

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:

<u>Avalúo Catastral.</u> 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.

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

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

<u>Código Catastral.</u> - 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.

<u>Factores de Corrección.</u> - 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.

<u>Inmueble Urbano.</u> – 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.

<u>Catastro territorial.</u> - 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.

<u>Zona valorativa</u>: 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:

F	FACTOR DE FORMA				
FREN	TE : F	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 UBICACIÓ	N 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		
	MENOR A 20°	1,00		
Área Urbana	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:

 V_E = Valor de la edificación

 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.

S = Superficie o área

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

$$V_A = V_R - (V_R - V_r) K$$

Donde:

 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.

 V_r = Valor residual

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

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 \$
	4to orden	100
	3er orden	120
POPULAR	2do orden	160
	1er orden	200
	3er orden	210
MEDIO BAJO	2do orden	250
	1er orden	270
	3er orden	280
MEDIO	2do orden	360
	1er orden	420
	3er orden	430
MEDIO ALTO	2do orden	450
III DIO ALTO	1er orden	470
	4to orden	500
	3er orden	570
ALTO	2do orden	690
	1er orden	720
	4to orden	750
	3er orden	850
LUJO	2do orden	900
	1er orden	1000
	3er orden	15
CUBIERTAS SIMPLES	2do orden	45
GODIENTAG GIMI EEG	1er orden	70
	3er orden	150
GALPONES SIMPLES	2do orden	175
O, LI ONLO OIMI LLO	1er orden	200
21162 (19)	3er orden	251
GALPONES	2do orden	276
INDUSTRIALES	1er orden	300
	4to orden	45
	3er orden	80
CERRAMIENTOS	2do orden	116
	1er orden	180
	Piso de hormigón	14,5
(= 1.0 = v=======	Piso de cerámica	24
ÁREAS EXTERIORES	Piso de granito	8
	lavado	



FIRMES CON EL **CAMBIO**

<i>f</i>	3er orden	400
PISCINAS	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	COEFICIENTE	% DE	FACTOR		
FÍSICA		DEPRECIACIÓN	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:

	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
Propiedades exentas del pago del impuesto sobre la propiedad urbana	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
		expropracion parcial, se indutara por lo no exproprado



LDIA		
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				
a) LEY ORGÁNICA DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES				
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%o) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2%o) 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	saculation 1 house to a

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 Anibal 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.

4LCALD

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 ÉDIFICACIONES 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