN Y ESCISIÓN

Art. 40.- Fusión. - La fusión de **SÍ VIVIENDA-EP** con otra u otras empresas públicas producirá y tendrá los efectos que prevé la Ley Orgánica de Empresas Públicas y su reglamento general.

Art. 41.- Escisión. - Sobre la base de la recomendación motivada del Directorio de **SÍ VIVIENDA-EP**, el I. Concejo Municipal del Cantón Manta podrá resolver la escisión de la empresa en más empresas públicas. La resolución de Directorio que recomiende la escisión deberá contener los siguientes requisitos:

1) La división del patrimonio de **SÍ VIVIENDA-EP** entre ésta y las nuevas empresas públicas que se crearen y la adjudicación de los correspondientes activos, para cuyo efecto podrán adjudicarse los mismos a valor presente o de mercado, y cualquier exceso en activos sobre el valor del patrimonio adjudicado podrá compensarse con la asunción de pasivos de la empresa escindida.

2) La propuesta de estructura de las nuevas empresas a formarse, que deberán crearse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

Si por la escisión, la empresa escindida debiera liquidarse, en la misma resolución aprobatoria de la escisión adoptada por el I. Concejo Municipal del Cantón Manta se dispondrá la liquidación de la empresa.

La escisión podrá también realizarse dentro del proceso de liquidación de **SÍ VIVIENDA-EP.**

Art. 42.- Responsabilidad solidaria. - Las empresas públicas resultantes de la escisión responderán solidariamente por las obligaciones contraídas hasta la fecha de la división, por la empresa escindida.

Art. 43.- Normas supletorias. - En lo que se refiere a las normas de procedimiento no contempladas en esta ordenanza, tanto para la fusión como para la escisión, se aplicarán las normas previstas en la Ley de Compañías.

TÍTULO IX

LIQUIDACIÓN

Art. 44.- Liquidación.- Cuando **SÍ VIVIENDA-EP** haya dejado de cumplir los fines u objetivos para los que fue creada o su funcionamiento ya no resulte conveniente desde el punto de vista de la economía nacional o del interés público y siempre que no fuese posible su fusión, la institución rectora del área de acción de la empresa pública o el I. Concejo Municipal del Cantón Manta propondrá al Directorio de la empresa su liquidación o extinción, aplicando para el efecto lo previsto en la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

Para la extinción de **SÍ VIVIENDA-EP** se deberán observar las mismas formalidades establecidas para su creación, debiendo la ordenanza respectiva fijar la forma y términos de su extinción y liquidación.

Art. 45.- Prohibición a los administradores. - Durante la liquidación, el o los administradores están prohibidos de hacer nuevas operaciones relativas al objeto de **SÍ VIVIENDA-EP**. Si lo hicieren serán personal y solidariamente responsables frente a la empresa y a terceros conjuntamente con quienes ordenaren u obtuvieren provecho de tales operaciones, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal a que hubiere lugar.

Mientras no se nombre el liquidador continuarán encargados de la administración quienes hubieran venido desempeñando esa función, pero sus facultades quedan limitadas a:

1) Representar a **SÍ VIVIENDA-EP** para el cumplimiento de los fines indicados.

2) Realizar las operaciones que se hallen pendientes.

3) Cobrar los créditos.

4) Extinguir las obligaciones anteriormente contraídas.

Art. 46.- Nombramiento de liquidador. - En los casos de extinción de SÍ **VIVIENDA-EP** su Directorio designará el liquidador.

No podrán ser liquidadores de **SÍ VIVIENDA-EP** quienes no tienen capacidad civil, ni sus acreedores o deudores, ni sus administradores cuando la liquidación de la empresa haya sida consecuencia de su negligencia o dolo.

Art. 47.- Atribuciones del liquidador. - Incumbe al liquidador:

1) Representar a **SÍ VIVIENDA-EP,** legal, judicial y extrajudicialmente, para los fines de la liquidación.

2) Suscribir conjuntamente con el o los administradores el inventario y el balance inicial de liquidación de la empresa, al tiempo de comenzar sus labores.

3) Realizar las operaciones empresariales pendientes y las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la empresa.

4) Recibir, llevar y custodiar los libros y correspondencia de la empresa y velar por la integridad de su patrimonio.

5) Solicitar al Superintendente de Bancos que disponga a las instituciones del sistema financiero sujetos a su control, no hacer operaciones o contrato alguno, ni se realicen transferencias ni se paguen cheques girados contra las cuentas de **SÍ VIVIENDA-EP** en liquidación, si no llevan la firma del liquidador, que para el efecto será registrada en dichas instituciones.

6) Exigir las cuentas de la administración al o a los representantes legales y a cualquier otra persona que

haya manejado intereses de la empresa.

7) Cobrar y percibir el importe de los créditos de la empresa, otorgando los correspondientes recibos o finiquitos.

8) Concertar transacciones o celebrar convenios con los acreedores y someter a la empresa a procedimientos alternativos para la solución de conflictos, cuando así convenga a los intereses empresariales.

9) Pagar a los acreedores.

10) Rendir, al final de la liquidación, cuenta detallada de su administración al Directorio de la empresa.

Art. 48.- Responsabilidad del liquidador. - El liquidador es responsable de cualquier perjuicio que, por fraude o negligencia en el desempeño de sus labores o por abuso de los bienes o efectos de la empresa, resultare para el patrimonio de la empresa o para terceros.

En el caso de omisión, negligencia o dolo, el liquidador será sustituido y responderá personal y solidariamente por el pago de daños y perjuicios causados, con independencia de la respectiva acción penal a que hubiere lugar.

Art. 49.- Terminación de labores. - Las labores del liquidador terminan por:

1). Haber concluido la liquidación.

2) Renuncia.

3) Sustitución o cambio.

4) Inhabilidad o incapacidad sobreviviente.

5) Muerte.

Art. 50.- Cambio del liquidador. - El liquidador puede ser cambiado o sustituido por decisión motivada del Directorio de **SÍ VIVIENDA-EP** en liquidación, sin que dicha situación de lugar al pago de indemnización alguna.

Art. 51.- Liquidación de activos y pasivos. - Liquidada **SÍ VIVIENDA-EP** y cubiertos todos los pasivos, el remanente de activos pasará a propiedad del Municipio de Manta.

TÍTULO X

DE LA JURISDICCIÓN COACTIVA

Art. 52.- Concédase a **SÍ VIVIENDA-EP** la jurisdicción coactiva, para el cobro de los créditos y cualquier tipo de obligaciones a su favor, por parte de personas naturales o jurídicas. La coactiva la ejercerá con sujeción a las normas especiales de este título y a las disposiciones pertinentes del Código Orgánico Administrativo.

El funcionario que ejerza las funciones del órgano ejecutor de Coactivas, será civilmente responsable por sus actuaciones.

Art. 53.- El Gerente General ejercerá la jurisdicción coactiva, y podrá delegar, mediante oficio a cualquier otro funcionario o empleado de **SÍ VIVIENDA-EP, el** conocimiento y la tramitación de los respectivos procesos coactivos. En estos procesos coactivos actuará como secretario la persona que, en cada caso, designe el Gerente General o su delegado.

La práctica de diligencias que deban cumplirse fuera del lugar del juicio puede ser comisionada a cualquier funcionario o empleado de **SÍ VIVIENDA-EP o** a cualquier funcionario que ejerza jurisdicción coactiva en otro organismo, o a los jueces de jurisdicción ordinaria.

El Gerente General podrá cambiar el delegado.

Art. 54.- La jurisdicción coactiva se ejercerá con fundamento en cualquier título del que conste una deuda en favor o a la orden de **SÍ VIVIENDA-EP,** aun cuando la cantidad debida no fuere

líquida, en cuyo caso, antes de dictar la orden de pago, se dispondrá que el Contador General de **SÍ VIVIENDA-EP** practique la liquidación en el término de veinte y cuatro horas**.**

El título se incorporará al respectivo expediente y, dejándose copia autorizada, se desglosará.

Art. 55.- En la orden de pago o en cualquier tiempo antes del remate, se podrá dictar alguna de las medidas previstas en el artículo 281 del Código Orgánico Administrativo, sin acompañar prueba alguna.

El órgano ejecutor de la coactiva podrá designar libremente, en cada caso, Depositario Judicial, quienes prestarán la promesa ante el mismo funcionario.

Art. 56.- En los casos en que, de conformidad con el artículo 167 del Código Orgánico Administrativo, deba citarse por la prensa, bastará la publicación de la orden de pago.

Art. 57.- En estos procesos coactivos, **SÍ VIVIENDA-EP** puede hacer postura, con imputación al valor de su crédito, sin necesidad de depositar el 10% de su valor, salvo que en la audiencia única se hayan admitido tercerías coadyuvantes, en cuyo caso participará en las mismas condiciones que las o los otros postores.

Art. 58.- Si se propusiere tercería excluyente de dominio en juicio de coactiva que siga **SÍ VIVIENDA-EP,** deberá acompañarse el título que justifique el dominio en que se funde o se ofrecerá presentarlo dentro del término no menor de diez días ni mayor de treinta. De no acompañarse el título, o de no presentárselo en el término señalado, la tercería será rechazada por el Ejecutor de la coactiva, sin recurso alguno, y proseguirá el trámite. Si la tercería fuere maliciosa, el Ejecutor la rechazará de plano.

Art. 59.- Si dentro del juicio de coactiva se dedujere tercería coadyuvante, el Ejecutor la tramitará y, después de satisfacer su crédito a **SÍ VIVIENDA-EP,** depositará el sobrante, si lo hubiere, en un juzgado ordinario y dispondrá que el tercerista acuda ante el Ejecutor. Si el tercerista coadyuvante alegare derecho preferente, enviará los autos al Juez ordinario, para que el tercerista haga valer sus derechos ante él, y el producto del remate se mantendrá en depósito en **SÍ VIVIENDA-EP,** mientras se resuelve la preferencia.

Art. 60.- Siempre que se deseche una tercería excluyente, se condenará a la o al tercerista al pago de las costas causadas por el incidente y al de los intereses calculados al máximo convencional, sobre la cantidad consignada por la o el postor, cuya oferta haya sido declarada preferente. Estos valores benefician a dicho postor y se recaudarán por apremio real, dentro del mismo procedimiento coactivo.

Art. 61.- En los procesos coactivos que inicie **SÍ VIVIENDA-EP** podrá ordenarse el embargo de bienes muebles, en el mismo auto de pago.

Art. 62.- Trabado el embargo de bienes muebles en el juicio de coactiva, puede procederse al remate conforme a las normas generales, y será también facultativo de **SÍ VIVIENDA-EP,** optar por la venta al martillo, en los términos señalados en el Código Orgánico Administrativo. En este caso, el órgano ejecutor dispondrá que se notifique a un martillador público.

Art. 63.- El funcionario o empleado de **SÍ VIVIENDA-EP** que ejerza la jurisdicción coactiva, no podrá percibir ninguna clase de honorarios u otro tipo de ingresos adicionales por este concepto. En caso de comprobarse alguna anormalidad, éste será destituido del cargo y se notificará al colegio profesional respectivo.

Art. 64.- Para casos debidamente justificados, el Directorio de la Empresa Sí

Vivienda podrá solicitar al Municipio del GAD Manta, ejercer en representación del Gerente General, la jurisdicción coactiva. Para el efecto, el ejecutivo del GAD Manta, emitirá una resolución con la delegación pertinente, así como el procedimiento basado en la presente Ordenanza, y deberá tomar en cuenta el literal i) del artículo 6 del COOTAD.

TÍTULO XI

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - **Suspensión de pagos. - SÍ VIVIENDA-EP** suspenderá los pagos a quienes la Contraloría General del Estado haya establecido glosas de responsabilidad civil culposa que se hayan confirmado, en sede administrativa, por cualquier causa y respecto de cualquier empresa pública o entidad del Estado, sin perjuicio del posterior ejercicio de la jurisdicción coactiva señalada en la Ley Orgánica de Empresas Públicas. La suspensión de pagos referida se efectuará hasta el monto de la glosa y servirá para garantizar su pago y lo se cancelará por la presentación del juicio de excepción a la coactiva.

Segunda. - **Sistema contable y de administración de cuentas de recursos financieros. - SÍ VIVIENDA-EP,** sus subsidiarias y filiales no están obligadas a llevar su contabilidad "aplicando normas de contabilidad gubernamental, tampoco están obligadas a gestionar sus recursos financieros a través de la Cuenta Única del Tesoro Nacional ni a través del ESIGEF.

La contabilidad, que lleve **SÍ VIVIENDA-EP** estará basada en los principios de contabilidad de general aceptación y normas internacionales de contabilidad, generando toda la información financiera necesaria para medir su gestión tanto administrativa y financiera.

Tercera. - **Conservación de archivos. -** Para la conservación de archivos **SÍ VIVIENDA-EP** podrá usar el procedimiento de grabación en sistemas de microfilmación, magneto-ópticos u ópticos con los procedimientos propios que para el efecto se establezca.

Los documentos grabados en sistema de microfilmación, magneto-ópticos u ópticos una vez que hayan quedado correctamente grabados en los diferentes medios y dependiendo de su naturaleza, podrán ser incinerados o destruidos, según sea el caso.

La copia auténtica de un documento grabado en medios de microfilmación, magneto-ópticos u ópticos tendrá el mismo valor probatorio que el original. Para la aplicación de lo establecido, se requerirá la certificación sobre autenticidad de una entidad acreditada de conformidad con lo establecido en la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos.

Cuarta. - **Software libre. - SÍ VIVIENDA-EP**, en función de sus requerimientos y compatibilidades tecnológicas, para aquellos aspectos que no se relacionen con el núcleo o giro de su negocio fomentará el desarrollo y Uso de sistemas informáticos basados en software no propietario (software libre), y podrá trabajar con software propietario cuando los sistemas de software no sean compatibles con los requeridos. La decisión sobre estos aspectos le corresponde al Gerente General.

Quinta.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Empresas Públicas, su reglamento, y demás resoluciones que en el ámbito de sus competencias expida el Directorio de la Empresa y su Gerente General.

TÍTULO XII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. – El actual Directorio y Gerente General de la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "SI VIVIENDA-EP", continuará ejerciendo sus funciones hasta que culminen sus períodos por el cual fueron designados, con la finalidad que no se afecte el normal desarrollo y funcionamiento de la Empresa; quienes además deberán aprobar los reglamentos pertinentes y adoptar las medidas necesarias.

SEGUNDA.- El Gerente General de la Empresa SI VIVIENDA-EP, dentro del plazo de sesenta (60) días contados a partir de la publicación de la presente ordenanza, presentará al Directorio de la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "Si Vivienda-EP", el Reglamento de Funcionamiento del Directorio para su correspondiente aprobación

DISPOSICIONES FINALES

Derogatoria. - Quedan derogadas las siguientes ordenanzas:

Ordenanza de Creación de la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "SÍ VIVIENDA-EP" del Cantón Manta, aprobada el 18 de diciembre de 2009 y publicada en el Registro oficial No. E. E. 41, de fecha 19 de mayo de 2010

Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Creación de la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "SÍ VIVIENDA-EP" del Cantón Manta, emitida el 05 de julio del 2012, discutida y aprobada en las sesiones celebradas el 29 de junio del 2012 y 05 de julio del 2012 y sancionada el 12 de julio del 2012.

Derógase el Reglamento de Funciomamiento del Directorio de la Empresa SI VIVIENDA-EP.

Además de todas aquellas ordenanzas, disposiciones, resoluciones o normas que estén en contraposición con las establecidas en la presente ordenanza, expedidas con anterioridad.

Vigencia. - La presente ordenanza entra en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación de conformidad a lo previsto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, a los catorce días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve.

Dr. Raúl Alberto Castro Flores
ALCALDE DE MANTA (S)

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SÍ VIVIENDA-EP"**; fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Manta, en dos sesiones ordinarias distintas celebradas los días: veinticuatro de octubre y catorce de noviembre del año dos mil diecinueve, en primer y segundo debate respectivamente.

Manta, 21 de noviembre de 2019.

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO MUNICIPAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SÍ VIVIENDA-EP"**; y**, ORDENO** su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación de conformidad con la ley.

Manta, 21 de noviembre de 2019.

Dr. Raúl Alberto Castro Flores
ALCALDE DE MANTA (S)

Sancionó y ordenó la promulgación de la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO "SÍ VIVIENDA-EP"**, conforme lo establecido en la Ley, el Dr. Raúl Alberto Castro Flores, Alcalde de Manta (s), en esta ciudad, a los veintiún días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve. LO CERTIFICO.-

Manta, 21 de noviembre de 2019.

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO MUNICIPAL

ORDENANZA GADMC-MANTA No. 004 Gobierno Municipal 2019-2023

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 83 (8) y (13) determina que "Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: Administrar honradamente y con apego irrestricto a la ley el patrimonio público, […]; y, conservar el patrimonio cultural y natural del país, y cuidar y mantener los bienes públicos.

Que, la norma constitucional citada precedentemente, en su artículo 238 consagra que "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, […]"; y en el artículo 240, determina que "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. [...]"; De igual forma, en su artículo 264 inciso final, relativo a las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, se estipula que "En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales".

Que, el artículo 54 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, el cual determina que las autoridades, dignatarios, funcionarios y servidores que tengan a su cargo la dirección de los estudios y procesos previos a la celebración de los contratos públicos, tales como de "comodato […], serán responsables por su legal y correcta celebración"; y, aquellos a quienes correspondan las funciones de supervisión, control, calificación o dirección de la ejecución de los contratos, serán responsables de tomar todas las medidas necesarias para que sean ejecutadas con estricto cumplimiento de las estipulaciones contractuales, los programas, costos y plazos previstos; y, que la Contraloría General del Estado establecerá las responsabilidades a que hubiere lugar en esta materia".

Que, el artículo 57 (a) y (t) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, faculta a los Concejos Municipales “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”; y, “Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto del patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados, en el inciso primero de su artículo 414 prescribe: *Patrimonio. - Constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que se determinen en la ley de creación. los que adquieran en el futuro a cualquier título, las herencias, legados y donaciones realizadas a su favor, así como, los recursos que provengan de los ingresos propios y de las asignaciones del presupuesto general del Estado. […]*

Que, el Art. 441 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica: *"Comodato. - Para el comodato de bienes de los gobiernos autónomos descentralizados se observarán, en lo que fuere aplicable, las reglas relativas al comodato establecidas en el Libro IV del Código Civil, con excepción de aquellas que prevén indemnizaciones a favor del comodatario por la mala condición o calidad del bien prestado.".*

Que, el artículo 460 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su cuarto inciso indica *que "En los contratos de comodato, el comodatario no podrá emplear el bien sino en el uso convenido, que no podrá ser otro que cumplir con una función social y ambiental. Concluido el comodato, el comodatario tendrá la obligación de restituir el bien entregado en comodato, en las mismas condiciones en que lo recibió; sin embargo, las mejoras introducidas en el bien prestado y que no pudieren ser separadas sin detrimento de éste, quedarán en beneficio del comodante sin que éste se encuentre obligado a compensadas".*

Que, el artículo 2077 del Código Civil define al comodato o préstamo de uso, como "(…) un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso"; estableciendo en su inciso final que este se perfecciona con la tradición de la cosa.

Que, sobre el derecho de uso del bien en comodato, el artículo 2079 del Código Civil dispone que "El comodante conserva sobre la cosa prestada todos los derechos que antes tenía, pero no su ejercicio, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido al comodatario."

Que, por medio del Acuerdo Ministerial 067-CG-2018 del 30 de noviembre de 2018, se expide el Reglamento General sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los bienes e inventarios del Sector Público, publicado en el Registro Oficial Suplemento 388 de 14 de diciembre de 2018, el cual regula la administración, utilización, manejo y control de los bienes e inventarios de propiedad de las instituciones, entidades y organismos del sector público y empresas públicas, comprendidas en los artículos 225 y 315 de la Constitución de la República del Ecuador. En el mismo, se establece como disposición derogatoria: *Deróguense todas las normas de igual o menor jerarquía que se opongan o no guarden conformidad con las disposiciones del presente Reglamento General. Se derogan expresamente: - Acuerdo 041-CG-2017 de 22 de diciembre de 2017, publicado en el Primer Registro Oficial Suplemento 150 de 29 de diciembre de 2017, con el cual se expidió el Reglamento General para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público. Artículo 2 del Acuerdo 012-CG-2018 de 06 de marzo de 2018, publicado en el Segundo Registro Oficial*

Suplemento 215 de 05 de abril de 2018, con el cual se expidió la reforma al Reglamento General para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público;

Que, el Reglamento General ibídem, determina: *Art. 4.- Reglamentación interna.- Corresponderá a las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1 del presente Reglamento, implementar su propia normativa para la recepción, registro, identificación, almacenamiento, distribución, custodia, uso, control, egreso o baja de los bienes del Estado, sin contravenir las disposiciones de este instrumento.*

Que, el inciso segundo del artículo 14 del Reglamento General sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los bienes e inventarios del Sector Público, determina que el guardalmacén, o quien haga sus veces, sin perjuicio de los registros propios de contabilidad, deberá contar con información histórica sobre los bienes, manteniendo actualizados los reportes individuales de éstos de acuerdo a las disposiciones emitidas por el ente rector de las finanzas públicas, cuando aplique; además, será su obligación formular y mantener actualizada una hoja de vida útil de cada bien o tipo de bien, dependiendo de su naturaleza, con sus respectivas características como; marca, modelo, serie, color, material, dimensión, valor de compra, en la cual constará un historial con sus respectivos movimientos y novedades.

Que, con sustento en el TITULO VIII - DISPOSICIONES COMUNES Y ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS AUTONOMOS DESCENTRALIZADOS, Capítulo VIII - Régimen Patrimonial - Sección Primera - Patrimonio; Sección Segunda - Bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados; y, Sección Tercera - Cuidado e Inventario de los Bienes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se expidió la Ordenanza GADMC-MANTA No. 060 sancionada el 2 de mayo de 2019, mediante la cual se regula la entrega de comodatos sobre bienes muebles e inmuebles municipales del cantón Manta.

Que, es imprescindible que el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, de manera progresiva, aplique y actualice sus actos normativos a efecto de que guarden concordancia con el ordenamiento jurídico vigente;

En uso de las competencias y atribuciones conferidas en el inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador; y, del artículo 7 y 57 (a) y (t) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal del cantón Manta,

EXPIDE:

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ENTREGA DE COMODATOS SOBRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES MUNICIPALES DEL CANTÓN MANTA

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación. - La presente ordenanza tiene como objeto normar el procedimiento para otorgar en comodato los bienes muebles e inmuebles pertenecientes al GADMC-Manta; así como regular y controlar, su utilización y adecuado uso en donde estos se encuentran.

Artículo 2.- Bienes sujetos a ordenanza. - Podrán entregarse en comodato, los bienes municipales que estén legalmente constituidos, exceptuando los provenientes de porcentajes de cesión que hayan sido destinados para áreas verdes y recreacionales, ni aquellos que se hayan destinado para el

equipamiento de servicios sociales y servicios públicos.

Artículo 3.- Comodatarios. - Podrán ser comodatarios de los bienes muebles e inmuebles municipales, los que a continuación se detallan:

a) Las personas jurídicas del sector público.
b) Las personas jurídicas del sector privado legalmente constituidas, que por delegación realizada de acuerdo con la ley, presten servicios públicos y se favorezca el interés social.
c) Las personas jurídicas del sector privado, legalmente constituidas, que tengan como objetivo principal dentro de sus estatutos el servicio social y/o ambiental u obras de beneficencia sin fines de lucro.

Artículo 4.- Plazo. - El contrato de comodato, de acuerdo a esta Ordenanza, tendrá un plazo máximo de 25 (veinte y cinco) años; con excepción de los otorgados a las personas jurídicas del literal a) del artículo 3 de la presente Ordenanza, en donde, a consideración de la autoridad que otorga dicho contrato, puede extenderse por 10 (diez) años más.

Si se ha cumplido con el fin para el cual fue entregado, este contrato puede ser renovado a solicitud del comodatario quien tendrá un plazo de treinta (30) días antes de que fenezca el contrato de comodato para legalizar su petición a la Municipalidad, la cual deberá ser analizada por parte de Dirección de Gestión Financiera, Coordinación de Planificación para el Desarrollo, Dirección de Gestión de Riesgos y Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales o quienes hicieran sus veces, y la Procuraduría Síndica.

El plazo para la construcción o equipamiento del inmueble entregado en comodato, así como para el cumplimiento del fin para el cual fue entregado, será de tres (3) años contados a partir de la suscripción de la escritura de comodato, el cual podrá prorrogarse por dos (2) años por fuerza mayor o caso fortuito, caso contrario debe revertirse a favor del GADMC-Manta, para lo cual solo bastará cursar comunicación escrita al comodatario por parte de la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, haciéndole conocer el incumplimiento al objeto del contrato. El comodatario, previo a la construcción de cualquier edificación deberá realizar los trámites necesarios en la Municipalidad.

El comodatario tendrá la obligación de restituir el bien entregado en comodato, en las mismas condiciones en que lo recibió incluidas las inversiones que se han ejecutado dentro del mismo en infraestructura tanto en obras civiles como viales, tanto en elementos fijos o no, como acabados que estos posean; los mismos que quedarán en beneficio del comodante sin que este se encuentre obligado a indemnizarlas o compensarlas.

El comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido y está obligado al cuidado, respondiendo hasta por la culpa levísima. Es, por tanto, responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo, sin embargo previa resolución favorable del Concejo Municipal y con la aceptación del comodatario podrá autorizar el uso del bien para otros fines, siempre y cuando sea para la prestación de un servicio público y se favorezca el interés social.

El comodante podrá exigir la restitución del bien aún antes del tiempo estipulado, en tres casos: 1. Si muere el comodatario, a menos que la cosa haya sido prestada para un servicio particular que no pueda diferirse o suspenderse; 2. Si sobreviene al comodante una necesidad imprevista y urgente de la cosa; y, 3. Si ha terminado o no tiene

lugar el servicio para el cual se ha prestado la cosa.

Artículo 5.- Administrador del contrato de Comodato.- Cada contrato de comodato, tendrá un Administrador, designado por la máxima Autoridad del GADMC-Manta, y será el responsable, de que se cumpla todo lo estipulado en la presente ordenanza, así como de notificar al comodatario el fenecimiento del plazo del comodato.

El Administrador del contrato de comodato realizará un acta entrega recepción de los bienes con el estado en el cual los entrega y los recibe; y, en el caso de alguna desmejora en la recepción del mismo, solicitará la aplicación del seguro correspondiente, o la valoración de la desmejora por medio de un peritaje público o privado para proceder a cobrar al comodatario los valores a ser cubiertos, incluso mediante vía coactiva.

El Administrador del contrato, emitirá un informe anual sobre el contrato de comodato, recomendando a la máxima autoridad, la continuidad o no del Comodato, tomando en consideración el cumplimiento de la presente Ordenanza.

En caso de incumplimiento, el Administrador del contrato solicitará a la Autoridad que otorgó el contrato de comodato, según los montos autorizados en el artículo 6 de la presente Ordenanza, que declare como terminado el comodato y que se revierta el bien a favor del GADMC- Manta, conforme los incisos cuarto y quinto del artículo 4 de la presente ordenanza.

En caso de terminación del comodato por cualquier de sus causas, si el comodatario se niega a devolver dicho bien, el Administrador solicitará se inicien las acciones legales pertinentes para el respectivo desalojo.

Si por cualquier motivo, se ausente definitivamente el Administrador del contrato, del GADMC-Manta, deberá notificar de dicha situación a la máxima autoridad para que proceda a nombrar el nuevo Administrador.

El Administrador deberá cumplir además todas las demás funciones que sean estipuladas dentro de los respectivos contratos de comodatos.

Artículo 6.- Montos autorizados.- El Ejecutivo del GADMC-Manta, podrá suscribir directamente los contratos de comodatos, en el caso de bienes inmuebles, aquellos que tengan un avalúo de USD. 400.000 (cuatros cientos mil dólares); y, en el caso de bienes muebles, aquellos que tengan un avalúo de $50.000 (cincuenta mil dólares); sin discriminación del tiempo de uso mediante convenio.

CAPÍTULO II

REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA LEGALIZACIÓN DE COMODATOS

Artículo 7.- Requisitos para solicitar un comodato.- Para solicitar la entrega en comodato de un bien municipal, se deberá ingresar lo siguiente:

a) Solicitud dirigida al Ejecutivo del GADMC-Manta, indicando en forma clara y precisa el bien municipal sujeto a comodato, así como el objetivo del mismo.

b) Documentación relacionada con la personería jurídica de la entidad u organismo, sus estatutos y los nombramientos de los representantes legales.

c) Proyecto a realizar cuyo objeto no podrá ser otro que cumplir con una función social y ambiental, el cual deberá contener como mínimo:

1. La indicación de las obras a realizar o ejecutar para la realización de los fines propuestos, con cronograma de ejecución.
2. El presupuesto que va ser destinado al proyecto.

3. La indicación de los beneficios para la ciudad que derivarán de la utilización de este bien para dichos fines.
4. Una carta compromiso de que las instalaciones existentes o a implementarse no serán utilizadas con fines de lucro, proselitismo político, ni actividades religiosas y no podrán ser arrendadas o alquiladas.
5. Una carta compromiso de que cubrirán todos los servicios básicos, mantenimientos, tasas, contribuciones, mejoras, seguro contra todo riesgo, entre otros, del bien entregado en comodato, a partir de la fecha de suscripción del contrato.

En el caso de personas jurídicas del sector público, establecidas en el literal a) del artículo 3 de la presente Ordenanza, el proyecto a ser presentado en el GADMC-Manta, se lo reemplazará con la presentación del ante proyecto; sin embargo, en el plazo de un año a partir de la firma del comodato, el comodatario deberá presentar los proyectos definitivos, los mismos que no serán en calidad ni en cantidad inferiores a los presentados en el anteproyecto, con excepción del presupuesto, que dependerá de las partidas presupuestarias correspondientes. Será de responsabilidad del Administrador del Contrato, contar con los informes técnicos respectivos para el control de lo indicado en el presente artículo.

Artículo 8.- Procedimiento administrativo para la legalización del comodato.- Una vez ingresada la solicitud con todos los requisitos, la Dirección de Gestión Financiera, Coordinación de Planificación para el Desarrollo, Dirección de Gestión de Riesgos y Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales , realizarán los informes correspondientes sobre el uso del bien, indicando si el proyecto se encuentra alineado a los objetivos estratégicos institucionales; el estado de situación del bien inmueble, categoría, medidas y linderos, así como, si el mismo no se encuentra opuesto a la planificación de ordenamiento territorial; y, si el bien inmueble donde se va a ejecutar el proyecto no se encuentra en zona de riesgo. Con dichos informes aprobados, la Procuraduría Síndica analizará la procedencia legal y reglamentaria correspondiente, y de corresponder elaborará el contrato para la firma del Ejecutivo, en el caso de que los montos se encuentren dentro del límite autorizado en el artículo 6 de la presente ordenanza. En caso de que el monto exceda al artículo enunciado, la Procuraduría Síndica elabora el informe jurídico correspondiente, para la autorización del Concejo Cantonal del GADMC- Manta.

CAPÍTULO III

LEGALIZACIÓN DEL COMODATO

Artículo 9.- Elaboración y celebración del contrato de comodato.- La responsable de la elaboración de la minuta y del contrato de comodato es la Procuraduría Síndica. Una vez que la escritura esté legalmente celebrada e inscrita en el Registrado de la Propiedad, el comodatario procederá en un plazo de treinta (30) días a entregar la póliza de seguro contra todo riesgo al Administrador del Contrato. A partir del plazo enunciado, dicho comodatario se hace responsable de los gastos indicados en el numeral 5) del literal c) del artículo 7 de la presente Ordenanza; así como a los otros dispuestos en el contrato de comodato.

Los gastos notariales del presente trámite y su posterior inscripción serán cubiertos por el comodatario.

Artículo 10.- Registro. - Corresponde a la Unidad de activos fijos, o quien hiciere sus veces, el registro de todos los contratos de comodatos, y el archivo del informe anual de cada administrador de

los contratos, así como todos los documentos habilitantes por cada informe. Si por cualquier motivo, se ausente el Administrador de un contrato, el responsable de la Unidad de activos fijos, cumplirá las funciones de Administrador, hasta que la máxima autoridad nombre a un nuevo Administrador.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Encárguese a la Dirección de Gestión Administrativa del GADMC- Manta, o quien hiciere sus veces, en un plazo de sesenta (60) días, realizar el levantamiento de todos los contratos de comodato existentes a la fecha de emisión de la presente Ordenanza, y recomendar por esta única vez, a la máxima Autoridad del GADMC-Manta, los Administradores de dichos contratos.

SEGUNDA. - El Administrador asignado de cada contrato de comodato existente, notificará al comodatario de su designación y deberá revisar el cumplimiento de los términos en el cual fueron firmados dichos contratos; y, en caso de haber incumplimiento, procederá a estipular un plazo de cumplimiento de treinta (30) días al comodatario, vencido dicho plazo actuará de acuerdo a lo indicado en el artículo 5 de la presente Ordenanza, caso contrario, procederá a emitir su informe inicial y anual.

En el caso de que existan comodatos firmados en contra de lo estipulado a la ley vigente a la firma de los mismos, se recomendará a la máxima autoridad la firma de un nuevo contrato de comodato, con los requisitos actuales.

Todos los comodatos que hayan sido otorgados mediante resolución de Concejo Municipal, que no se hubiesen celebrado mediante escritura pública, se les otorgará el plazo de hasta noventa (90) días regulados por el Administrador del Contrato, a partir de la emisión de la presente Ordenanza.

En caso de cualquier incumplimiento, el Administrador procederá conforme indica el artículo 5 de la presente Ordenanza.

En todos los casos, los Administradores de los contratos de comodatos, tienen el plazo máximo de ciento cincuenta (150) días, a partir de la emisión de la presente Ordenanza, para el cumplimiento de las acciones estipuladas en la misma.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - La presente Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que regula la entrega de comodatos sobre bienes muebles e inmuebles municipales del cantón Manta, entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación y publicación en el Registro Oficial, y además se publicará en la Gaceta Oficial y en el dominio web del Gobierno Municipal de Manta, de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA. - La presente Ordenanza deroga toda normativa que se le oponga a esta.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, a los catorce días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve.

Dr. Raúl Alberto Castro Flores
ALCALDE DE MANTA (S)

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ENTREGA DE COMODATOS SOBRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES MUNICIPALES DEL CANTÓN MANTA**; fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Manta, en dos

sesiones ordinarias distintas celebradas los días: treinta y uno de octubre y catorce de noviembre del año dos mil diecinueve, en primer y segundo debate respectivamente.

Manta, 21 de noviembre de 2019.

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO MUNICIPAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ENTREGA DE COMODATOS SOBRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES MUNICIPALES DEL CANTÓN MANTA**; y**, ORDENO** su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación de conformidad con la ley.

Manta, 21 de noviembre de 2019.

Dr. Raúl Alberto Castro Flores
ALCALDE DE MANTA (S)

Sancionó y ordenó la promulgación de la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ENTREGA DE COMODATOS SOBRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES MUNICIPALES DEL CANTÓN MANTA**, conforme lo establecido en la Ley, el Dr. Raúl Alberto Castro Flores, Alcalde de Manta (s), en esta ciudad, a los veintiún días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve. LO CERTIFICO.-

Manta, 21 de noviembre de 2019.

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO MUNICIPAL

FE DE ERRATAS:

Rectificamos el error deslizado en la publicación de la página 6 de la Ordenanza Municipal No. 004 en la parte última de las certificaciones de ley, donde se hizo constar lo siguiente: "… aquellos que tengan un avalúo de USD. 400.000 (cuatros cientos mil dólares); y, en el caso de bienes muebles, aquellos que tengan un avalúo de $50.000 (cincuenta mil dólares); sin discriminación del tiempo de uso mediante convenio".

***Cuando lo correcto es*: "… aquellos que tengan un avalúo de hasta USD. 400.000 (cuatros cientos mil dólares); y, en el caso de bienes muebles, aquellos que tengan un avalúo de hasta $50.000 (cincuenta mil dólares); sin discriminación del tiempo de uso mediante convenio".**

Manta, 22 de noviembre de 2019

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO MUNICIPAL

ORDENANZA GADMC-MANTA-No. 005

Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano
Gobierno Municipal 2019-2023

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República, determina: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República, señala: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía,

desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

Que, el Art. 238, de la Constitución de la República, establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales".

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República, determina: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales".

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, indica: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales."

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República, señala: "El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables".

Que, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el COOTAD en su artículo 139 establece: "…La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales…"

Que, el Artículo 496 del COOTAD, determina que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana cada bienio;

Que, el Artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: Actualización de los impuestos. - Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en el artículo 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados señalando que *"Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías."*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

en su artículo 492 dispone que las municipalidades reglamentarán mediante ordenanza el cobro de sus tributos, para cuya finalidad se deben mantener actualizados los catastros, estableciéndose el valor de la propiedad, conforme lo previsto en el artículo 495 del COOTAD, considerando las particularidades de cada localidad;

Que, de conformidad con las disposiciones del artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, con base a todas las modificaciones efectuadas hasta el 31 de diciembre de cada año, se determinará el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente;

Que, el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece que los pagos del impuesto predial urbano que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente;

Que, el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece que al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al cinco por mil (5 x1000) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

Que, el artículo 505 y 518 del COOTAD disponen que el valor de la propiedad para el cálculo del impuesto predial, se determinara considerando la suma de los valores imponibles de los distintos predios que posee un mismo propietario;

Que, los citados artículos facultan a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales aprobar mediante ordenanza, los criterios y parámetros para establecer el avalúo real de los predios urbanos y rurales, así como los correspondientes planos de valor del suelo;

Que, es indispensable establecer el plano del valor del suelo urbano, los factores de corrección para definir el aumento o disminución del valor de la tierra y edificaciones en general, los parámetros para valorar las diversas tipologías de edificaciones y demás construcciones y las tarifas, que regirán en el cantón Manta con los que se efectuarán el avalúo real de los predios urbanos y rurales que regirá para el bienio 2020 – 2021; y,

Que, el Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la DINAC, establece la obligatoriedad de mantener actualizada la información de cada uno de los predios es sus aspectos económicos, físicos y jurídicos

Que, con fecha 26 de Diciembre de 2017 se sancionó la Ordenanza No. 045 que aprobó el plano del valor del suelo urbano en el Cantón Manta.

Que, en uso de las facultades Constitucionales y lo establecido en el Artículo 57 y 185 literales a) y b) del COOTAD, el Concejo Municipal de Manta,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AJUSTE PARA EL VALOR INDIVIDUAL DEL PREDIO Y EDIFICACIONES EN GENERAL, LOS PARÁMETROS PARA VALORAR LAS DIVERSAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES; ASÍ COMO LA APROBACIÓN DE LA TARIFA IMPOSITIVA PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA, QUE REGIRÁN EN EL CANTÓN MANTA PARA EL BIENIO 2020 – 2021

Artículo 1.- OBJETO. - Constituye objeto de esta ordenanza la actualización del valor del suelo y de edificaciones; también los parámetros para valorar las diversas tipologías de edificaciones y demás

construcciones en todos los inmuebles ubicados en la zona urbana del cantón Manta; y la aprobación de la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto a la propiedad urbana, en concordancia de la normativa vigente; de conformidad a la delimitación hecha por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Manta.

Artículo 2.- DEFINICIONES. - A efectos de una mejor aplicación de esta ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

Avalúo Catastral. - Valor determinado de un bien inmueble registrado en el catastro municipal, en el que se incluye el lote y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables, en función de las especificaciones técnicas de un inmueble determinado y los valores aprobados, establecidos para fines impositivos por la Dirección correspondiente.

Avalúo referido al mercado inmobiliario. - Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo del Lote. - Es el resultante de multiplicar el área del lote por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación. - Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Código Catastral. - Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada inmueble o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección. - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios o afectaciones.

Inmueble Urbano. – es la una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada dentro de la zona delimitada como urbana, la misma que es establecida por los Gobiernos Autónomos Descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso.

Catastro territorial. - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los inmuebles pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica; y regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón.

Zona valorativa: Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

CAPÍTULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 3.- DEL REGISTRO CATASTRAL. - Todos los bienes inmuebles registrados en el catastro municipal de la circunscripción territorial del cantón Manta deberán ser valuados. El avalúo actualizado de los mismos se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

Artículo 4.- INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES. - Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.
- Estadístico, en función del uso o destino del predio que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.
- Geográficos, en función de la singularización mediante coordenadas georreferenciadas del predio.

Artículo 5.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES. - Corresponde a la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo actualizado de las edificaciones, de los terrenos, adicionales constructivos, y en general de la propiedad inmueble, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a los predios.

Es responsabilidad del/la Director/a el establecimiento de las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con la información de la propiedad debidamente actualizada.

A la Dirección Financiera, le corresponde el cobro del impuesto sobre la propiedad urbana a través de la base imponible establecida; además las bajas de títulos de crédito cuando se requiera y las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la respectiva normativa vigente.

Artículo 6.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL. - Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Cuando se requiera actualizar el plano de valores del suelo, en los casos que afecten el avalúo de un predio, el(la) Director(a) podrá de manera justificada autorizar su actualización. Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales en el bienio vigente.

CAPÍTULO II

DE LA VALORACIÓN Y METODOLOGÍA

Artículo 7.- AVALÚO TOTAL DEL PREDIO URBANO. – El avalúo total del predio está constituido por la suma del valor del suelo calculado en función de lo establecido en esta Ordenanza y el valor de las construcciones existentes, edificados sobre el mismo; el avalúo determina la base imponible sobre la cual el contribuyente pagará los tributos correspondientes.

Artículo 8.- PLANO DEL VALOR DEL SUELO. - El valor del suelo se actualiza mediante el plano de valores de la ciudad, el cual es referido al mercado inmobiliario.

El plano se elabora a partir de diversas muestras de valores referenciales obtenidas de las diferentes fuentes de información, entre la cuales se destacan:

a. Informantes calificados.
b. Corredores y promotores inmobiliarios
c. Avisos clasificados
d. Base de datos de la Dirección de Catastros.

Para el levantamiento de los datos se estructuró un observatorio del mercado inmobiliario en cumplimiento a lo establecido en la norma técnica para el catastro de bienes inmuebles urbanos.

Artículo. 9.- VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL LOTE EN EL AREA URBANA. - Para la valoración individual de los predios urbanos (vi) dentro de cada área de intervención valorativa, se tomará en cuenta el valor asignado a la manzana, al cual se aplicarán los siguientes factores de ajuste, en relación con las características del lote.

Vi= S*Vm*Fm, donde

Vi= S*Vm*(Ff*Fr*Fu*Ft*Fs)

Vi: Valor individual
S: Superficie o área
Vm: Valor de la manzana
Fm: Factores multiplicadores
Si excepcionalmente, un lote estuviere en dos o más áreas de intervención valorativa, para efectos del avalúo se considerará en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad.

Son factores multiplicadores los siguientes:

1. Factor Geométrico o de forma (Ff)
2.- Factor de regularidad (Fr)
3.- Factor de ubicación en la manzana (Fu)
4.- Factor por topografía (Ft)
5.- Factor de servicios (Fs)

Factor Geométrico o de forma (Ff)

Los factores de forma se establecen en base al lote tipo definido como tal; el valor unitario disminuye a medida que su profundidad es mayor que su frente útil; para lo cual se establece la siguiente relación:

FACTOR DE FORMA			
FRENTE : FONDO			FACTOR
1	:	1	1
2	:	1	1
1	:	2	1
3	:	1	0.95
1	:	3	0.95
1	:	4	0,9
1	:	5	0,8

Si el frente es igual al fondo, el factor multiplicador es uno,

Si el frente es hasta el doble del fondo o el fondo es hasta dos veces la medida del frente, el factor multiplicador es uno,

Si el frente es hasta tres veces el fondo o el fondo es hasta tres veces la medida del frente, el factor multiplicador es cero puntos noventa y cinco,

Si el frente es hasta cuatro veces el fondo o el fondo es hasta cuatro veces la medida del frente, el factor multiplicador es cero puntos noventa,

Si el frente es hasta cinco veces el fondo o el fondo es hasta cinco veces la medida del frente, el factor multiplicador es cero puntos ochenta, en caso de que exceda este límite se mantiene el mismo factor.

Factor de regularidad (Fr)

En el caso de los lotes irregulares en su forma y linderos, se aplicarán los siguientes factores de regularidad:

FACTOR DE REGULARIDAD Fr	
FORMA	**FACTOR**
TRAPEZOIDAL	0,98
IRREGULAR EN SUS 4 LADOS o TRIANGULAR	0,9
CUADRADA O RECTANGULAR	1
L, T o CRUZ	1,1

Factor de ubicación en la manzana (Fu)

En el caso de la ubicación, se aplicarán los factores de la siguiente tabla:

FACTOR DE UBICACIÓN Fu	
Lote interior sin acceso propio	0,7
Lote en callejón	0,9
Lote intermedio	1
Lote esquinero, calles no comerciales	1,1
Lote manzanero	1,15
Lote esquinero en calles comerciales	1,3

Factor por topografía (Ft)

Si los predios presentan una topografía irregular respecto al plano de la calzada sobre la que se ubica, se aplicarán factores de depreciación hasta un mínimo de 0.25 en los respectivos casos que correspondan, la pendiente se mide desde el nivel de la vía, ya sea que corresponda a un nivel ascendente o descendente con respecto a la misma.

PENDIENTE		FACTOR
Área Urbana	MENOR A 20°	1,00
	DE 20,01° A 30°	0,90
	DE 30°,01 A 40°	0,80
	DE 40,01° A 60°	0,70
	DE 60,01° A 75°	0,45
	MAYOR A 75,01°	0,25

Factor de servicios (Fs)

Se aplicará una depreciación de hasta el 0,90 a aquellos predios que no cuenten con acceso a servicios básicos.

FACTOR DE SERVICIOS	
1 a 2 servicios básicos o servicios básicos completos	1,00
No tiene ningún servicio	0,90

Artículo 10.- VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN EL ÁREA URBANA. - Para la valoración de las edificaciones y demás construcciones en las áreas urbanas del cantón Manta, se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_E = V_A * S$$

Donde:

$\boldsymbol{V_E}$ = Valor de la edificación

$\boldsymbol{V_A}$ = Valor actual

Es el valor que corresponde a la situación actual de la construcción en base al tipo de edificación y acabados correspondientes, depreciado según la decrepitud del inmueble, su estado de conservación y el valor residual del mismo.

$\boldsymbol{S}$ = Superficie o área

El valor actual se lo calcula según el método del **costo de reposición depreciado (CRD):**

$$V_A = V_R - (V_R - V_r) \mathrm{K}$$

Donde:

$\boldsymbol{V_R}$ = Valor de Reposición

Es el valor que costaría reponer una edificación de cualquier tipo, es decir el costo por metro cuadrado del inmueble considerando el valor de una edificación nueva.

$\boldsymbol{V_r}$ = Valor residual

Equivale al 5% del valor de reposición, es el valor que tiene un activo al final de su vida útil.

$\boldsymbol{K}$= Coeficiente de depreciación en base a su estado de conservación y vida útil.

Para calcular el valor de reposición se tomará en cuenta la siguiente tabla:

TABLA DE VALORES DE LA CONSTRUCCIÓN, SEGÚN COSTO DEL METRO CUADRADO CONSTRUCTIVO ACTUALIZADO PARA ESTE BIENIO.

PROTOTIPO DE VIVIENDA	CARACTERÍSTICA	COSTO POR METRO CUADRADO PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA EDIFICACIÓN $
POPULAR	4to orden	100
	3er orden	120
	2do orden	160
	1er orden	200
MEDIO BAJO	3er orden	210

	2do orden	250
	1er orden	270
MEDIO	3er orden	280
	2do orden	360
	1er orden	420
MEDIO ALTO	3er orden	430
	2do orden	450
	1er orden	470
ALTO	4to orden	500
	3er orden	570
	2do orden	690
	1er orden	720
LUJO	4to orden	750
	3er orden	850
	2do orden	900
	1er orden	1000
CUBIERTAS SIMPLES	3er orden	15
	2do orden	45
	1er orden	70
GALPONES SIMPLES	3er orden	150
	2do orden	175
	1er orden	200
GALPONES INDUSTRIALES	3er orden	251
	2do orden	276
	1er orden	300
CERRAMIENTOS	4to orden	45
	3er orden	80
	2do orden	116
	1er orden	180
ÁREAS EXTERIORES	Piso de hormigón	14,5
	Piso de cerámica	24
	Piso de granito lavado	8
PISCINAS	3er orden	400
	2do orden	450
	1er orden	550

El coeficiente de depreciación K, se lo calcula en función del tiempo transcurrido desde la construcción de la edificación, considerando los parámetros de vida útil según el tipo de edificación, establecidos en la tabla anterior; mediante la siguiente fórmula:

$$K= K1+(1-K1)\ K2$$

Donde:

K= Coeficiente de depreciación según porcentaje de vida transcurrida y su estado

K1= Decrepitud o edad de la construcción, donde K1= Edad de la vida del inmueble (decrepitud) / Vida útil

K2= Coeficiente establecido según el estado de conservación

Para calcular K1 se tomará en cuenta lo siguiente:

Decrepitud o Vida Útil. -

De acuerdo a la tipología de la construcción, se considerará una depreciación de acuerdo a la decrepitud del bien inmueble:

Sistema constructivo	Vida útil (años)
Hormigón armado (casas)	60
Hormigón armado (edificios)	80
Metal (galpones)	50
Metal (edificaciones)	80
Mixtos hierrro y hormigón armado (casas)	60
Mixtos hierrro y hormigón armado (edificios)	80
Mixtos madera y hormigón armado	60

Para calcular K2 se tomará en cuenta lo siguiente:

Factores de depreciación del valor de las construcciones. - Para la valoración individual de las construcciones, se considerarán los siguientes factores correspondientes al estado de conservación del inmueble:

TABLA DE HEIDECKE – ADAPTACIÓN			
CONDICIÓN FÍSICA	COEFICIENTE	% DE DEPRECIACIÓN	FACTOR **K2**
NUEVO	1	0	0
BUENO	2	2,52	0,0252
REGULAR	3	18,1	0,181
MALO	4	52,6	0,526
MUY MALO	4,5	72,2	0,722
EN RUINAS	5	100	1

Artículo 11.- VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL. - La propiedad horizontal no corresponde a un bien inmueble en particular, más bien es un régimen que reglamenta la forma en que se divide un predio; por lo tanto, para la valoración de Propiedades Horizontales, estas se regirán a la clasificación establecida en esta ordenanza.

Se considerarán por separado todas las áreas que correspondan a la edificación de las áreas libres, patios, terrazas, etc. que formen parte de su misma estructura, con la finalidad de que cada una de ellas mantenga su propia valoración establecida en la ordenanza. En el caso de que dichas áreas queden dentro del mismo espacio físico que la construcción, tendrán la misma clasificación que la del edificio. Si el área comunal ocupa un espacio abierto sin construcción, el valor a considerarse será únicamente el del terreno, si existe algún tipo de revestimiento se incluirá el valor de este.

Cuando la edificación se encuentre aún en proceso de construcción, para su valoración, se considerará los parámetros de la siguiente tabla, según la aprobación del tipo de proyecto:

TABLA DE PORCENTAJES DE CONSTRUCCIÓN

OBRA GRIS	**Popular**	**Medio**	**Alto**	**Lujo**
Mov. De tierra y preliminares	0,028	0,023	0,02	0,018
Estructura	0,373	0,295	0,26	0,226
Mampostería	0,143	0,114	0,1	0,088
Contrapisos	0,021	0,027	0,03	0,033
Enlucidos	0,04	0,033	0,028	0,02
Total obra básica	0,605	0,492	0,438	0,385
Instalaciones eléctricas	0,017	0,014	0,012	0,011
Instalaciones sanitarias	0,012	0,009	0,008	0,007
Instalaciones de agua fría	0,013	0,006	0,009	0,01
Instalaciones de agua caliente	0	0,009	0,009	0,01

Total Instalaciones	0,042	0,038	0,038	0,038
Recubrimientos de pisos	0,083	0,107	0,117	0,127
Empaste	0	0,012	0,015	0,015
Pintura	0,003	0,012	0,017	0,03
Recubrimientos de paredes	0,06	0,077	0,084	0,091
Cielo raso o similares	0,009	0,011	0,012	0,013
Sanitarios	0,04	0,035	0,03	0,033
Griferia	0,009	0,022	0,033	0,04
Puertas	0,032	0,04	0,038	0,025
Cerraduras	0,002	0,005	0,013	0,025
Ventanas	0,022	0,028	0,03	0,033
Vidrios	0,021	0,028	0,03	0,032
Armarios	0,043	0,055	0,06	0,065
Muebles altos de cocina	0	0,007	0,009	0,009
Muebles bajos de cocina	0	0,008	0,009	0,009
Mesón de cocina	0,023	0,015	0,018	0,02
Placas Eléctricas	0,005	0,006	0,007	0,007
Luminarias	0,001	0,002	0,002	0,003
Total acabados	0,353	0,47	0,524	0,577
Total porcentaje de construcción	**1**	**1**	**1**	**1**

Artículo 12.- AVALÚO DE PROPIEDADES DEL GAD-MANTA. - Los inmuebles que sean de propiedad del GAD Municipal del Cantón Manta, se actualizarán permanentemente, a cargo de la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales.

CAPÍTULO III

IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 13.- PERIODO IMPOSITIVO. - El impuesto sobre la propiedad urbana es de periodicidad anual y está comprendido en el periodo que va del 1ero. de enero al 31 de diciembre del respectivo año.

Artículo 14.- TARIFA DEL IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD URBANA. – El valor del impuesto, será el resultado de aplicar las tarifas que consten en las siguientes tablas:

Desde	Hasta	Tarifa ‰
-	25 SBU	0,00
25 SBU	38 SBU	0,25

38 SBU	76 SBU	0,30
76 SBU	152 SBU	0,35
152 SBU	228 SBU	0,40
228 SBU	380 SBU	0,50
380 SBU	760 SBU	0,60
760 SBU	1.267 SBU	0,70
1.267 SBU	2.534 SBU	0,80
2.534 SBU	3.801 SBU	0,90
3.801 SBU	En adelante	1

Nota: En la celda "DESDE", al resultado de la multiplicación entre el SBU y los valores estipulados en cada rango, se le sumará el valor de 0,01 de dólar.

Artículo 15.- EXONERACIONES. - El sujeto pasivo gozará de las siguientes exoneraciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para el impuesto sobre la propiedad urbana; así como, de las exoneraciones establecidas en otras leyes orgánicas y especiales:

Propiedades exentas del pago del impuesto sobre la propiedad urbana	a)	Los predios unifamiliares urbano -marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general
	b)	Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público
	c)	Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones; Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad
	d)	Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones
	e)	Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado
Exención por los cinco años posteriores al de su terminación	f)	Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares
	g)	Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar
	h)	Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles
Exención por los dos años posteriores al de su terminación	i)	Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales f), g) y h) de este artículo, así como los edificios con fines industriales. Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación

LEYES ORGÁNICAS Y ESPECIALES	
Propiedades exentas del pago del impuesto	a) LEY ORGÁNICA DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES

predial conforme las regulaciones establecidas en su respectiva Ley orgánica y especial y reglamentos expedidos para el efecto	b) LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES
	c) LEY DE PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 16.- DEDUCCIONES. - Para la liquidación del impuesto predial urbano y rural, los sujetos pasivos tendrán derecho a solicitar que sobre el valor catastral imponible se les otorguen las deducciones por deudas hipotecarias que graven al predio por motivo de su adquisición, construcción o mejora, para cuya aplicación se considerará lo siguiente:

- Cuando el saldo de la deuda sea inferior el veinticinco por ciento (25%) del avalúo actualizado del respectivo predio (saldo de la deuda/avalúo actualizado x 100), se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el veinte por ciento (20%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible, el resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto predial.

- Cuando el saldo de la deuda supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo actualizado del respectivo predio (saldo de la deuda/avalúo actualizado x 100), se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el treinta por ciento (30%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible, el resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto.

- Cuando el saldo de la deuda supere el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo actualizado del respectivo predio (saldo de la deuda/avalúo actualizado x 100), se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el cuarenta por ciento (40%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible, el resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto predial.

Artículo 17.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2‰) anual se cobrará sobre el valor del predio a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El impuesto adicional a solares no edificados no rige sobre predios que tengan más del 50% de afectación por proyecciones viales, zonas de alto riesgo, suelo urbano de protección ambiental y sobre los cuales existan restricciones municipales para construir o ejercer actividades sobre los mismos.

Artículo 18.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pagarán el siguiente impuesto adicional:

a) El uno por mil (1‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,

b) El dos por mil (2‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible

de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El presente impuesto se aplicará conforme las regulaciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y sobre las zonas de promoción inmediata que defina el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta en su respectiva ordenanza.

Artículo 19.- **DEL PAGO. -** El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año y hasta el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación, sin necesidad de que la tesorería notifique estas obligaciones. Vencido el año fiscal, el impuesto generará los intereses de ley.

Los contribuyentes que paguen el impuesto predial urbano dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a los descuentos que se detallan a continuación:

PERIODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
PRIMERA QUINCENA DE ENERO	10
SEGUNDA QUINCENA DE ENERO	9
PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO	8
SEGUNDA QUINCENA DE FEBRERO	7
PRIMERA QUINCENA DE MARZO	6
SEGUNDA QUINCENA DE MARZO	5
PRIMERA QUINCENA DE ABRIL	4
SEGUNDA QUINCENA DE ABRIL	3
PRIMERA QUINCENA DE MAYO	3
SEGUNDA QUINCENA DE MAYO	2
PRIMERA QUINCENA DE JUNIO	2
SEGUNDA QUINCENA DE JUNIO	1

Artículo 20.- RECARGO SOBRE EL VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Los contribuyentes que paguen el impuesto predial urbano a partir del primero de julio tendrán un recargo del diez por ciento (10%) del valor del impuesto liquidado.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - PREDIOS CALIFICADOS DE RIESGO ALTO. - Se excluyen del cobro del impuesto predial, de tasas y de la contribución especial por mejoras exclusivamente los bienes que están considerados de riesgo alto por parte de la Dirección de Gestión de Riesgos y que no tengan ningún uso por haber sufrido afectación. Dichos predios constarán en el catastro sólo para fines estadísticos, debiendo la Dirección de Gestión de Riesgo, o quien hiciere sus veces, certificar el estado de “riesgo alto” de estos bienes inmuebles.

Segunda. - A la presente Ordenanza se adjunta el plano de valores de suelo actualizado para el bienio 2020-2021, el mismo que podrá sufrir modificaciones conforme se detalla en la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Única.- La falta de actualización metodológica y masiva de los valores del catastro municipal ha dificultado una aplicación progresiva y equitativa del sistema tributario municipal. Siendo que en el corriente año fiscal se ha procedido a actualizar los procesos y los valores, y ante las inequidades identificadas, se dispone que los inmuebles que se encuentren en los rangos desde 0 hasta 1.267 SBU, y que consecuentemente han visto incrementado el valor del suelo, se les aplique en el primer año un factor de ajuste del 90% sobre la diferencia entre el valor presente y el valor al 31 de diciembre de 2019 para el cálculo del impuesto predial, tasa de seguridad y

recargos a solares no edificados. Que ese ajuste sea de 80% en el segundo año; del 70% en el tercer año; del 60% en el cuarto año, del 50% en el quinto año, del 40% en el sexto año, del 30% en el séptimo año, del 20% en el octavo año y del 10% en el noveno año. A partir del año 10, se aplicará el valor referido al mercado sin factores de ajuste.

Los factores de ajuste mencionados no serán aplicados para el cálculo del impuesto a las alcabalas, para lo cual se utilizará el plano de valores del suelo actualizado por la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA: La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial y sitio web institucional; y, se aplicará para la determinación del impuesto predial urbano del bienio 2020-2021.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA: A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, queda derogada la ordenanza GADMC-MANTA-No.045, sancionada el 26 de diciembre de 2017, publicada en el Registro Oficial No. 210 edición especial de 5 de enero de 2018, que aprobó el plano del valor del suelo urbano, los factores de corrección para definir el aumento o disminución del valor de la tierra y edificaciones en general, los parámetros para valorar las diversas tipologías de edificaciones y demás construcciones para el bienio 2018-2019.

Dada y firmada en las Oficinas de la Coordinación de Desarrollo Social del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.

Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano
ALCALDE DE MANTA

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AJUSTE PARA EL VALOR INDIVIDUAL DEL PREDIO Y EDIFICACIONES EN GENERAL, LOS PARÁMETROS PARA VALORAR LAS DIVERSAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES; ASÍ COMO LA APROBACIÓN DE LA TARIFA IMPOSITIVA PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA, QUE REGIRÁN EN EL CANTÓN MANTA PARA EL BIENIO 2020 – 2021;** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Manta, en dos sesiones de carácter extraordinarias celebradas los días del dieciséis y diecinueve de diciembre del año dos mil diecinueve, en primer y segundo debate respectivamente.

Manta, 19 de diciembre de 2019.

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** LA **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AJUSTE PARA EL VALOR INDIVIDUAL DEL PREDIO Y EDIFICACIONES EN GENERAL, LOS PARÁMETROS PARA VALORAR LAS DIVERSAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES; ASÍ COMO LA APROBACIÓN DE LA TARIFA IMPOSITIVA PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA, QUE REGIRÁN EN EL CANTÓN MANTA PARA EL BIENIO 2020 – 2021; y, ORDENO** su **PROMULGACIÓN** a través de su

publicación en el Registro Oficial de conformidad con la ley.

Manta, 20 de diciembre de 2019.

Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano
ALCALDE DE MANTA

Sancionó y ordenó la promulgación de la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE AJUSTE PARA EL VALOR INDIVIDUAL DEL PREDIO Y EDIFICACIONES EN GENERAL, LOS PARÁMETROS PARA VALORAR LAS DIVERSAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES; ASÍ COMO LA APROBACIÓN DE LA TARIFA IMPOSITIVA PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA, QUE REGIRÁN EN EL CANTÓN MANTA PARA EL BIENIO 2020 – 2021,** conforme lo establecido en la Ley, el Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano, Alcalde de Manta, en esta ciudad, a los veinte días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve. LO CERTIFICO.-

Manta, 20 de diciembre de 2019.

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL

Publicado en la Edición Especial del R.O. No. 180,
viernes 27 de diciembre de 2019.

ORDENANZA GADMC-MANTA-No. 006

Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano
Gobierno Municipal 2019-2023

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República, determina: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”.

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República, señala: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

Que, el Art. 238, de la Constitución de la República, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República, determina: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”.

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, indica: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 9.

Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales."

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República, señala: "El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables".

Que, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el COOTAD en su artículo 139 establece: "…La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales…"

Que, el Artículo 496 del COOTAD, determina que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad cada bienio;

Que, el Artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: Actualización de los impuestos. - Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en el artículo 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados señalando que *"Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías."*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 492 dispone que las municipalidades reglamentarán mediante ordenanza el cobro de sus tributos, para cuya finalidad se deben mantener actualizados los catastros, estableciéndose el valor de la propiedad, conforme lo previsto en el artículo 495 del COOTAD, considerando las particularidades de cada localidad;

Que, de conformidad con las disposiciones del artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, con base a todas las modificaciones efectuadas hasta el 31 de diciembre de cada año, se determinará el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente;

Que, el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece que los pagos del impuesto predial que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente;

Que, el artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece que al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x1000)

que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

Que, el artículo 505 y 518 del COOTAD disponen que el valor de la propiedad para el cálculo del impuesto predial, se determinara considerando la suma de los valores imponibles de los distintos predios que posee un mismo propietario;

Que, los citados artículos facultan a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales aprobar mediante ordenanza, los criterios y parámetros para establecer el avalúo real de los predios urbanos y rurales, así como los correspondientes planos de valor del suelo;

Que, es indispensable establecer el plano del valor del suelo rural, los factores de corrección para definir el aumento o disminución del valor de la tierra y edificaciones en general, los parámetros para valorar las diversas tipologías de edificaciones y demás construcciones y las tarifas, que regirán en el cantón Manta con los que se efectuarán el avalúo real de los predios urbanos y rurales que regirá para el bienio 2020 – 2021; y,

Que, El Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la DINAC, establece la obligatoriedad de mantener actualizada la información de cada uno de los predios es sus aspectos económicos, físicos y jurídicos

Que, con fecha 26 de diciembre de 2017 se sancionó la Ordenanza No. 046 que aprobó el plano del valor del suelo rural en el Cantón Manta.

Que, en uso de las facultades Constitucionales y lo establecido en el Artículo 57 y 185 literales a) y b) del COOTAD, el Concejo Municipal de Manta,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE VALORACIÓN DEL SUELO Y LAS DIVERSAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES; ASÍ COMO LA APROBACIÓN DE LA TARIFA IMPOSITIVA PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL, QUE REGIRÁN EN EL CANTÓN MANTA PARA EL BIENIO 2020 – 2021

Artículo 1.- OBJETO. - Constituye objeto de esta ordenanza la actualización del valor del suelo que puede dar como resultado su aumento o disminución, así como de edificaciones en general; también los parámetros para valorar las diversas tipologías de edificaciones y demás construcciones en todas las propiedades inmuebles ubicadas en la zona rural existentes del cantón Manta; y la aprobación de la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto a los predios rurales, en concordancia de la normativa vigente; de conformidad a la delimitación hecha por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Manta.

CAPÍTULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 2.- DEL REGISTRO CATASTRAL.- Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del cantón Manta deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo actualizado de los mismos, que se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

Artículo 3.- INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES. - Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se

puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.
- Estadístico, en función del uso o destino del predio que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.
- Geográficos, en función de la singularización mediante coordenadas georreferenciadas del predio.

Artículo 4.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Dirección de Información, Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo actualizados de las edificaciones, de los terrenos, adicionales constructivos, y en general de la propiedad inmueble, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad del/la Director/a, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con la información de la propiedad debidamente actualizada.

A la Dirección Financiera, le corresponde el cobro del impuesto predial a través de la base imponible establecida; además las bajas de títulos de crédito cuando se requiera y las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la respectiva normativa vigente.

Artículo 5.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL. - Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Cuando se requiera actualizar el plano de valores del suelo, en los casos que afecten el avalúo de un predio, el(la) Director(a) de la Dirección de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales podrá de manera justificada autorizar su actualización. Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales en el bienio vigente.

CAPÍTULO II

DE LA VALORACIÓN Y METODOLOGÍA

Artículo 6.- PLANO DEL VALOR DEL SUELO. - Los valores de la tierra que regirán para el nuevo bienio 2020 – 2021, estarán sujetos a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Artículo 7.- VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL LOTE EN EL ÁREA RURAL. - Para la valoración individual de los predios rurales se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo.

Los siguientes valores particulares se mantendrán vigentes, conforme las características específicas de la zona:

SANTA MARIANITA. - Con respecto a las urbanizaciones localizadas en el sector de Santa Marianita por la mayor afluencia de hábitat y construcción de urbanizaciones en el mismo sitio; y, las edificaciones o todo tipo de infraestructura turística, comercial tales como: hostales, hoteles, hosterías, residenciales existentes se

obtiene un valor de factor comparativo de **$125.00.**

SAN LORENZO – RÍO CAÑA – LAS PIÑAS – EL HABRA – LA RESBALOSA – SANTA ROSA.- Por la afluencia turística y habitacional hacia el sector de las costas de la ciudad de Manta se determina específicamente las edificaciones o todo tipo de infraestructura turística, comercial tales como: hostales, hoteles, hosterías, residenciales existentes y que se proyecten a funcionar para brindar estos servicios; de igual manera las urbanizaciones que se proyecten a funcionar para brindar estos servicios de hábitat, se determina que tendrán una valoración por metro cuadrado de **$80.00.**

VALORACIÓN INDIVIDUAL ESPECIAL POR FACTOR PERFIL COSTERO DEL ÁREA RURAL. - Para la valoración individual de los predios rurales en el perfil costero por manejarse los diferentes aspectos técnicos que generan un mayor porcentaje de aspectos positivos como son de niveles paisajísticos, arquitectónicos, constructivos entre otros se establece lo siguiente:

a) El valor de cuarenta dólares **$40,00** hasta los doscientos metros desde la línea de costa o de playa.
b) A partir de los doscientos metros hasta llegar a los cuatrocientos metros se determina un valor de veinte y cinco dólares **$25,00.**

VALORACIÓN INDIVIDUAL ESPECIAL POR FACTOR DE LA VÍA DEL AREA RURAL. - Para la valoración individual de los predios rurales sobre la vía en diferentes aspectos técnicos como turismo, comerciales, de transporte, entre otros se determina un valor de **$15,00** a una distancia de cien metros lineales hacia cada lado del eje de la vía.

VALORACIÓN INDIVIDUAL ESPECIAL EN LA VÍA A LA REFINERÍA. - Para la valoración individual de los predios rurales sobre la vía se determina un valor de $**25,00** a una distancia de cien metros hacia cada lado del eje de la vía, a partir de los cien metros se mantiene el valor establecido en el plano de valor del suelo.

VALORACIÓN INDIVIDUAL ESPECIAL DE SITIOS DESDE SAN LORENZO HASTA SANTA ROSA COMO LÍMITE TERRITORIAL DEL CANTÓN MONTECRISTI TOMANDO EL PERFIL COSTERO. - Para la valoración individual de los predios rurales en los sitios localizados desde San Lorenzo hasta el límite del cantón Montecristi por un valor de **$25,00.**

VALORACIÓN INDIVIDUAL ESPECIAL POR FACTOR DE CASCO URBANO EN EL ÁREA RURAL. - Los cascos de cada parroquia o sitio tendrán un valor diferente por mantener aspectos técnicos distintos considerados en cada valor del catastro, que son los mismos que se aprecian en el plano de valores del cantón.

Para la valoración individual de los predios rurales en el entorno del casco central comercial, administrativo de los sitios de la zona rural específicamente en los sitios de Santa Marianita y San Lorenzo se determina un valor de **$40,00.**

VALORACIÓN INDIVIDUAL ESPECIAL POR FACTOR INDUSTRIAL EN EL ÁREA RURAL DE LAS CHACRA DE MANTA O SAN JUAN DE MANTA - La valoración por metro cuadrado en la vía San Juan de Manta corresponde a los valores establecidos en el plano vigente.

El valor individual del lote en el área rural se establecerá mediante la siguiente formula:

Vi= S*Vm*Fm, donde

Vi= S*Vm*(Fe*Ft)

Vi: Valor individual

S: Superficie o área

Vm: Valor del suelo

Fm: Factores multiplicadores

Son factores multiplicadores los siguientes:

1.- Factor de tamaño o extensión del terreno (Fe)

2.- Factor por topografía (Ft)

Factor de tamaño o extensión del terreno

COEFICIENTES DE TAMAÑO				FACTOR Fe
1	a	5	Has	1
5	a	10	Has	0,93
10	a	20	Has	0,86
20	a	50	Has	0,8
50	a	100	Has	0,76
100	a	500	Has	0,68
más de 500			Has	0,64

Factor por topografía

Si los predios presentan una topografía irregular respecto a la calzada, se aplicarán factores de depreciación hasta un mínimo de 0.4, en los respectivos casos que correspondan, la pendiente se mide desde el nivel de la vía, ya sea que corresponda a un nivel ascendente o descendente con respecto a la misma.

PENDIENTE		FACTOR
ZONA RURAL	MENOR A 20°	1
	DE 20.01° A 30°	0,7
	DE 30,01° A 40°	0,65
	0 DE 40,01° A 50°	0,6
	DE 50,01° A 60°	0,5
	MAYOR A 60°	0,4

Artículo 8.- VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA RURAL. Para la valoración de las edificaciones y demás construcciones en el área rural del cantón Manta, se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_E = V_A * S$$

Donde:

$\boldsymbol{V_E}$ = Valor de la edificación

$\boldsymbol{V_A}$ = Valor actual

Es el valor que corresponde a la situación actual de la construcción en base al tipo de edificación y acabados correspondientes, depreciado según la decrepitud del inmueble, su estado de conservación y el valor residual del mismo.

$\boldsymbol{S}$ = Superficie o área

El valor actual se lo calcula según el método del **costo de reposición depreciado (CRD):**

$$V_A = V_R - (V_R - V_r) \mathrm{K}$$

Donde:

$\boldsymbol{V_R}$ = Valor de Reposición

Es el valor que costaría reponer una edificación de cualquier tipo, es decir el costo por metro cuadrado del inmueble considerando el valor de una edificación nueva.

$\boldsymbol{V_r}$ = Valor residual

Equivale al 5% del valor de reposición, es el valor que tiene un activo al final de su vida útil.

$\boldsymbol{K}$= Coeficiente de depreciación en base a su estado de conservación y vida útil.

Para calcular el valor de reposición se tomará en cuenta la siguiente tabla:

TABLA DE VALORES DE LA CONSTRUCCIÓN, SEGÚN COSTO DEL METRO CUADRADO CONSTRUCTIVO ACTUALIZADO PARA ESTE BIENIO.

PROTOTIPO DE VIVIENDA	CARACTERÍSTICA	COSTO POR METRO CUADR PARA DETERM EL VALOR DE L EDIFICACIÓN $
POPULAR	4to orden	100
	3er orden	120
	2do orden	160

	1er orden	200
MEDIO BAJO	3er orden	210
	2do orden	250
	1er orden	270
MEDIO	3er orden	280
	2do orden	360
	1er orden	420
MEDIO ALTO	3er orden	430
	2do orden	450
	1er orden	470
ALTO	4to orden	500
	3er orden	570
	2do orden	690
	1er orden	720
LUJO	4to orden	750
	3er orden	850
	2do orden	900
	1er orden	1000
CUBIERTAS SIMPLES	3er orden	15
	2do orden	45
	1er orden	70
GALPONES SIMPLES	3er orden	150
	2do orden	175
	1er orden	200
GALPONES INDUSTRIALES	3er orden	251
	2do orden	276
	1er orden	300
CERRAMIENTOS	4to orden	45
	3er orden	80
	2do orden	116
	1er orden	180
ÁREAS EXTERIORES	Piso de hormigón	14,5
	Piso de cerámica	24
	Piso de granito lavado	8
PISCINAS	3er orden	400
	2do orden	450
	1er orden	550

El coeficiente de depreciación K, se lo calcula en función del tiempo transcurrido desde la construcción de la edificación, considerando los parámetros de vida útil según el tipo de edificación, establecidos en la tabla anterior; mediante la siguiente fórmula:

K= K1+(1-K1) K2

Donde:

K= Coeficiente de depreciación según porcentaje de vida transcurrida y estado

K1= Decrepitud o edad de la construcción, donde K1= Edad de la vida del inmueble (decrepitud) / Vida útil

K2= Coeficiente establecido según el estado de conservación

Para calcular K1 se tomará en cuenta lo siguiente:

Decrepitud o Vida Útil. -

De acuerdo a la tipología de la construcción, se considerará una depreciación de acuerdo a la decrepitud del bien inmueble:

Sistema constructivo	**Vida útil (años)**
Hormigón armado (casas)	60
Hormigón armado (edificios)	80
Metal (galpones)	50
Metal (edificaciones)	80
Mixtos hierrro y hormigón armado (c	60
Mixtos hierrro y hormigón armado (edificios)	80
Mixtos madera y hormigón armado	60

Para calcular K2 se tomará en cuenta lo siguiente:

Factores de depreciación del valor de las construcciones. - Para la valoración individual de las construcciones, se considerarán los siguientes factores correspondientes al estado de conservación del inmueble:

TABLA DE HEIDECKE – ADAPTACIÓN			
CONDICIÓN FÍSICA	**COEFICIENTE**	**% DE DEPRECIACIÓN**	**FACTOR K2**
NUEVO	1	0	0
BUENO	2	2,52	0,0252
REGULAR	3	18,1	0,181
MALO	4	52,6	0,526
MUY MALO	4,5	72,2	0,722
EN RUINAS	5	100	1

CAPÍTULO III

IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 9.- PERIODO IMPOSITIVO. - El impuesto sobre la propiedad rural es de periodicidad anual y está comprendido en el periodo que va del 1er. de enero al 31 de diciembre del respectivo año.

Artículo 10.- TARIFA DEL IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD RURAL. – El valor del impuesto sobre la propiedad rural que cada contribuyente debe pagar, será el resultado de aplicar las tarifas que consten en las siguientes tablas:

Desde	**Hasta**	**Tarifa ‰**
-	25 SBU	0,00
25 SBU	38 SBU	0,25
38 SBU	76 SBU	0,30
76 SBU	152 SBU	0,35
152 SBU	228 SBU	0,40
228 SBU	380 SBU	0,50
380 SBU	760 SBU	0,60
760 SBU	1.267 SBU	0,70
1.267 SBU	2.534 SBU	0,80
2.534 SBU	3.801 SBU	0,90
3.801 SBU	En adelante	1,00

Nota: En la celda "DESDE", al resultado de la multiplicación entre el SBU y los valores estipulados en cada rango, se le sumará el valor de 0,01 de dólar.

Artículo 11.- EXONERACIONES. - El sujeto pasivo gozará de las siguientes exoneraciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para el impuesto sobre la propiedad rural; así como, de las exoneraciones establecidas en otras leyes orgánicas y especiales:

Propiedades exentas del pago del impuesto sobre la propiedad rural	**a)** Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general
	b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público
	c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas
	d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
	e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas
	f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal
	g) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al

	sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas

LEYES ORGÁNICAS Y ESPECIALES	
Propiedades exentas del pago del impuesto predial conforme las regulaciones establecidas en su respectiva Ley orgánica y especial y reglamentos expedidos para el efecto	**a)** LEY ORGÁNICA DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES
	b) LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES
	c) LEY DE PATRIMONI CULTURAL

Artículo 12.- DEDUCCIONES. - Para la liquidación del impuesto sobre la propiedad rural, los sujetos pasivos tendrán derecho a solicitar que sobre el valor catastral imponible se les otorguen las deducciones por deudas hipotecarias que graven al predio por motivo de su adquisición, construcción o mejora, para cuya aplicación se considerará lo siguiente:

- Cando el saldo de la deuda sea inferior el veinticinco por ciento (25%) del avalúo actualizado del respectivo predio (saldo de la deuda/avalúo actualizado x 100), se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el veinte por ciento (20%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible, el resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto predial.

- Cuando el saldo de la deuda supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo actualizado del respectivo predio (saldo de la deuda/avalúo actualizado x 100), se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el treinta por ciento (30%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible, el resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto.

- Cuando el saldo de la deuda supere el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo actualizado del respectivo predio (saldo de la deuda/avalúo actualizado x 100), se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el cuarenta por ciento (40%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible, el resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto predial.

- 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. El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La dirección financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. 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 en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

Artículo 13.- **DEL PAGO. -** El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año y hasta el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación, sin necesidad de que la tesorería notifique estas obligaciones. Vencido el año fiscal, el impuesto generará los intereses de ley.

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.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - PREDIOS CALIFICADOS DE RIESGO ALTO. - Se excluyen del cobro del impuesto predial, de tasas y de la contribución especial por mejoras exclusivamente los bienes que están considerados de riesgo alto por parte de la Dirección de Gestión de Riesgos y que no tengan ningún uso por haber sufrido afectación. Dichos predios constarán en el catastro sólo para fines estadísticos, debiendo la Dirección de Gestión de Riesgo, o quien hiciere sus veces, certificar el estado de "riesgo alto" de estos bienes inmuebles.

Segunda. - A la presente Ordenanza se adjunta el plano de valores de suelo actualizado para el bienio 2020-2021, el mismo que podrá sufrir modificaciones conforme se detalla en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única. - Las personas naturales o jurídicas que se hayan beneficiados por los estímulos tributarios dispuestos en el artículo 12 de la Ordenanza No. 046, sancionada el 26 de diciembre de 2017, mantendrán sus beneficios, hasta por el tiempo estipulada en la misma, es decir 10 años, a partir del otorgamiento del beneficio, como se detalla a continuación:

ACTIVIDAD	DISMINUCIÓN %	AÑOS
Parques Industriales; Industrias; Plataforma Logística Comercio Exterior para depósitos comerciales e industriales; y, Parques Tecnológicos	50	10
Comercio	50	10
Construcción (Urbanizaciones)	50	10
Construcción Edificaciones en Propiedad horizontal	50	10
Construcción de viviendas de interés social	50	10
Áreas urbanas de protección ecológica	50	10

ACTIVIDAD	DISMINUCIÓN %	AÑOS
Beneficencia	50	10
Educativa	50	10
Cultural	50	10
Deportiva	50	10
Turismo	50	10
Salud	50	10

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA: La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y sitio web institucional; y, se aplicará para la determinación del impuesto predial del bienio 2020-2021.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA: A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, queda derogada la ordenanza GADMC-MANTA-No.046, sancionada el 26 de diciembre de 2017, publicada en el Registro Oficial No. 210 edición especial de 5 de enero de 2018, que aprobó el plano del valor del suelo rural, los factores de corrección para definir el aumento o disminución del valor de la tierra y edificaciones en general, los parámetros para valorar las diversas tipologías de edificaciones y demás construcciones para el bienio 2018-2019.

Dada y firmada en las Oficinas de la Coordinación de Desarrollo Social del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.

Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano
ALCALDE DE MANTA

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE VALORACIÓN DEL SUELO Y LAS DIVERSAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES; ASÍ COMO LA APROBACIÓN DE LA TARIFA IMPOSITIVA PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL, QUE REGIRÁN EN EL CANTÓN MANTA PARA EL BIENIO 2020 – 2021 ;** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Manta, en dos sesiones de carácter extraordinarias celebradas los días del dieciséis y diecinueve de diciembre del año dos mil diecinueve, en primer y segundo debate respectivamente.

Manta, 19 de diciembre de 2019.

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE VALORACIÓN DEL SUELO Y LAS DIVERSAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES; ASÍ COMO LA APROBACIÓN DE LA TARIFA IMPOSITIVA PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL, QUE REGIRÁN EN EL CANTÓN MANTA PARA EL BIENIO 2020 – 2021; y, ORDENO** su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial de conformidad con la ley.

Manta, 20 de diciembre de 2019.

Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano
ALCALDE DE MANTA

Sancionó y ordenó la promulgación de **LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE VALORACIÓN DEL SUELO Y LAS DIVERSAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES; ASÍ COMO LA APROBACIÓN DE LA TARIFA IMPOSITIVA PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL, QUE REGIRÁN EN EL CANTÓN MANTA PARA EL BIENIO 2020 – 2021,** conforme lo establecido en la Ley, el Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano, Alcalde de Manta, en esta ciudad, a los veinte días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.

LO CERTIFICO.-

Manta, 20 de diciembre de 2019.

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO GENERAL

Publicado en la Edición Especial del R.O. No. 180, viernes 27 de diciembre de 2019.