EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador determina que los gobiernos municipales tendrán competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley;

Que, el Artículo 489 del COOTAD determina como fuentes de la obligación tributaria municipal y metropolitana, lo siguiente a) Las leyes que han creado o crearen tributos para la financiación de los servicios municipales o metropolitanos, asignándoles su producto, total o parcialmente. b) La leyes que facultan a las municipalidades o distritos metropolitanos para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ellas se establecen; y, **c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la Ley;**

Que, el Artículo 494 del COOTAD **(Actualización del catastro),** las municipalidades y distritos metropolitanos realizaran, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Que, por lo señalado en el considerando anterior se requiere la actualización de la ordenanza de aprobación del 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 para el bienio 2012 – 2013 y señala el procedimiento para establecer las tarifas a aplicarse para el cálculo del impuesto predial urbano y la del impuesto predial rural para el bienio 2012 – 2013.

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, 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;

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

Que, es indispensable establecer el plano del valor del suelo urbano y 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 2012 – 2013; y,

En uso de las facultades Constitucionales y lo establecido en el Artículo 57 literales a) y b) del COOTAD.

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL 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 PARA EL BIENIO 2012 – 2013.

Art. 1.- OBJETO.- Constituye objeto de este impuesto y sus adicionales, todas las propiedades inmuebles ubicadas en la zona rural existentes del cantón Manta, de conformidad con la delimitación hecha por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.

De conformidad a lo establecido en el artículo 491 del COOTAD: …"**Clases de impuestos municipales,** sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, se considerará impuestos municipales y metropolitanos los siguientes: b) el impuesto sobre la propiedad rural".

Art. 2.- SUJETO ACTIVO.- Corresponde al GAD Manta la administración, control y recaudación de este tributo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 493 del COOTAD: … "**Responsabilidad personal,** determina que los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad o distrito metropolitano, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes"; así mismo el artículo 23 del Código Orgánico Tributario determina que sujeto activo es el ente público acreedor del tributo.

Art. 3.- SUJETO PASIVO.- Son sujetos pasivos, en calidad de contribuyentes, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aunque careciesen de personalidad jurídica, de

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

acuerdo a los artículos 24 y 25 del Código Orgánico Tributario, sean propietarios, usufructuarios o posesionarios de bienes raíces ubicados dentro de la zona urbana existente en el cantón Manta.

Son responsables del pago del impuesto a la propiedad rural y sus adicionales, quienes, sin ser obligados directos, tengan esa calidad en los casos señalados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo 515 **(Sujeto Pasivo)** son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: tierra, edificios, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, plantaciones agrícolas y forestales…

Art. 4.- TIEMPO PARA CUMPLIR CON EL PAGO DE LOS IMPUESTOS PREDIALES.- Según lo dispuesto en el artículo 512 del COOTAD **(Pago del Impuesto)** el impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún 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 del pago será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos 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.

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado.

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

REBAJA:		
ENERO	1RA. QUIN.	10%
ENERO	2DA. QUIN.	9%
FEBRERO	1RA. QUIN.	8%
FEBRERO	2DA. QUIN.	7%
MARZO	1RA. QUIN.	6%
MARZO	2DA. QUIN.	5%
ABRIL	1RA. QUIN.	4%
ABRIL	2DA. QUIN.	3%
MAYO	1RA. QUIN.	3%
MAYO	2DA. QUIN.	2%
JUNIO	1RA. QUIN.	2%
JUNIO	2DA. QUIN.	1%
RECARGO:		
JULIO	5.83%	
AGOSTO	6.67%	
SEPTIEMBRE	7.50%	
OCTUBRE	8.33%	
NOVIEMBRE	9.17%	
DICIEMBRE	10%	

Art. 5.- PLANO DEL VALOR DEL SUELO.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, apruébese el Plano del Valor del Suelo para Predios Rurales, valoración de los predios rurales, los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones, conforme consta en el anexo 1 de la presente Ordenanza.

Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

5.1.- Los valores de la tierra (costos en dólares por cada metro cuadrado) obtenidos para el plano de valores que regirá para el nuevo bienio 2012 – 2013, han sido tomados mediante muestras y datos estadísticos respaldados por las normas internacionales de valuación (NIV).

5.2.- Este proceso consiste en tomar diversas muestras de costos del valor de la tierra sobre sectores específicos en base a diversas posibilidades de fuentes de información para la obtención de datos y/o valores referenciales, los cuales serán procesados en base a fórmulas de valoración y depreciación que nos determinan actualmente las normas internacionales de valuación (NIV), las mismas que permiten llegar a obtener valores de suelo más técnicos y por consecuencia directa más apegados a la realidad de nuestro territorio.

5.3.- Para la obtención de valores referenciales que nos ayudan a la aplicación de la fórmula que nos proporcionará el costo de suelo que se verá reflejado en el plano de valores para el nuevo bienio 2012 – 2013, dichas fuentes de información son entre otras las siguientes:

a. Muestras de precios de terrenos insítu.
b. Corredores y Promotores inmobiliarios.
c. Empresas Constructoras inmobiliarias.
d. Avisos Clasificados de Prensa Escrita.
e. Base de Datos Personal del Perito Avaluador Inmobiliario.
f. Dirección de Avalúos, Catastro y Registros (DACR) del GADM MANTA.

PLANOS DE VALORES

MUESTRAS		
VALOR DE BASE INVESTIGADO		
# VALORES	$	UNIDAD
1	$0,00	$^c/m^2$
2	$0,00	$^c/m^2$
3	$0,00	$^c/m^2$
4	$0,00	$^c/m^2$
5	$0,00	$^c/m^2$
TOTAL	**$0,00**	$^c/m^2$

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

1. Valor medio, valor aritmético, o Valor natural $\bar{x} = \frac{\sum vx}{n}$

Fórmula:

X=	$0,00	$^c/m^2$	RESULTADO 1

2. Valor Medianal o Valor Central

a. **Según la NIV versión vigente,** nos dice que el valor medianal ocupa el tercer lugar de la serie estadística.

a. **S.E.I.**

Fórmula: $\frac{n+1}{2} = \frac{5+1}{2} = \frac{6}{2} = 3\ (Ver\ Valor)$

ORDEN MEDIANAL		
VALOR MEDIANAL ORDENADO		
# VALORES	$	UNIDAD
1	$0,00	$^c/m^2$
2	$0,00	$^c/m^2$
3	$0,00	$^c/m^2$
4	$0,00	$^c/m^2$
5	$0,00	$^c/m^2$
TOTAL	**$0,00**	$^c/m^2$

VALOR MEDIANAL	$0,00	$^c/m^2$	RESULTADO 2

3. Amplitud, rango, o campo de variabilidad de la Serie Estadística.

$$AMPLITUD = Valor\ máximo - Valor\ mínimo$$

AMPLITUD	$0,00	$^c/m^2$	RESULTADO 3

4. Según la NIV (Versión Vigente)

a. El ±25% del Valor Central o Valor Medianal

VALOR MEDIANAL	SEGUN LA NIV	VALOR NIV
$0,00	0,25	0

EL + 0.25	$0,00	$^c/m^2$	RESULTADO 4
EL - 0.25	$0,00	$^c/m^2$	RESULTADO 5

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

5. RESUMEN DE VALORES OBTENIDOS

RESULTADOS		
RESUMEN DE VALORES CALCULADOS		
# VALORES	$	UNIDAD
1	$0,00	$^c/m^2$
2	$0,00	$^c/m^2$
3	$0,00	$^c/m^2$
4	$0,00	$^c/m^2$
5	$0,00	$^c/m^2$
TOTAL	**$0,00**	$^c/m^2$

MEDIA ARITMETICA	$0,00	$^c/m^2$

6. CALCULO DE VALOR CORREGIDO.

FORMULA = $3\sqrt{n}$	FACTOR CORRECION
	0,0671

APLICANDO FACTOR DE CORRECION

FACTOR CORREGIDO.	$0,00	$^c/m^2$

7. VALOR BASE INVESTIGADO CORREGIDO.

V.B.I.C.	$0,00	$^c/m^2$

Art. 6.- VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL LOTE EN EL AREA RURAL.- Para la valoración individual de los predios rurales, aplíquese el artículo 495 del COOTAD **(Avalúo de los predios),** el cual determina que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;

b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil…

Apruébase el Plano del Valor del Suelo de predios rurales, en función de áreas de intervención e influencias de los sectores homogéneos del área rural de Manta 1-2-3 y 4 previamente definidas, que contienen el valor básico del suelo por hectárea de superficie para cada una de dichas áreas.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE MANTA.

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 5.2
2	SECTOR HOMOGENEO 5.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio, sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, pH, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica; y, además, profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados que permiten establecer la clasificación agrologica, que relacionada con la estructura territorial jerarquizada, permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determinó el valor base por sectores homogéneos, expresado en los cuadros siguientes:

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

Tabla 1. Precios en dólares por hectárea del rubro tierras del cantón Manta. 2011.

ZONA 5.2

Clase de tierra	Puntaje Promedio	Coeficiente Correlación	Rangos de superficie													
			metros cuadrados							hectáreas						
			0001-0500	0501-1000	1001-1500	1501-2000	2001-2500	2501-5000	5001-10000	1 a 5	5 a 10	10 a 20	20 a 50	50 a 100	100 a 500	más de 500
			2,36	2,13	1,90	1,66	1,43	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80
I	94,55	1,87	17215	15523	13831	12138	10446	8754	8389	8024	7659	7295	6930	6565	6200	5836
II	83,55	1,65	15213	13717	12222	10726	9231	7735	7413	7091	6768	6446	6124	5801	5479	5157
III	72,55	1,44	13210	11911	10613	9314	8015	6717	6437	6157	5877	5597	5317	5038	4758	4478
IV	61,55	1,22	11207	10105	9003	7902	6800	5698	5461	5224	4986	4749	4511	4274	4036	3799
V	50,55	1,00	9204	8299	7394	6490	5585	4680	4485	4290	4095	3900	3705	3510	3315	3120
VI	39,55	0,78	7201	6493	5785	5077	4370	3662	3509	3356	3204	3051	2899	2746	2594	2441
VII	28,55	0,56	5198	4687	4176	3665	3154	2643	2533	2423	2313	2203	2093	1982	1872	1762
VIII	17,55	0,35	3195	2881	2567	2253	1939	1625	1557	1489	1422	1354	1286	1219	1151	1083

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

Tabla 2. Precios en dólares por hectárea del rubro tierras del cantón Manta. 2011.

ZONA 5.1

Clase de tierra	Puntaje Promedio	Coeficiente Correlación	Rangos de superficie													
			metros cuadrados							hectáreas						
			0001-0500	0501-1000	1001-1500	1501-2000	2001-2500	2501-5000	5001-10000	1 a 5	5 a 10	10 a 20	20 a 50	50 a 100	100 a 500	más de 500
			2.36	2.13	1.90	1.66	1.43	1.20	1.15	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80
I	94.55	1.87	22071	19901	17732	15562	13392	11223	10755	10287	9820	9352	8885	8417	7949	7482
II	83.55	1.65	19503	17586	15669	13751	11834	9917	9504	9091	8677	8264	7851	7438	7024	6611
III	72.55	1.44	16936	15271	13606	11941	10276	8611	8252	7894	7535	7176	6817	6458	6100	5741
IV	61.55	1.22	14368	12955	11543	10130	8718	7306	7001	6697	6392	6088	5784	5479	5175	4870
V	50.55	1.00	11800	10640	9480	8320	7160	6000	5750	5500	5250	5000	4750	4500	4250	4000
VI	39.55	0.78	9232	8325	7417	6510	5602	4694	4499	4303	4108	3912	3716	3521	3325	3130
VII	28.55	0.56	6664	6009	5354	4699	4044	3389	3248	3106	2965	2824	2683	2542	2400	2259
VIII	17.55	0.35	4097	3694	3291	2889	2486	2083	1996	1909	1823	1736	1649	1562	1476	1389

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

Tabla 3. Precios en dólares por hectáreadel rubro tierras del cantón Manta. 2011.

ZONA 4.2

Clase de tierra	Puntaje Promedio	Coeficiente Correlación	Rangos de superficie													
			metros cuadrados							hectáreas						
			0001-0500	0501-1000	1001-1500	1501-2000	2001-2500	2501-5000	5001-10000	1 a 5	5 a 10	10 a 20	20 a 50	50 a 100	100 a 500	más de 500
			2,41	2,18	1,95	1,71	1,48	1,25	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
I	94,55	1,54	11106	10037	8968	7899	6830	5761	5530	5300	5069	4839	4608	4378	4148	3917
II	83,55	1,36	9814	8869	7925	6980	6035	5090	4887	4683	4480	4276	4072	3869	3665	3461
III	72,55	1,18	8522	7702	6881	6061	5241	4420	4243	4067	3890	3713	3536	3359	3183	3006
IV	61,55	1,00	7230	6534	5838	5142	4446	3750	3600	3450	3300	3150	3000	2850	2700	2550
V	50,55	0,82	5938	5366	4795	4223	3651	3080	2957	2833	2710	2587	2464	2341	2217	2094
VI	39,55	0,64	4646	4199	3751	3304	2857	2410	2313	2217	2120	2024	1928	1831	1735	1639
VII	28,55	0,46	3354	3031	2708	2385	2062	1739	1670	1600	1531	1461	1392	1322	1252	1183
VIII	17,55	0,29	2062	1863	1665	1466	1268	1069	1026	984	941	898	855	813	770	727

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

Tabla 4. Precios en dólares por hectárea del rubro tierras del cantón Manta. 2011.

ZONA 4.3

Clase de tierra	Puntaje Promedio	Coeficiente Correlación	Rangos de superficie													
			metros cuadrados							hectáreas						
			0001-0500	0501-1000	1001-1500	1501-2000	2001-2500	2501-5000	5001-10000	1 a 5	5 a 10	10 a 20	20 a 50	50 a 100	100 a 500	más de 500
			2,41	2,18	1,95	1,71	1,48	1,25	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
I	94,55	1,54	8145	7361	6577	5793	5008	4224	4055	3886	3717	3549	3380	3211	3042	2873
II	83,55	1,36	7197	6504	5811	5119	4426	3733	3584	3434	3285	3136	2986	2837	2688	2538
III	72,55	1,18	6250	5648	5046	4445	3843	3241	3112	2982	2852	2723	2593	2464	2334	2204
IV	61,55	1,00	5302	4792	4281	3771	3260	2750	2640	2530	2420	2310	2200	2090	1980	1870
V	50,55	0,82	4354	3935	3516	3097	2678	2259	2168	2078	1988	1897	1807	1716	1626	1536
VI	39,55	0,64	3407	3079	2751	2423	2095	1767	1696	1626	1555	1484	1414	1343	1272	1202
VII	28,55	0,46	2459	2223	1986	1749	1512	1276	1225	1174	1123	1071	1020	969	918	867
VIII	17,55	0,29	1512	1366	1221	1075	930	784	753	721	690	659	627	596	565	533

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

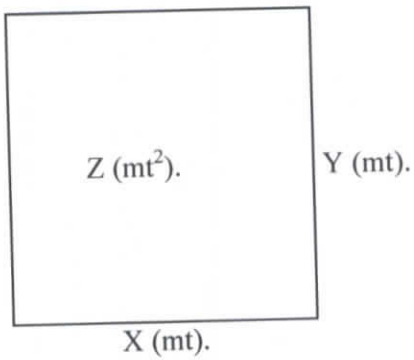
Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Conforme al artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **(Valoración de los predios rurales)**. Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD…

Por lo tanto, y en consecuencia a todo lo anterior mencionado, podemos establecer que el valor individual del lote se determinará multiplicando el área (mt2) del lote, por el costo (USD$) del mt2 que tenga la zona – sector o manzana en referencia; previo a la obtención del área del lote, lo cual, se obtiene multiplicando las dimensiones que posean los lados del terreno.

FÓRMULA:



Para fijar el área del terreno se aplicará la siguiente fórmula:

$$AT = (X)mt * (Y)mt = (Z)mt^2$$

DONDE:

A.T. = ÁREA TOTAL DEL LOTE.
X = FRENTE DEL LOTE. (MT).
Y = FONDO DEL LOTE. (MT).
Z = ÁREA RESULTANTE DEL LOTE. (MT^2).

Consecuentemente el valor de lote se determinará, calculando el costo (USD$) del mt2 que tenga la zona – sector o manzana, por el área total obtenida, quedando la fórmula de la siguiente manera:

$$V.L. = (C.MT^2.)USD\$ * (A.T.)MT^2 = (Z)USD\$.$$

ENTONCES:

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

V.L. = VALOR DEL LOTE.
C.MT^2.= COSTO DEL METRO CUADRADO DE SUELO. (USD$).
A.T. = ÁREA TOTAL DEL LOTE. (MT^2).
Z = PRECIO RESULTANTE. (USD$).

Art. 7.- CASOS ESPECIALES.- En casos especiales, se aplicarán los siguientes factores de variación del precio de la propiedad inmueble:

7. 1.- PROPIEDADES EXENTAS.- De acuerdo al artículo 520 del COOTAD, **(Predios y bienes exentos),** están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

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 particulares y no persigan fines de lucro;
e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieren en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor del ganado mejorante, previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería;
2. El valor de los bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entre en proceso de explotación;
3. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias;
4. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley; y,

5. El valor de los establos, corrales, tendales, centros de acopio, edificios de vivienda y otros necesarios para la administración del predio, para los pequeños y medianos propietarios.

7. 2.- TOPOGRAFÍA.- Aquellas propiedades rurales que presenten características topográficas extremas, se considerarán para efectos del avalúo del terreno, los siguientes factores por topografía:

Pendiente ascendente con respecto al nivel de la calle:

De 30 a 45 grados de pendiente.	*50%* del avalúo del Suelo.
De 45.01 a 75 grados de pendiente.	*35%* del avalúo del Suelo.
Mayor a 75 grados de pendiente.	*15%* del avalúo del Suelo.

Pendiente descendente con respecto al nivel de la calle:

De 30 a 45 grados de pendiente.	*40%* del avalúo del Suelo.
De 45.01 a 75 grados de pendiente.	*20%* del avalúo del Suelo.
Mayor a 75 grados de pendiente.	*8%* del avalúo del Suelo.

7. 3.- FACTOR GEOLÓGICO.- Aquellas propiedades rurales que se encuentren ubicadas en sectores donde se presenten fallas geológicas, que pongan en riesgo la estabilidad de la propiedad, se considerarán para efectos del avalúo del terreno, la tabla homogenizada N° 2 de la zona 5.1 de la presente ordenanza.

Para acogerse a este último inciso, el propietario de la propiedad a avaluarse, deberá presentar un estudio geológico, en el que indicará el riesgo que presenta el predio en cuanto a su estabilidad.

Art. 8.- VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA RURAL.- De acuerdo a lo prescrito en el artículo 495 literales b) y c) del COOTAD se establece el **avalúo de los predios,** el cual determina el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

SECRETARIA

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

Por lo tanto para la valoración de las edificaciones y demás construcciones en las áreas rurales del cantón Manta, se aplicará la siguiente fórmula:

$$V.E. = (A.E.)mt^2 * (C.MT^2.)USD\$ * F.C.$$

DONDE:

V.E. = VALOR DE LA EDIFICACIÓN.
A.E. = ÁREA DE LA EDIFICACIÓN. (MT^2).
$C.MT^2$. = COSTO DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN. (USD$, SEGÚN LA TABLA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN QUE SE ESTABLECE EN ÉSTE ARTÍCULO).
F.C. = FACTOR DE CORRECCIÓN. (%).

TABLA DE VALORES DE LA CONSTRUCCIÓN SEGÚN MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.

RUBRO.	MATERIAL.	ASIGNACIÓN	VALOR REAL BIENIO 2012-2013.	VIDA ÚTIL (AÑOS).
AGUA	NO TIENE	1	0,00	0
	SOBREPUESTAS	2	18,70	0
	EMPOTRADAS	3	21,25	0
CUBIERTA	CAÑA	1	3,66	15
	CADE (PAJA)	2	3,06	5
	MADERA	3	5,10	20
	ZINC	4	6,80	5
	RUBEROID	5	6,80	20
	ASBESTO CEMENTO	6	20,00	20
	HORMIGON	7	40,00	60
	TEJA	8	20,03	25
ELECTRICIDAD	NO TIENE	1	0,00	0
	SOBREPUESTAS	2	18,70	0
	EMPOTRADAS	3	21,25	0
ENTREPISO	TIERRA	1	0,00	0
	MADERA	2	4,25	0
	LADRILLO	3	6,38	0
	PIEDRA	4	7,57	0
	HORMIGON	5	40,00	0
EQUIPO ESPECIAL	NO TIENE	1	0,00	0
	TIENE DE 2DO ORDEN	2	18,70	0
	TIENE DE 1ER ORDEN	3	21,25	0
ESTRUCTURA	CAÑA	1	10,20	15
	MADERA	2	12,75	20
	LADRILLO / PIEDRA	3	102,00	40
	HORMIGON / METAL	4	182,75	60
PAREDES	NO TIENE	1	0,00	0
	CAÑA	2	2,76	15
	MADERA	3	3,44	20
	ENQUINCHE	4	3,44	25
	LADRILLO COMUN	5	6,38	40
	LADRILLO INDUSTRIAL	6	6,93	50
	TABIQUE MODULAR	7	7,54	30
PISO	TIERRA	1	4,46	0
	MADERA / ENCEMENTADO	2	7,06	0

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

	VINIL / GRANITO FUNDIDO	3	8,08	0
	BALDOSA	4	15,13	0
	PARQUET / MAYOLICA	5	15,56	0
	ALFOMBRA	6	7,20	0
	MÁRMOL MARMETONE	7	22,78	0
	PORCELANATO	8	16,07	0
	CERAMICA	9	13,77	0
TUMBADOS	NO TIENE	1	0,00	0
	SI TIENE	2	6,38	0
VENTANAS	NO TIENE	1	0,00	0
	CAÑA	2	12,75	0
	TABLERO O LATA	3	13,60	0
	MADERA Y VIDRIO	4	25,50	0
	BLOQUE ORNAMENTAL	5	8,12	0
	MADERA CHAZAS O HIERRO	6	20,40	0
	ALUMINIO	7	42,50	0
	MADERA FINA	8	29,75	0
	ALUMINIO COLOR	9	46,75	0

FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACIÓN

COLUMNAS Y PILASTRAS	No tiene	Hº Armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
	0	2,6998	1,4608	0,7258	0,5155	0,5494	0,4855	0,4855	0
VIGAS Y CADENAS	No tiene	Hº Armado	Hierro	Madera	Caña				
	0	0,9611	0,4484	0,5863	0,1204	0	0	0	0
ENTRE PISOS	No tiene	Losa Hº Ar	Hierro	Madera	Caña	Madera-Ladrillo	Bóveda Ladillo	Bóveda Piedra	
	0	0,4063	0,2709	0,1655	0,0587	0,1806	0,1585	0,5117	0
PAREDES	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Madera Fina	Madera Común	Caña
	0,8384	0,7527	0,7146	0,624	0,5288	0,4259	1,7149	0,6936	0,3716
ESCALERA	Hº Armado	Hierro	Madera	Piedra	Ladrillo	Hº Simple			
	0,0435	0,0377	0,0295	0,026	0,0189	0,0403	0	0	0
CUBIERTA	Est. Estruc	Losa Hº Ar	Viga Metálica.	Madera Fina	Madera Común	Caña			
	12,373	1,9259	1,5693	1,1413	0,57	0,2226	0	0	0
REVES. DE PISOS	C. Alisado	Mármol	Ter. Marmetón	Baldosa-Cerámica	Baldosa-Cemento	Tabla-Parqué	Vinil	Duela	Tabla
	0,1288	3,6224	1,6105	0,9663	0,5147	1,0952	0,2577	0,3221	0,1933
REVES. INTERIORES	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enl. Arena-Cem.	Enl. Tierra	Azulejo	Graf-Chaf	Piedra-Ladrillo	
	0	3,8399	0,6795	0,4378	0,2475	1,0677	1,1716	3,0867	0
REVES. EXTERIORES	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enl. Arena-Cem.	Enl. Tierra	Mármol-Mar	Graf-Chaf-	Aluminio	Cem. Alisado
	0	0,8598	0,3149	0,2029	0,0902	1,2423	0,5413	1,7394	2,1968
REVES. ESCALERA	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enl. Arena-Cem.	Enl. Tierra	Mármol-Mar	Piedra-Ladrillo	Baldosa-Cemento	
	0	0,0638	0,0129	0,0073	0,0041	0,0444	0,0513	0,0129	0
TUMBADOS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enl. Arena-Cem.	Enl. Tierra	Champeado	Estuco	Fibra Sint	
	0	2,5722	0,4551	0,2932	0,1658	0,4161	0,6827	2,2757	0
CUBIERTA	Enl. Arena-Cem.	Teja Vidrio	Teja Común	Fibro-Cemento	Zinc	Baldosa-Cerámica	Baldosa-Cemento	Tejuelo	Paja-Hojas
	0,3217	1,284	0,8189	0,6598	0,4373	0,841	0,57	0,4237	0,122

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

PUERTAS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Hierro	Hierro Madera	Enrollable		
	0	1,171	0,5778	2,4178	1,2052	0,0311	0,8904	0	0
VENTANAS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Hierro	Madera-Malla			
	0	0,3649	0,1311	0,4029	0,2826	0,0325	0	0	0
CUBRE VENTANAS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Hierro	Enrollable			
	0	0,4222	0,0899	0,1981	0,1909	0,6494	0	0	0
CLOSETS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Tol-Hierro				
	0	0,9093	0,3106	0,4658	0,5693	0	0	0	0
SANITARIOS	No tiene	Pozo Ciego	C. AA-SS	C. AA-LL	Can. Combinado				
	0	0,113	0,2718	0,2718	0,9794	0	0	0	0
BAÑOS	No tiene	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño Combinado	2 Baños Co	3 Baños Co	4 Baños Co	+4 Baños C
	0,0000	0,0326	0,0558	0,0837	0,1023	0,1488	0,1674	0,2232	0,4651
ELECTRICAS	No tiene	Alam. Ext.	Tuberia Exterior	Empotrados					
	0,0000	2,9644	3,0063	3,0284	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ESPECIALES	No tiene	Ascensor	Piscina	Sauna-Turco	Barbacoa				
	0,0000	0,0000	0,0000	1,5351	0,4651	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Art. 9.- FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.- Para la valoración individual de las construcciones, se considerarán los siguientes factores de corrección (Fc):

Se registra el Estado de la Conservación con los siguientes factores:

Factores para el Estado de la Conservación.

Bueno. 1
Regular. 0.8
Mala. 0.5
Ruina. 0.3

Se toma la edad de la construcción, posteriormente se determina la vida útil de material de la estructura, cubierta y paredes, si la edad de la construcción es mayor a la vida útil del material se iguala la vida útil del material, a la edad de la construcción.

Luego se calcula los tres factores individualmente:

Fe= el valor absoluto (1 - edad_construcción 2 / edad estructura 2)
Fp= el valor absoluto (1 - edad_construcción 2 / edad_paredes 2)
Fc= el valor absoluto (1 - edad_construcción 2 / edad_cubierta 2)

FACTOR EDAD PROMEDIO = (fe+fp+fc)/3

FACTOR FINAL DE DEPRECIACION=

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

(FACTOR EDAD PROMEDIO + FACTOR DE CONSERVACIÓN) / 2.

Factor Uso.
De acuerdo al uso predominante de la construcción para el cual haya sido diseñada o reacondicionada, se aplicará de acuerdo la tabla que establece el artículo anterior.

Depreciación.
De acuerdo a la tipología de la construcción, se considerará una depreciación de acuerdo a la tabla establecida en el artículo anterior.

Art. 10.- AVALÚO DE LA PROPIEDAD.- Para la valoración individual de los predios rurales, se aplicará lo prescrito en el artículo 495 del COOTAD, el cual determina que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo.

Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios; en concordancia con lo dispuesto en el artículo 494, del mismo cuerpo legal.

Art. 11.- FACTORES PARA EL AVALÚO DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el artículo 5 de esta ordenanza.

Art. 12.- VARIOS PREDIOS EN UN SOLO PROPIETARIO.- Según el artículo 505 del COOTAD **(Valor catastral de propietarios de varios predios),** cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio.

La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Art. 13.- PREDIOS DE VARIOS CONDOMINIOS.- De acuerdo al artículo 519 del COOTAD se establece que cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

Art. 14.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.- El artículo 498 **(Estímulos tributarios),** determina que con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el COOTAD.

Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza.

Por lo tanto, gozarán de Exención Tributaria Parcial los siguientes sujetos pasivos y como se detalla a continuación:

ACTIVIDAD	DISMUNICIÓN %	AÑOS
Beneficencia.	50	10
Educativa.	50	10
Cultural.	50	10
Deportiva.	50	10
Turismo.	50	10
Salud.	50	10
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

SECRETARIA

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

Cuando los lotes y/o vivienda de interés social hayan sido transferidos y/o hayan iniciado algún trámite dentro de la Municipalidad, tendente a construir en el lote, los tributos se recaudarán sin las exoneraciones previstas en este artículo.

Para acogerse a esta exención parcial el contribuyente, promotor o institución deberá tener aprobado por la Municipalidad el proyecto respectivo; así mismo, deberá presentar obligatoriamente la solicitud correspondiente a la Dirección Financiera Municipal quien notificará a la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su resolución.

Art. 15.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.- De acuerdo al artículo 517 del COOTAD **(Banda impositiva),** 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 x 1000) que será fijado mediante ordenanza en cada concejo municipal o metropolitano.

Para efectos de ésta ordenanza y en cumplimiento de la Ley se acoge el valor promedio de cero punto setenta y cinco por mil (0.75 x1000), como porcentaje aplicable al valor imponible de la propiedad rural.

Las propiedades que se encuentren ubicadas en cualquier sector rural del Cantón, y que en estos sectores no cuenten con los servicios básicos, estas propiedades tendrán un descuento del 20% sobre la base imponible de acuerdo al avalúo individual de cada propiedad establecido en los incisos anteriores.

Art. 16.- NOTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- De acuerdo al artículo 522 del COOTAD **(Notificación de nuevos avalúos),** las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos.

El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con el COOTAD.

Art. 17.- PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN U OBSERVACIÓN, RECLAMO Y APELACIÓN.- El artículo 500 **(Reclamaciones),** señala que la presentación, tramitación y resolución de reclamos sobre tributos municipales o distritales, se sujetará a lo dispuesto en la ley y en consecuencia se instaurará el siguiente procedimiento:

17. 1.- IMPUGNACIÓN RESPECTO DEL AVALÚO: Dentro del término de quince días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo,

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

La Dirección de Avalúos, Catastros y Registros enviarán la referida impugnación a los técnicos de dicha Dirección Avaluadora, que haya designado el Director, quienes deberán pronunciarse en un plazo de treinta días.

De no haberse señalado casillero judicial, se procederá de ser posible, a notificar al contribuyente de conformidad con lo que señala los Arts. 75 y 76 del Código de Procedimiento Civil.

17. 2.- DE LOS RECLAMOS: Si se rechazare totalmente o se aceptare parcialmente las impugnaciones, o éstas no se hubiesen resuelto dentro de los quince días señalados en el artículo anterior, podrán los contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero Municipal, quien se pronunciará en el plazo señalado en el artículo 500 **(Reclamaciones),** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

La notificación de la Resolución correspondiente se la hará en el casillero judicial señalado al efecto por el reclamante, conforme el Art. 107, numeral 6, del Código Orgánico Tributario. De no haberse señalado casillero judicial, el contribuyente deberá acercarse a la Municipalidad donde presentó inicialmente su reclamo, para proceder conforme el Art. 107, numeral 8, del Código Orgánico Tributario.

Conforme el Art. 124 del Código Orgánico Tributario, el Director Financiero Municipal podrá delegar al Director de Avalúos, Catastros y Registros, para que sustancie también el reclamo y dicte las resoluciones pertinentes, las que tendrán la misma fuerza jurídica que las suscritas por el delegante.

17. 3.- DE LA APELACIÓN: Si se rechazare totalmente o se aceptare parcialmente el reclamo, o éste no se hubiese resuelto dentro del tiempo señalado en el artículo 500 del COOTAD, podrá el interesado apelar ante el Alcalde, quien dictará su resolución debidamente motivada.

Art. 18.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Dirección de Avalúos, Catastros y Registros conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

Art. 19.- PROCEDIMIENTO.- En todos los procedimientos y aspectos no señalados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario.

Art. 20.- DEROGATORIA.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre este impuesto, con anterioridad a la presente.

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

Art. 21.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2012 – 2013.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado de Manta, a los veintisiete días del mes de diciembre del año 2011.

Ing. Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE DE MANTA

Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL 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 PARA EL BIENIO 2012 – 2013,** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Manta, en Sesión Ordinaria celebrada el siete de diciembre del año dos mil once, y Sesión Extraordinaria del veintisiete de diciembre del año dos mil once, en primero y segundo debate, respectivamente.

Manta, diciembre 27 de 2011.

Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL 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 PARA EL BIENIO 2012 – 2013**, a través de su publicación de conformidad con la ley.

Manta, diciembre 30 2011.

Ing. Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE DE MANTA

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

Sancionó y ordenó la promulgación de la presente **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL 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 PARA EL BIENIO 2012 – 2013,** conforme a lo establecido en la Ley; el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde de Manta, en esta ciudad a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil once.- LO CERTIFICO.

Manta, diciembre 30 de 2011.

Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA
SECRETARIA GENERAL

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec