

Oficio Nro. MTA-DACP-OFI-160320230957

Manta, 16 de Marzo del 2023

ASUNTO: TRAMITE TE070320231259 ATENCION A OFICIO IESS-HG-MAN-DA-2023-0119-O ACTUALIZACION DE AVALUO CC: 2170102000 Y 2170103000

Doctor

Jacinto Yaris López Zambrano

**GERENTE GENERAL DEL HOSPITAL GENERAL MANTA, ENCARGADO
INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL**

En su despacho.

De mi consideración:

Reciba un atento saludo de quienes conformamos la Dirección de Avalúos Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos del Gobierno Descentralizado del Municipal del Cantón Manta.

En atención al trámite en el que adjunta Oficio Nro. IESS-HG-MAN-DA-2023-0119-O solicitando:

“la actualización de la información contenida en las claves catastrales 2-17-01-02-000 y 2-17-01-03-000 debido a que constan como terrenos y aún no han sido actualizadas; para lo cual se adjunta la documentación correspondiente (Actas de Entrega – Recepción, Contrato de Construcción y Equipamiento, Actas de Inventario de Equipamiento y mobiliario).”

Para lo cual informo a usted el estado catastral de los inmuebles antes mencionados:

Clave Catastral: 2170102000

Área de terreno: 30000.00

Ficha Registral: 66414

Medidas y Linderos registrales:

Terreno ubicado en las vías de primer orden, avenida Manta-Montecristi y Av. Interbarrial Lote A, superficie de 30.000 metros cuadrados. terreno y construcción linderos conforme levantamiento topográfico;

Norte: terreno del SECAP, en una extensión de 151,00 metros.

Sur: Avenida Interbarrial en una extensión de 151,00 metros.

Este: terreno lote B, área 2 en una extensión de 160,00 metros cuadrados del señor. Ing. Jorge Enrique Medranda Chávez y en otra parte, terreno de propiedad privada en 40.00 metros con una extensión total de 200 metros

Oeste: Avenida Manta Montecristi en una extensión de 200 metros.

Clave Catastral: 2170103000

Área de terreno: 12200.00

Ficha Registral: 66421

Medidas y Linderos registrales:

Terreno ubicado en las vías de primer orden, avenida Manta-Montecristi y Av. Interbarrial Lote B, área 2, superficie 12.200 metros cuadrados. terreno y construcción. Norte: terrenos varios propietarios en una extensión de 72 metros.

Sur: terreno de otro propietario en una extensión de 77 metros.

Este: terreno de varios propietarios 2 en una extensión de 159,92 metros y Oeste: terreno de Jorge Medranda Chávez. lote A- área 1 en una extensión de 160 metros.

Área total: Lote A + Lote B = 42200.00 m²



ANALISIS:

De acuerdo a lo que establece el contrato No. IESS-PG-2016-0197-C el monto total de la obra que contempla el hospital del IESS construido por el Consorcio Manta Salud asciende a \$ 57,100,000.00 de acuerdo al proceso de contratación de emergencia N° EM-IESS-001-2016.

Siendo los rubros del contrato los siguientes:

DESCRIPCIÓN	MONTO SIN IVA
Construcción y Equipamiento	USD 57'100,000.00
Servicio de Mantenimiento Preventivo del Equipamiento Biomédico	USD 3'249,085.00
TOTAL	USD 60'349,085.00

Mediante Oficio Nro. IESS-HG-MAN-DA-2023-0119-O suscrito por el Dr. Jacinto Yaris López Zambrano .PhD - GERENTE GENERAL DEL HOSPITAL GENERAL MANTA, ENCARGADO solicita “ *Me permito sugerir a usted que con base al costo de la construcción efectuada en el año 2016 y 2017 del nuevo Hospital de Manta, cuyos valores constan en los documentos contractuales y Acta de Entrega Recepción Provisional y Definitiva que descansan en los archivos del Hospital de Manta, solicite al Municipio el reevalúo, de acuerdo al siguiente detalle:*”

DESCRIPCIÓN	MONTO SIN IVA
Construcción y Equipamiento	USD 57'100,000.00
EQUIPAMIENTO	USD 15'488.174,87
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN SIN EQUIPAMIENTOOTAL	USD 41'611.825,13

JUSTIFICACIÓN LEGAL:

De acuerdo a las competencias asignadas a los GAD MUNICIPALES en el COOTAD:

“(…) Art. 494.- Actualización del catastro. – Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.”

Y de conformidad con lo que establece la Ordenanza GADMC-MANTA No.038 vigente en el presente año que tiene por objeto la “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”

“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. 10.2. En el caso de bienes con equipamientos especiales o metodologías constructivas que no estén contempladas dentro de la presente Ordenanza, se podrá receptor un avalúo pericial certificado por un profesional del área en el que se indique el valor que corresponde al inmueble, el cual deberá contar con un informe de la Dirección de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos para su aprobación o negación.”

JUSTIFICACIÓN TÉCNICA:

De acuerdo a los rubros detallados en la planilla de rubros correspondiente al encabezado EQUIPAMIENTO con los ITEMS 936 al 1536 el monto que no corresponde a las obras civiles es de \$ 15´488,174.87 (ver páginas 77 al 85 Anexos)

Por cuanto de acuerdo al desglose de precios unitarios adjuntos me permito informar que el avalúo actualizado del bien inmueble es el siguiente:

Valor del suelo: \$75.00/m²

Clave Catastral: 2170102000

Área de terreno: 30000.00 m²

Tipo de lote: esquinero

Factor extensión: 0.9

Valor del suelo: \$ 2´ 227,500.00

Clave Catastral: 2170103000

Área de terreno: 12200.00 m²

Tipo del lote: medianero

Factor extensión: 0.95

Valor del suelo: \$ 869,250.00

Valor total del suelo: \$ 3´096.750,00

A fin de desglosar el avalúo de las edificaciones que se encuentran unificadas en un solo monto total y en virtud de que existen dos claves catastrales se asigna el monto proporcional a cada área en función de la cabida del terreno.

Valor total de la edificación: 41´611.825,13

Valor de la edificación correspondiente a la clave catastral 2170102000 (71%): \$ 29'544.395,84

Valor de la edificación correspondiente a la clave catastral 2170103000 (29%): \$ 12'067.429,29

Siendo el avalúo total el siguiente:

Clave Catastral: 2170102000

Valor del suelo: \$ 2' 227,500.00

Valor de la edificación: \$ 29'544.395,84

Avalúo total: \$ 31'771.895,84

Clave Catastral: 2170103000

Valor del suelo: \$ 869,250.00

Valor de la edificación: \$ 12'067.429,29

Avalúo total: \$ 12'936.679,29

La suma de las dos claves da el avalúo total del inmueble que corresponde al hospital de \$ 44'708.575,13

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

LIGIA ELENA ALCIVAR LOPEZ

DIRECTOR DE AVALÚOS, CATASTRO, PERMISOS MUNICIPALES Y SERVICIOS CIUDADANOS

Anexos

1: CONTRATO, MODIFICATORIA Y APU.pdf - N°. hojas: 85

Elaborado por

JESSICA ANABEL VEGA TOAPANTA

