EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

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

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, cita entre las atribuciones del concejo municipal en el literal a) "El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones";

Que, el Art. 489 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización contempla 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 Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que 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 2014 – 2015, determinando el procedimiento para establecer las tarifas a aplicarse para el cálculo del impuesto predial urbano y la del impuesto predial rural, y el avalúo real de los predios para el bienio 2014 – 2015.

Que, el Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que 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

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

revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad;

En uso de las facultades Constitucionales y lo establecido enel 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 2014 – 2015.

Art. 1.- OBJETO.- Constituye objeto de esta ordenanza la actualización del valor del suelo que puede dar como resultado su aumento o disminución, así como de edificaciones en general; también los parámetros para valorar las diversas tipologías de edificaciones y demás construcciones en todas las propiedades inmuebles ubicadas en la zona rural existentes del cantón Manta; de conformidad con la delimitación hecha por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de 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 Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón 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 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.

SECRETARIA

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

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

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.

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%	

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

OCTUBRE	8.33%	
NOVIEMBRE	9.17%	
DICIEMBRE	10%	
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%	

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.

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,

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

alcantarillado y otros elementos semejantes**(conforme consta en el anexo 1)**,así como los factores para la valoración de las edificaciones, 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.

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 2014 – 2015, 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 2014 – 2015, 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 GADMC-Manta.

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

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**	$^c/m^2$

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

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

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

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	$^c/m^2$

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

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 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…

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.

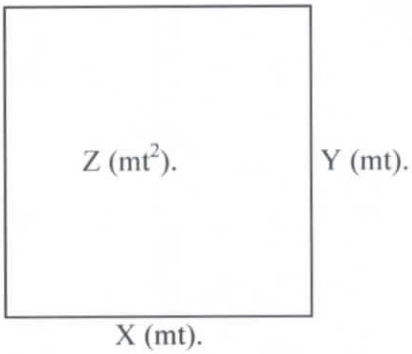
Conforme al artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **(Valoración de los predios rurales)**. Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en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

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

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:

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;

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

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 otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes,

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

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 Nº 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 495literales 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:

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

a) 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,

b) 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.

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.
(FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACIÓN)

CATEGORIA	*CARACTERISTICA*	*PERIODO*	*V. U.VALOR*
VIVIENDA INTERES SOCIAL	ACABADOS DE 3er. ORDEN – INTER. SOCIAL	2014-2015 30	85.35
VIVIENDA INTERES SOCIAL	ACABADOS DE 2do. ORDEN – INTER. SOCIAL	2014-2015 30	131.76
VIVIENDA INTERES SOCIAL	ACABADOS DE 1er. ORDEN – INTER. SOCIAL	2014-2015 30	176.22
VIVIENDA CLASE MEDIA	ACABADOS DE 3er. ORDEN - CLASE MEDIA	2014-2015 60	219.87
VIVIENDA CLASE MEDIA	ACABADOS DE 2do. ORDEN - CLASE MEDIA	2014-2015 60	283.33
VIVIENDA CLASE MEDIA	ACABADOS DE 1er. ORDEN - CLASE MEDIA	2014-2015 60	345.84
VIVIENDA CLASE ALTA	ACABADOS DE 3er. ORDEN - CLASE ALTA	2014-2015 80	426.12
VIVIENDA CLASE ALTA	ACABADOS DE 2do. ORDEN - CLASE ALTA	2014-2015 80	543.28
VIVIENDA CLASE ALTA	ACABADOS DE 1er. ORDEN - CLASE ALTA	2014-2015 80	685.43

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:

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

Factores para el Estado de la Conservación.

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

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

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

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.

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

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

Construcción Edificaciones en Propiedad Horizontal	50	10
Construcción de viviendas de interés social	50	10
Áreas urbanas de protección ecológica	50	10

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 (3x1000) 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 teleinformáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos.

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

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, 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 artículos 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 artículo 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 artículo 107, numeral 8, del Código Orgánico Tributario.

Conforme el artículo 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 500del

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

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.

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 2014 – 2015.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, a los veinte días del mes de diciembre del año 2013.

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 2014 – 2015,** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Manta, en las Sesiones Ordinarias celebradas en las fechas doce y veinte de diciembre del año dos mil trece, en primero y segundo debate, respectivamente.

Manta, diciembre 20 de 2013.

Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

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

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 2014 – 2015,** a través de su publicación de conformidad con la ley.

Manta, diciembre 27 de 2013.

Ing. Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE DE MANTA

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 2014 – 2015,** conforme a lo establecido en la Ley; el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde de Manta, en esta ciudad a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil trece.- **LO CERTIFICO.**

Manta, diciembre 27 de 2013.

Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

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