

Que, el artículo 150 ibídem establece los requisitos que deberían reunir los títulos de crédito emitidos por la autoridad competente;

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, expidió el Acuerdo Ministerial Nro. 017-20 que contiene la NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN, con el objeto de establecer los criterios técnicos y normativos aplicables a la formación, mantenimiento y actualización del catastro de los inmuebles urbanos y rurales, en sus componentes económico, físico, jurídico y temático, así como la correspondiente valoración de los mismos;

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Manta, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró los Planos de Valoración del Suelo de los predios urbanos y rurales; y, la Dirección Financiera revisó los cuadros que contienen los Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural que regirán en el Bienio 2022-2023; y,

En ejercicio de las facultades que le confiere la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240, en concordancia con el literal a del artículo 57 y 187 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, expide la siguiente:

ORDENANZA DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS – RURALES, Y SUS ELEMENTOS PARA DETERMINAR, ADMINISTRAR Y RECAUDAR LOS IMPUESTOS PREDIALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023.

**TÍTULO I
DE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS EN EL CANTÓN MANTA.**

**CAPÍTULO I
OBJETO, PRINCIPIOS Y CONCEPTOS GENERALES**

Art. 1.- OBJETO. - El objeto de la presente ordenanza es establecer las normas legales y técnicas para la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del cantón Manta; y fijar los avalúos, tarifas impositivas e impuestos prediales para todas las propiedades de esta jurisdicción, los mismos que regirán durante el bienio 2022-2023, determinados de conformidad con la ley.

Art. 2.- PRINCIPIOS. - Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el Bienio 2022-2023, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad,

La administración catastral establecerá las normas técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que éste guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

El valor asignado por manzana aprobado en el plano de valor del suelo permanecerá constante, hasta la debida modificación por Ordenanza. En el caso de que existan casos especiales que requieran peritajes específicos o informes especializados que determinen un valor en el plano del suelo mayor al previsto en la presente Ordenanza, se deberá contar con el informe favorable de la Dirección de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos para incrementar dicho valor con la presentación del peritaje o informe; en ningún caso, podrá disminuirse el valor asignado por manzana, sin contar con la autorización del Concejo Cantonal de Manta.

TÍTULO II DE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS

CAPÍTULO I VALORACIÓN Y METODOLOGÍA

Art. 9.- 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.

Art. 10.- 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 Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos.

10.1. En casos puntuales en los que por la ejecución de proyectos urbanísticos, el valor del suelo aumente por la dotación de infraestructura y servicios básicos; el urbanizador mediante informe técnico derivará a la Dirección de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos el costo por metro cuadrado urbanizado con el fin de actualizar el valor del suelo previo a los procesos de transferencia de dominio.

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”, tomando en cuenta la diferencia entre el valor establecido en el presente bienio y el valor al 31 de diciembre del año 2019.

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.

Segunda.- 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 detalló en la disposición transitoria de aquella ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las disposiciones municipales expedidas sobre impuestos prediales urbanos y rurales que se opongan a la presente ordenanza y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

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 y rural del bienio 2022-2023.

Dado en la ciudad de Manta en sesión ordinaria virtual celebrada a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.

Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano
ALCALDE DE MANTA

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro
SECRETARIO CONCEJO CANTONAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS-RURALES, Y SUS ELEMENTOS PARA DETERMINAR, ADMINISTRAR Y RECAUDAR LOS IMPUESTOS PREDIALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023**; fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Manta, en sesión ordinaria virtual del 09 de diciembre de 2021 y en sesión ordinaria virtual del 23 de diciembre de 2021, en primera y segunda instancia respectivamente.

Manta, 23 de diciembre de 2021