REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 210

Quito, viernes 5 de enero de 2018

Valor: US$ 1,25 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson
Segundo Piso

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 3941-800
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:
Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército esquina, Edificio del Colegio de Abogados del Guayas, primer piso. Telf. 252-7107

Suscripción anual:
US$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

48 páginas

www.registroficial.gob.ec

Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

GADMC-MANTA No. 045 Cantón Manta: De aprobación del plano del valor del suelo urbano, los factores de corrección para definir el aumento o disminución del valor de la tierra y edificaciones en general, los parámetros para valorar las diversas tipologías de edificaciones y demás construcciones, y las tarifas que regirán, para el bienio 2018 - 2019..... 2

GADMC-MANTA No. 046 Cantón Manta: 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 la zona rural, para el bienio 2018 - 2019..... 26

GAD Manta

ORDENANZA GADMC-MANTA No.045
Administración Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
2014-2019

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO 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 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) Las 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 COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías."

Que, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Que, el COOTAD en su artículo 139 establece: "...La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.";

Que, el COOTAD en su artículo 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

Que, el mismo cuerpo normativo, en el artículo 494, respecto de la actualización del catastro, señala: "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";

Que, el Artículo 496 del COOTAD **(Actualización del avalúo y de los catastros),** determina que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana cada bienio;

Que, por lo señalado en el considerando anterior se requiere la actualización de la ordenanza de aprobación del plano del valor del suelo urbano, los factores de corrección para definir el aumento o disminución del valor de la tierra y edificaciones en general, los parámetros para valorar las diversas tipologías de edificaciones y demás construcciones y las tarifas, que regirán en el cantón Manta para el bienio 2018 – 2019 y señala el procedimiento para establecer las tarifas a aplicarse para el cálculo del impuesto predial urbano para el bienio 2018 – 2019.

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;

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Que, es indispensable establecer el plano del valor del suelo urbano, los factores de corrección para definir el aumento o disminución del valor de la tierra y edificaciones en general, los parámetros para valorar las diversas tipologías de edificaciones y demás construcciones y las tarifas, que regirán en el cantón Manta con los que se efectuarán el avalúo real de los predios urbanos y rurales que regirá para el bienio 2018 – 2019; y,

Que, El Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac, establece la obligatoriedad de mantener actualizada la información de cada uno de los predios es sus aspectos económicos, físicos y jurídico, y de incluir en la ficha catastral y en la cartografía territorial, los elementos indicados en dicha norma;

Que, la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Valores, agrega y modifica algunos articulados de la normativa vigente, que establecen obligaciones respecto a la determinación del avalúo de los bienes inmuebles; y,

Que, la Ley orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, deroga o modifica artículos del COOTAD relacionados a la valoración de bienes inmuebles;

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 URBANO, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN PARA DEFINIR EL AUMENTO O DISMINUCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES EN GENERAL, LOS PARÁMETROS PARA VALORAR LAS DIVERSAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES, Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN EN EL CANTÓN MANTA PARA EL BIENIO 2018 – 2019.

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 urbana existentes del cantón Manta; de conformidad con la delimitación hecha por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Manta.

De conformidad al Artículo 491 (**Clases de impuestos municipales) del COOTAD**, 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: **a)** el impuesto sobre la propiedad urbana;

Art 2.- DEFINICIONES. - A efectos de una mejor aplicación de esta ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Avalúo. - Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral. - Valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado. - Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Propiedad. - El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar. - Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

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

Código Catastral. - Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección. - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Predio Urbano. - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio urbano a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada dentro de la zona delimitada como urbana, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro predial. - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica; y regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón.

***Zona valorativa*:** Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

COOTAD. - Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Además de estas definiciones, son consideradas las establecidas en las normas:

- Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac

- Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores (Ley de Plusvalía) R.O. 913 30-12-2016.

- El Proyecto de Ley orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en lo relacionado a la valoración de bienes inmuebles

Art. 3.- SUJETO ACTIVO.- Corresponde al GAD Manta la administración, control y recaudación de este tributo, lo cual, de acuerdo al artículo 493 **(Responsabilidad personal),** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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; además de acuerdo al Art. 23 del Código Orgánico Tributario, sujeto activo es el ente público acreedor del tributo.

Art. 4.- 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.

Son responsables del pago del impuesto a la propiedad urbana 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 501 (**Sujeto del impuesto),** son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley…

Art. 5.- 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 aun 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.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

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	10,00%	
AGOSTO	10,00%	
SEPTIEMBRE	10,00%	
OCTUBRE	10,00%	
NOVIEMBRE	10,00%	
DICIEMBRE	10,00%	

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. 6.- PLANO DEL VALOR DEL SUELO.- De acuerdo a lo establecido en el Artículo 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **(Normativa para la determinación del valor de los predios)**, 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; con este propósito, el Concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o Reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones, de la presente Ordenanza.

6.1.- Los valores de la tierra (costos en dólares por cada metro cuadrado) obtenidos para el plano de valores que regirá para el nuevo bienio 2018 – 2019, han sido tomados mediante muestras y datos estadísticos respaldados por las normas internacionales de valuación (NIV).

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

6.2.- 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.

6.3.- 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 2018 – 2019, dichas fuentes de información son entre otras las siguientes:

a. Muestra de precios de terrenos institucionales
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 GAD-MANTA

Art. 7.- VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL LOTE EN EL AREA URBANA. - Para la valoración individual de los predios 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, 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.

Se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los 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 del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores

homogéneos. Expresado en el respectivo plano de valores del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GAD Municipal, y que forma parte de la presente Ordenanza.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, por aspectos topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos.

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el área urbana, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción, multiplicado por la superficie del terreno.

Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo incluirá necesariamente los costos de urbanización, de acuerdo a las tablas de costo que deben presentar los propietarios de ellas en el momento de su aprobación. Para el caso de urbanizaciones ya existentes, se aplicarán las tablas con las que cuenta la Urbanización de conformidad a los costos establecida por la misma, para ello la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros solicitará la misma.

El GAD Municipal de Manta en concordancia con lo establecido en el Artículo 495 por medio de la presente ordenanza establece 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 502 del COOTAD **(Normativa para la determinación del valor de los predios)**, 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 este Código.

Art. 8.- VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL LOTE EN EL AREA URBANA. - Para la valoración individual de los predios urbanos dentro de cada área de intervención valorativa del área urbana, se tomará en cuenta el valor medio asignado a la manzana, al cual se aplicarán los siguientes factores de aumento o reducción, en relación con las características del lote definido como tipo o modal en cada área de intervención:

Factor Frente (Ff)

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Para determinar la influencia del frente en los lotes a avaluarse se aplicará la siguiente fórmula:

$$Ff = (Fa/Ft)^{0.25}$$

DONDE:

Ff = Factor frente
Fa = Frente del lote a avaluarse
Ft = Frente del lote tipo
0.25 = Exponente que equivale a obtener la raíz cuarta (O calcular dos veces la raíz cuadrada)

Para aplicar la expresión anterior deberán considerarse los siguientes límites:

Cuando el frente del lote a avaluarse sea menor de la mitad del frente del lote tipo, se aplicará directamente el factor 0.84.

Cuando el frente del lote a avaluarse sea mayor al doble del frente del lote tipo, se aplicará automáticamente el factor 1.19.

Factor tamaño (Fta)

La variación por efectos del tamaño del lote, se calculará con la siguiente formula:

$$Fta = \frac{0.23 \times At}{Sa} + 0.77$$

Donde:

Fta = Factor Tamaño
At = Área lote tipo
Sa = Superficie o área del lote a avaluar
0.23 = Area de Lote Tipo
0.77 = Diferencia para completar la unidad del lote tipo

El factor máximo de variación será de 1.20.

Factor de localización en la manzana

Los lotes interiores serán depreciados hasta un 0.70 de su precio valor absoluto.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Tipo de ubicación en la manzana	***Factor***
Lote intermedio	1.00
Interior sin acceso propio	0.70
En Pasaje/Callejón	1.00
En esquina	1.05
En Cabecera	1.05
Manzanero	1.10
En L	1.10
En T	1.10
En Cruz	1.10
En Triángulo	0.90

Factor por topografía

Si los predios presentan una topografía irregular respecto del plano rasante de la calzada sobre la que se ubica, se aplicarán factores de depreciación hasta un mínimo de 0.80

TOPOGRAFÍA	FACTOR
Plano	1.00
Accidentado	0.90
Pendiente Excesiva	0.80
Escarpado hacia arriba	0.85
Escarpado hacia abajo	0.80
Bajo Nivel de la vía	0.80
Sobre Nivel de la vía	0.85

Factor riesgo

Se aplicará una depreciación de hasta el 0.80 a aquellos predios que se hallen en situación de riesgo por hundimientos, deslizamientos de laderas o por inundaciones, cerca de pendientes exageradas y al borde de ríos, Líneas eléctricas de alta tensión, y otros.

Seco	1.00
Inundable	0.80
Inestable	0.80
Rocoso	0.95
Cenagoso	0.90
Humedo	0.90

Art. 9.- VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA URBANA. - Aplíquese el Artículo 495 del COOTAD **(Avalúo de los predios-literales b y c),** el cual determina que para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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,

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

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.

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

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

DONDE:

A.E. = ÁREA DE LA EDIFICACIÓN. (MT^2).
$C.MT^2.$ = COSTO DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN. (USD$, SEGÚN VALORES CONSTRUCTIVOS ACTUALIZADOS PARA ESTE BIENIO).
F.C. = FACTOR DE CORRECCIÓN. (%).

TIPOLOGÍAS	A	B	C	OBSERVACIONES
	1-2 PLANTAS	3-5 PLANTAS	6 O MAS PLANTAS	
PILOTAJE (Arcilla expansiva)	110 usd./ml	140 usd./ml	170 usd./ml	Depende de la carga que se
PILOTAJE (Nivel freático alto)	140 usd./ml	170 usd./ml	200 usd./ml	registre en el proyecto)
HORMIGÓN ARMADO	$ 435,00 usd /m2	$ 465,00 usd	$ 495,00 usd	
ACERO / HIERRO (Cerchas metálicas)	$ 310,00 usd / ml.	$ 330,00 usd /ml.	$ 350,00 usd / ml.	Se calcula de acuerdo al Kg. Y a la altura de la const.
MADERA (Con tratamiento en acabado)	$ 90,00 usd	$ 117,00 usd	$ 163,80 usd	Varía de acuerdo al acabado
MADERA (Sin tratamiento en acabado)	$ 70,00 usd	$ 121,00 usd	$ 135,00 usd	y el tipo de madera
MIXTA (Madera y hormigón)	$ 200,00 usd	$ 230,00 usd	$ 2600,00 usd	
MIXTA (Metálica y hormigón)	$ 220,00 usd	$ 250,00 usd	$ 280,00 usd	

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

TABLA DE VALORES DE LA CONSTRUCCIÓN, SEGÚN COSTO DEL METRO CUADRADO CONSTRUCTIVO ACTUALIZADO PARA ESTE BIENIO. (FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACIÓN).

CATEGORIA	CARACTERISTICA	PERIODO	VALOR
VIVIENDA INTERES SOCIAL	ACABADOS DE 4to. ORDEN – INTER. SOCIAL	2018-2019	100,00
VIVIENDA INTERES SOCIAL	ACABADOS DE 3er. ORDEN – INTER. SOCIAL	2018-2019	120,00
VIVIENDA INTERES SOCIAL	ACABADOS DE 2do. ORDEN – INTER. SOCIAL	2018-2019	160,00
VIVIENDA INTERES SOCIAL	ACABADOS DE 1er. ORDEN – INTER. SOCIAL	2018-2019	200,00
VIVIENDA CLASE MEDIA	ACABADOS DE 3er. ORDEN - CLASE MEDIA	2018-2019	280,00
VIVIENDA CLASE MEDIA	ACABADOS DE 2do. ORDEN - CLASE MEDIA	2018-2019	360,00
VIVIENDA CLASE MEDIA	ACABADOS DE 1er. ORDEN - CLASE MEDIA	2018-2019	420,00
VIVIENDA CLASE ALTA	ACABADOS DE 4to. ORDEN - CLASE ALTA	2018-2019	460,00
VIVIENDA CLASE ALTA	ACABADOS DE 3er. ORDEN - CLASE ALTA	2018-2019	570,00
VIVIENDA CLASE ALTA	ACABADOS DE 2do. ORDEN - CLASE ALTA	2018-2019	690,00
VIVIENDA CLASE ALTA	ACABADOS DE 1er. ORDEN - CLASE ALTA	2018-2019	720,00
CERRAMIENTOS			
CUARTO ORDEN		2018-2019	45,00
TERCER ORDEN		2018-2019	80,00
SEGUNDO ORDEN		2018-2019	116,00
PRIMER ORDEN		2018-2019	180,00
AREAS EXTERIORES			
PISO HORMIGON MASILLADO	ACABADO GENERAL	2018-2019	14,50
PISO DE CERAMICA	ACABADO GENERAL	2018-2019	24,75

Art. 10.- 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:

Malo	0,50
Regular	0,80
Bueno	1,00
MuyBueno	1,50

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 al 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.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Art. 11.- VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL. - De acuerdo al Artículo 506 del COOTAD **(Tributación de predios en condominio),** cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. Para la valoración de Propiedades Horizontales, estas no se sujetarán a lo que determinan los Artículos 7 y 8 de la presente Ordenanza,.las edificaciones serán avaluadas en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de las áreas comunales construidas y del terreno de acuerdo al plano de valores aprobado de acuerdo a la ubicación de la propiedad y del cuadro de valoración de propiedad horizontal de acuerdo a la característica individual de cada propiedad horizontal, en función de las alícuotas respectivas.

CONSTRUCCION

EDIFICIO # 1 $ 1200 DOLARES cada metro cuadrado
EDIFICIO # 2 $ 900 DOLARES cada metro cuadrado
EDIFICIO # 3 $ 600 DOLARES cada metro cuadrado
EDIFICIO # 4 $ 450 DOLARES cada metro cuadrado

BODEGAS

BODEGAS EDIFICIO # 1 $ 280 DOLARES cada metro cuadrado
BODEGAS EDIFICIO # 2 $ 220 DOLARES cada metro cuadrado
BODEGAS EDIFICIO # 3 $ 180 DOLARES cada metro cuadrado
BODEGAS EDIFICIO # 4 $ 120 DOLARES cada metro cuadrado

ESTACIONAMIENTOS

ESTACIONAMIENTO EDIFICIO # 1 $ 220 DOLARES cada metro cuadrado
ESTACIONAMIENTO EDIFICIO # 2 $ 180 DOLARES cada metro cuadrado
ESTACIONAMIENTO EDIFICIO # 3 $ 140 DOLARES cada metro cuadrado
ESTACIONAMIENTO EDIFICIO # 4 $ 90 DOLARES cada metro cuadrado

El área comunal de las propiedades horizontales debe calcularse de acuerdo a los valores detallados en sus respectivas clasificaciones.

La vida útil de la construcción debe depreciarse de acuerdo a la siguiente tabla (65 años)

Años	Porcentaje
06.-15	15%
16-25	25%
26-35	50%
36-45	75%
46-65	90%

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art. 12.- AVALÚO TOTAL DEL PREDIO URBANO. - Acorde al artículo 495 del COOTAD **(Avalúo de los predios),** 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; lo cual se complementa con el Artículo 494 (**Actualización del catastro), del** mismo cuerpo legal.

Art. 13.- AVALÚO DE PROPIEDADES DEL GAD-MANTA.- De acuerdo al Art. 494 del COOTAD, los inmuebles que sean de propiedad del GAD Municipal del Cantón Manta, deberán mantener permanentemente actualizado sus avalúos, para ello la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros deberá actualizar los avalúos, que sean requeridos para trámites solicitados por la Alcaldía y que sean conocidos por los miembros del Concejo Cantonal, los mismos que deberán constar con el estudio actualizado y con la firma de responsabilidad de un perito de la Dirección de Avalúos, Catastro y Registros.

Así mismo se deberán actualizar los avalúos de las fajas, excedentes, taludes, y demás propiedades que sean solicitadas por colindantes de propiedades que deseen legalizar estas diferencias de área con respecto a su propiedad.

Art. 14.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.- El artículo 498 del COOTAD establece **(Estímulos tributarios), y** 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 artículo citado 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.

En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad conferida por el presente artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las cuantías o porcentajes establecidos en la presente Ley.

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

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

ACTIVIDAD	DISMUNICIÓN %	AÑOS
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 Interes Social	50	10
Áreas urbanas de protección ecológica	50	10

ACTIVIDAD	DISMUNICIÓN %	AÑOS
Beneficencia	50	10
Educativa	50	10
Cultural	50	10
Deportiva	50	10
Turismo	50	10
Salud	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 en cada año fiscal la solicitud correspondiente a la Dirección Financiera Municipal quien notificará a la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su resolución.

Art. 15.-CASOS ESPECIALES. - En casos especiales, se aplicarán los siguientes factores de variación del precio de la propiedad inmueble:

15. 1. PROPIEDADES EXENTAS. - De acuerdo a los artículos 509 y 510 del COOTAD, específicamente determina las propiedades que están exentas del Impuesto Principal.

Artículo 509 **(Exenciones de impuestos),** están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;

c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.
Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Artículo 510 (**Exenciones temporales),** gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

d) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en las literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción sea de varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que han de repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo de la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

15. 2. TOPOGRAFÍA. - Aquellas propiedades urbanas 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 - *70 %* del avalúo del Suelo.
De 45.01 a 75 grados de pendiente - *45%* del avalúo del Suelo.
Mayor a 75 grados de pendiente - *25%* del avalúo del Suelo.

Pendiente ascendente con respecto al nivel de la calle:
De 30 a 45 grados de pendiente - *60 %* del avalúo del Suelo.
De 45.01 a 75 grados de pendiente - *30%* del avalúo del Suelo.
Mayor a 75 grados de pendiente - *15%* del avalúo del Suelo.

Art. 16.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - De acuerdo al artículo 504 del COOTAD **(Banda impositiva),** al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

Para efectos de la presente ordenanza y en cumplimiento de la Ley se acoge el valor de acuerdo a la siguiente tabla:

Propiedades con un avalúo Comercial desde 25 remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general a USD$15.000,00, pagarán el 0.25 0/00 (cero puntos veinticinco por mil);

Propiedades con un avalúo comercial entre USD$ 15.000,01 a 30.000,00, pagarán el 0.30 0/00 (cero puntos treinta por mil).

Propiedades con un avalúo comercial entre USD$ 30.000,01 a 60.000,00, pagarán el 0.35 0/00 (cero puntos treinta y cinco por mil).

Propiedades con un avalúo comercial entre USD$ 60.000,01 a 90.000,00, pagarán el 0.40 0/00 (cero puntos cuarenta por mil)

Propiedades con un avalúo comercial entre USD$ 90.000,01 a 150.000,00, pagarán 0.50 0/00 (cero puntos cincuenta por mil).

Propiedades con un avalúo comercial entre USD$ 150.000.01, a 300.000,00, pagarán el 0.60/00 (cero puntos sesenta por mil).

Propiedades con un avalúo comercial entre USD$ 300.000,01, a 500.000,00, pagarán el 0,70/00 (cero puntos setenta por mil)

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Propiedades con un avalúo comercial entre USD$ 500.000,01, a 1.000.000,00, pagarán el 0,80/00 (cero puntos ochenta por mil)

Propiedades con un avalúo comercial entre USD$ 1.000.000,01, a 1.500.000,00, pagarán el 0.90/00 (cero puntos noventa por mil)

Propiedades con un avalúo comercial entre USD$ 1.500.000,01, en adelante, pagarán el 1.00/00 (uno por mil)

Las propiedades que se encuentren ubicadas en cualquier sector urbano de la ciudad, y que en estos sectores no cuenten con alguno los servicios básicos (agua, luz, alcantarillado), 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. 17.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Según el artículo 507 del COOTAD **(Impuesto a los inmuebles no edificados),** se establece un recargo anual del dos por mil (2 ‰) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación.

Art. 18.- NOTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - De acuerdo al artículo 496 del COOTAD **(Actualización del avalúo y de los catastros),** las municipalidades y distritos metropolitanos realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad al COOTAD.

Art. 19.- PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN U OBSERVACIÓN, RECLAMO Y APELACIÓN. - El artículo 500 **(Reclamaciones) del COOTAD,** 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:

19.1. 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 53, 54, 55 del COGEP.

19.2. 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 formulares 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.

19.3. 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 **(Reclamaciones),** del COOTAD, podrá el interesado apelar ante el Alcalde, quien dictará su resolución en el término indicado en el artículo 500 **(Reclamaciones),** de la misma Ley.

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Dirección de Avalúos, Catastros y Registros conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos.

Art. 21.- 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, Normas Técnicas de Avalúo, Ley de Plusvalía de manera obligatoria y supletoria.

Art. 22.- DEROGATORIA. -Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre este impuesto, con anterioridad a la presente.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Art. 23.- 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 los avalúos de los impuestos de los predios urbanos en el bienio 2018–2019.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, a los veintidós días del mes de diciembre del año 2017.

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

CERTIFICO: *Que la* ***ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN PARA DEFINIR EL AUMENTO O DISMINUCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES EN GENERAL, LOS PARÁMETROS PARA VALORAR LAS DIVERSAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES Y LAS TARIFAS, QUE REGIRÁN EN EL CANTÓN MANTA PARA EL BIENIO 2018 – 2019,*** fue debatida y aprobada en primera instancia por el Concejo Municipal del Cantón Manta, en la Sesión Ordinaria celebrada el once de diciembre del año dos mil diecisiete; y, en su segundo y definitivo debate efectuado en la sesión extraordinaria de fecha veintidós de diciembre del año dos mil diecisiete.

Manta, diciembre 22 de 2017

S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

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 URBANO, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN PARA DEFINIR EL AUMENTO O DISMINUCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES EN GENERAL, LOS PARÁMETROS PARA VALORAR LAS DIVERSAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES Y LAS TARIFAS, QUE REGIRÁN EN EL CANTÓN MANTA PARA EL BIENIO 2018 – 2019,** a través de su publicación de conformidad con la ley.

Manta, diciembre 26 de 2017.

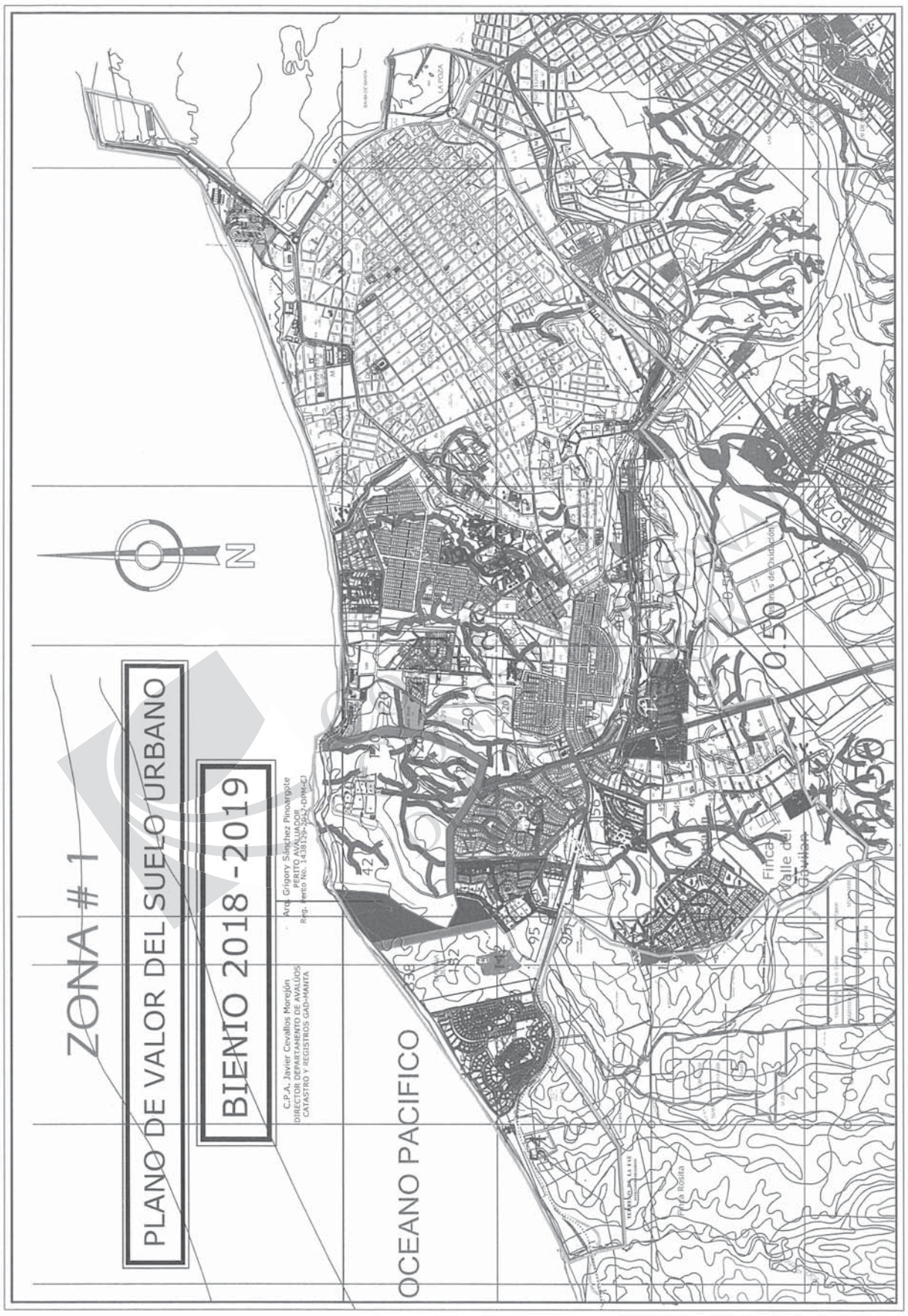
Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

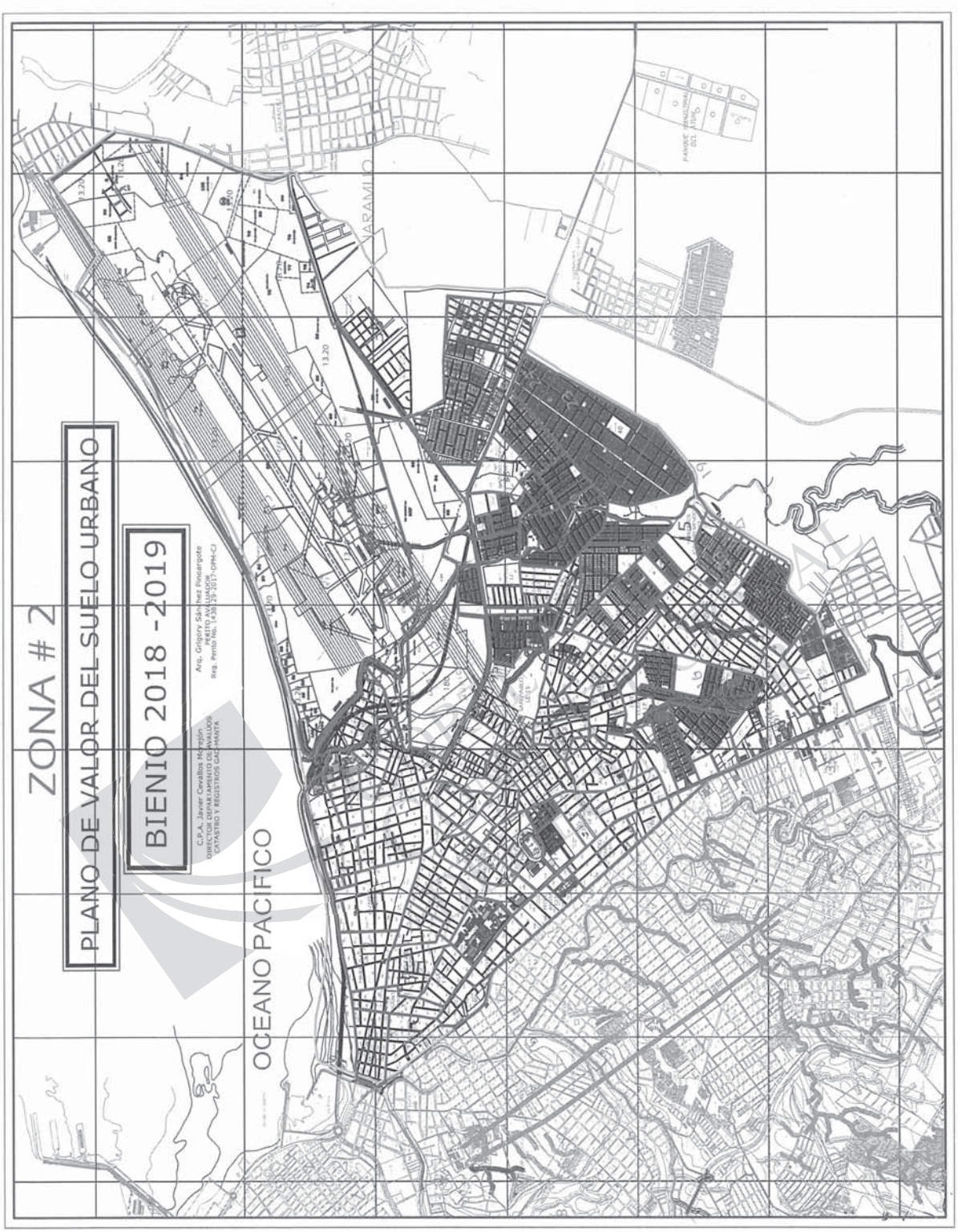
Sancionó y ordenó la promulgación de la presente **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN PARA DEFINIR EL AUMENTO O DISMINUCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES EN GENERAL, LOS PARÁMETROS PARA VALORAR LAS DIVERSAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES Y LAS TARIFAS, QUE REGIRÁN EN EL CANTÓN MANTA PARA EL BIENIO 2018 – 2019,** el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde de Manta, en esta ciudad a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.- **LO CERTIFICO.**

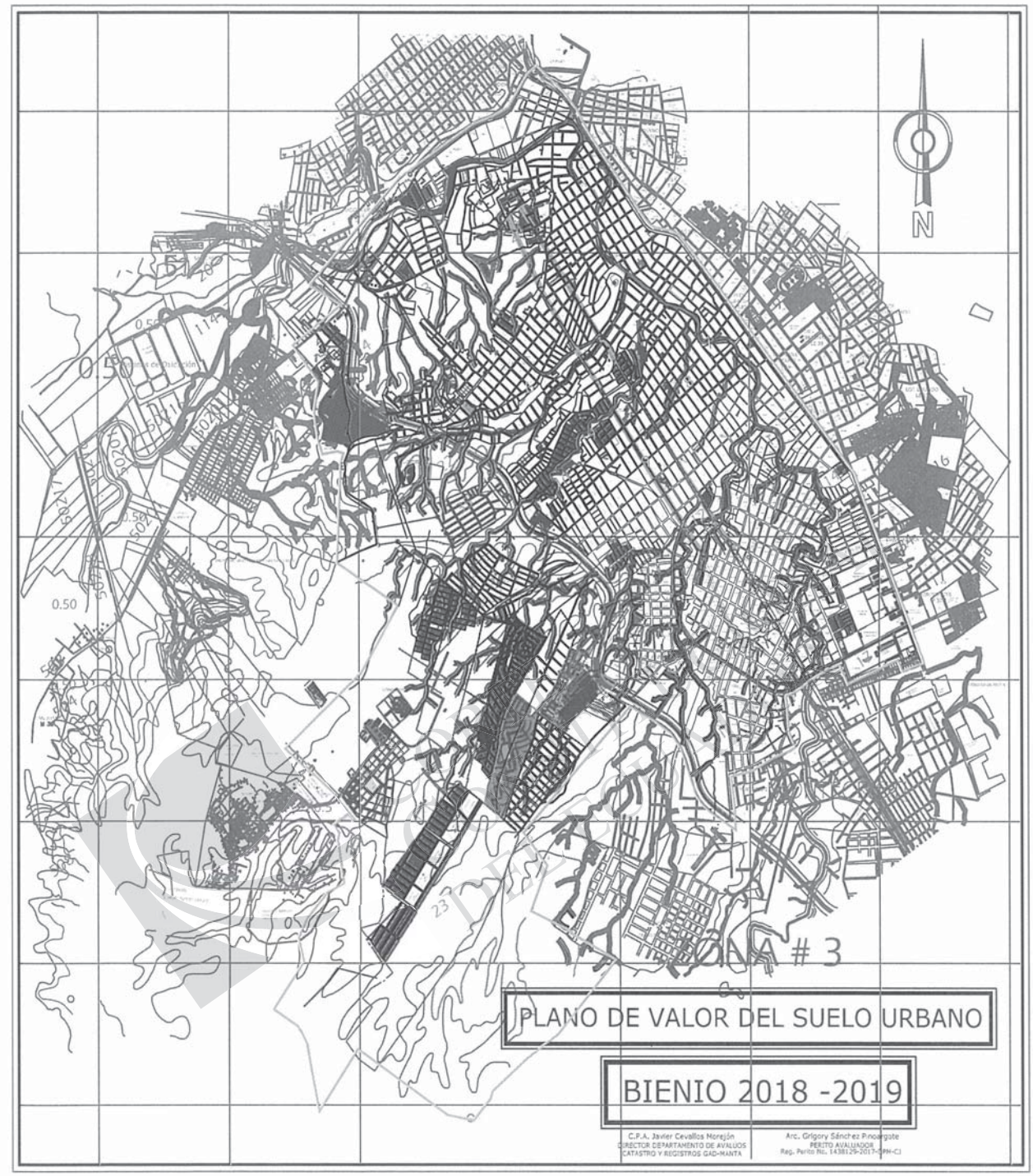
Manta, diciembre 26 de 2017.

S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR


ZONA # 1
PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO
BIENIO 2018 - 2019
C.P.A. Javier Cevallos Morejón
DIRECTOR DEPARTAMENTO DE AVALÚOS
CATASTRO Y REGISTROS GAD-MANTA
Arq. Grigory Sánchez Pinoargote
PERITO AVALUADOR
OCEANO PACIFICO
N
Finca Valle del Gavilan
Finca Rosita


ZONA # 2
PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO
BIENIO 2018 -2019
OCEANO PACIFICO
VARADERO


N
ZONA # 3
PLANO DE VALOR DEL SUELO URBANO
BIENIO 2018 -2019
C.P.A. Javier Cevallos Morejón
DIRECTOR DEPARTAMENTO DE AVALUOS
CATASTRO Y REGISTROS GAD-MANTA
Arc. Grigory Sánchez Pincargate
PERITO AVALUADOR

GAD Manta

ORDENANZA GADMC-MANTA No. 046

Administración Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
2014-2019

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO 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 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 496 del COOTAD **(Actualización del avalúo y del catastro),** determina que las municipalidades y distritos metropolitanos realizaran, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad rurales 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 urbano, los factores de corrección para definir el aumento o disminución del valor de la tierra y edificaciones en general, los parámetros para valorar las diversas tipologías de edificaciones y demás construcciones y las tarifas, que regirán en el cantón Manta para el bienio 2018 – 2019 y señala el procedimiento para establecer las tarifas a aplicarse para el cálculo del impuesto predial rural para el bienio 2018 – 2019.

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

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

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;

Que, es indispensable establecer el plano del valor del suelo urbano, los factores de corrección para definir el aumento o disminución del valor de la tierra y edificaciones en general, los parámetros para valorar las diversas tipologías de edificaciones y demás construcciones y las tarifas, que regirán en el cantón Manta con los que se efectuarán el avalúo real de los predios urbanos y rurales que regirá para el bienio 2018 – 2019; 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 LA ZONA RURAL DEL CANTÓN MANTA PARA EL BIENIO 2018 – 2019.

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 al Artículo 491 (Clases de impuestos municipales) del COOTAD, 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.- De acuerdo al Artículo 515 del COOTAD, es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, la Municipalidad o el distrito metropolitano de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el predio rural, así mismo Corresponde al GAD Manta la administración, control y recaudación de este tributo, lo cual, de acuerdo al artículo 493 **(Responsabilidad personal),** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

cumplimiento de sus deberes; además de acuerdo al Art. 23 del Código Orgánico Tributario, 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 rural 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 del COOTAD (**Sujeto pasivo),** son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados fuera de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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 aun 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	10,00%	
AGOSTO	10,00%	
SEPTIEMBRE	10,00%	
OCTUBRE	10,00%	
NOVIEMBRE	10,00%	
DICIEMBRE	10,00%	

Tabla N° 1

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

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 SEGÚN LA LEY DEL COOTAD.

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, alcantarillado y otros elementos semejantes, 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 2018 – 2019, 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 2018 – 2019, dichas fuentes de información son entre otras las siguientes:

a. Muestras de precios de terrenos insitu.
b. Corredores y promotores inmobiliarios.
c. Empresas constructoras inmobiliarias.
d. Avisos clasificados de prensa escrita.
e. Base de datos de análisis personal del Perito Avaluador Inmobiliario.
f. Dirección de Avalúos, Catastro y Registros (DACR) del GADM MANTA.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Art. 6.- VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL LOTE EN EL AREA RURAL. - Para la valoración individual de los predios rurales 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 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;

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.

d) Dentro de los aspectos fundamentales para la valoración de los terrenos se obtiene que el suelo de protección se encuentra constituido por las zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales tenemos una mayor plusvalía por seguridad, salud, economía; y, el punto más importante para el habitante o ser humano es su CALIDAD DE VIDA.

e) Después del desastre natural vivido en nuestra provincia el 16 de abril del 2017; se ha podido apreciar los sectores estratégicos de mayor seguridad hacia los habitantes de un sector, sitio o lugar de hábitat, para lo que se le ha generado mayor plusvalía hacia la zona rocosa de la zona rural por la misma seguridad que se le brinda a los habitantes.

f) Se valoriza los terrenos por la estimación del efecto que un recurso natural ejerce sobre otros activos susceptibles de establecer un precio de mercado.

g) Las razones más favorables para la valorización de la zona rural que son zonas ecológicas al cien por ciento (100%) se traducen en paisaje, ambiente natural, árboles, zonas verdes, aire más limpio y puro, reducción de contaminación ambiental de ruido, entre otros aspectos ya enunciados como son paisajístico, natural y turístico.

Art. 6.1- VALORACIÓN INDIVIDUAL ESPECIAL POR FACTOR TURISMO, COMERCIAL, HABITACIONAL Y ECONÓMICO DEL AREA RURAL. - Para la valoración individual de los predios rurales se establecerá mediante la suma del valor del suelo y 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 las propiedades del perfil costero se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor que genera nacional e internacionalmente el turismo específicamente en los sectores de Santa Marianita y San Lorenzo directamente hacia la parroquia, el Cantón, la Provincia tenemos la construcción de hoteles de primer nivel y edificaciones de viviendas de nivel y estrato social alto.

b) La afluencia turística constante que existe hacia estas playas a nivel deportivo como son el surf y el kite surfing; deportes acuáticos, que generan ingresos altos a los habitantes locales y propietarios de bienes existentes en estas playas.

c) Dentro de las características nacionales tenemos una gastronomía excelente que genera visita constante durante todo el año hacia estos dos sectores de la zona rural.

d) Dentro de las características internacionales tenemos una localización a nivel del cyber espacio (internet) que San Lorenzo se encuentra con características de olas de nivel excelente para el deporte del Surf.

e) Otra de las características internacionales tenemos una localización a nivel del cyber espacio (internet) que Santa Marianita se encuentra en el segundo lugar a nivel de Sudamérica por sus corrientes de viento térmico creado a partir de la corriente de Humbolt y el ambiente árido de la Ciudad de Manta, para la realización del deporte del Kite Surfing y a nivel nacional en el primer lugar como el sitio más apto para la realización de este deporte.

El GAD Municipal de Manta en concordancia con lo establecido en el Artículo 516 por medio de la presente o r d e n a n z a establece 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 COOTAD **(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.

Para efectos del cálculo del impuesto, del valor de los impuestos rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes por y para la dotación de equipamiento urbano, afluencia turística tanto nacional como internacional. Factor muy importante a la localización con beneficios o perjuicios con respecto a la ciudad; por tanto, genera plusvalía por ubicación y los aspectos antes enunciados.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Uno de los procedimientos más adecuados es llegar a un precio que se genere por la expectativa de afluencia turística que genera rentabilidad hacia el sector; por ende, a la ciudad.

Este valor específico después del análisis detallado, estudio de rentabilidad, método comparativo o residual tenemos específicamente valor especial de la siguiente manera:

+ **SANTA MARIANITA. -** Con respecto a las urbanizaciones localizadas en el sector de Santa Marianita por la mayor afluencia de hábitat y construcción de urbanizaciones en el mismo sitio; y, las edificaciones o todo tipo de infraestructura turística, comercial tales como: hostales, hoteles, hosterías, residenciales existentes se obtiene un valor de factor comparativo de ciento veinticinco dólares americanos ($125,00USD.).

+ **SAN LORENZO.-** Por la afluencia turística y habitacional hacia el sector de las costas de la ciudad de Manta se determina específicamente las edificaciones o todo tipo de infraestructura turística, comercial tales como: hostales, hoteles, hosterías, residenciales existentes y que se proyecten a funcionar para brindar estos servicios; de igual manera las urbanizaciones que se proyecten a funcionar para brindar estos servicios de habitad, se determina que tendrán una valoración por metro cuadrado de ochenta dólares americanos ($80,00usd).

+ **RIO CAÑA – LAS PIÑAS – EL HABRA – LA RESVALOSA – SANTA ROSA.-** Por el tránsito y emigración permanente hacia estos sectores de la zona rural del Cantón Manta, de igual manera se aprecia la afluencia turística y habitacional hacia el sector de las costas de la ciudad de Manta se determina específicamente las edificaciones o todo tipo de infraestructura turística, comercial tales como: hostales, hoteles, hosterías, residenciales existentes y que se proyecten a funcionar para brindar estos servicios; de igual manera las urbanizaciones que se proyecten a funcionar para brindar estos servicios de hábitat, se determina que tendrán una valoración por metro cuadrado de ochenta dólares americanos ($80,00usd).

Art. 6.2- VALORACIÓN INDIVIDUAL ESPECIAL POR FACTOR PERFIL COSTERO DEL AREA RURAL. - Para la valoración individual de los predios rurales en el perfil costero por manejarse los diferentes aspectos técnicos que generan un mayor porcentaje de aspectos positivos como son de niveles paisajísticos, arquitectónicos, constructivos entre otros para los que expresamos lo siguiente para establecer el valor de las propiedades, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor de cuarenta dólares americanos ($40,00usd) hasta los doscientos metros (200,00m.) desde la línea de costa o de playa.

b) Estos valores generan un cambio dependiendo de los aspectos técnicos enunciados en los anteriores artículos de diferentes factores de depreciación con los que cuenta esta ordenanza.

c) A partir de los doscientos metros (200,00m.) hasta llegar a los cuatrocientos metros (400,00m.) se maneja un valor de veinte y cinco dólares americanos ($25,00usd.)

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

por los aspectos técnicos que se han manejado en los valores de todo el Cantón como son: infraestructura urbana, equipamiento urbano, servicios básicos, obras municipales, servicios comerciales privados minoristas y mayoristas, entre otros aspectos técnicos que generan ingresos económicos a los habitantes.

Art. 6.3- VALORACIÓN INDIVIDUAL ESPECIAL POR FACTOR DE LA VIA DEL AREA RURAL. - Para la valoración individual de los predios rurales sobre la vía en diferentes aspectos técnicos que se manejan como turismo, comerciales, de transporte, entre otros tenemos un valor de quince dólares americanos ($15,00usd.) a una distancia de cien metros lineales (100,00m.) hacia cada lado del eje de la vía.

Art. 6.4.- VALORACIÓN INDIVIDUAL ESPECIAL POR FACTOR DE PROYECTO DE REFINERIA DEL PACÍFICO. - Para la valoración individual de los predios rurales en el perfil de esta edificación que brinda mayor realce en su entorno por la importancia de ingresos económicos que brinda la Refinería del Pacífico tenemos un valor de veinte y cinco dólares americanos ($25,00usd).

Art. 6.5.- VALORACIÓN INDIVIDUAL ESPECIAL DE SITIOS DESDE SAN LORENZO HASTA SANTA ROSA COMO LÍMITE TERRITORIAL DEL CANTÓN MONTECRISTI TOMANDO EL PERFIL COSTERO. - Para la valoración individual de los predios rurales en los sitios localizados desde el sitio San Lorenzo Hasta el límite del Cantón Montecristi por manejarse el factor de vistas paisajísticas, arquitectónicas e ingresos que generan económica y turísticamente tenemos un valor de veinte y cinco dólares americanos ($25,00usd.).

Art. 6.6.- VALORACIÓN INDIVIDUAL ESPECIAL POR FACTOR DE CASCO URBANO EN EL AREA RURAL. - los cascos de cada parroquia o sitio tendrán un valor diferente por mantener aspectos técnicos diferentes como los que hemos tomado en cuenta en cada valor del catastro, que son los mismos que se aprecian en el plano de valores del cantón.

Para la valoración individual de los predios rurales en el entorno del casco central comercial, administrativo de los sitios de la zona rural específicamente en los sitios Santa Marianita y San Lorenzo tenemos un valor de cuarenta dólares americanos ($40,00usd.).

Art. 6.7.- VALORACIÓN INDIVIDUAL ESPECIAL POR FACTOR INDUSTRIAL EN EL AREA RURAL DE LAS CHAKRAS DE MANTA O SAN JUAN DE MANTA.

Para efectos del cálculo del impuesto del valor en el sector del San Juan de Manta que se ha potencializado a nivel industrial, comercial y deportivo, se realiza un análisis de los diferentes aspectos técnicos que se han tomado en cuenta en el valor del catastro; los cuales, se deducirá entre los factores más importantes que son: el de la localización con beneficios o perjuicios con respecto a la ciudad de varias industrias ya implantadas.

6.7.1.- Por generar mayor plusvalía por ubicación y los aspectos antes enunciados se determina que la valoración por metro cuadrado en la Vía al San Juan de Manta específicamente desde el punto de inicio del bien inmueble Cementerio Jardines del Edén tomando una distancia de cien metros de longitud (100,00m.) desde el eje de la vía hacia los

dos costados, para llegar a un punto límite de la propiedad de la Compañía Planservice S.A. que se encuentra localizada unos metros antes de llegar al comedor municipal; tenemos el avalúo por metro cuadrado de veinte y cinco dólares americanos ($25,00usd).

6.7.2.- La delimitación del Sitio San Juan de Manta continúa a partir del límite final del literal anterior hasta el final de la población del sitio antes enunciado tenemos el valor definitivo de quince dólares americanos ($15,00usd.).

El GAD Municipal de Manta en concordancia con lo establecido en el Artículo 516 por medio de la presente ordenanza establece 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 COOTAD **(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.

Para efectos del cálculo del impuesto, del valor de los impuestos 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.
Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado por: El valor hectárea de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por la superficie, para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio, se aplicarán los siguientes criterios: Valor de Terreno = Valor Base x Superficie, así:

TABLA DE PRECIOS DE TERRENOS

ZONA **06** SECTOR **01** POLIGONO **05**

TIPO DE TIERRA PREDOMINANTE	4
TIPO DE RANGO DE HECTAREAS	4
VALOR MEDIO	15000
COEF. DE HECTAREAS PREDOMINANTE	1,1

CLASE DE TIERRA	PUNTAJE	COERCIENTE	HECTAREAS									
			<0.25	0.25-0.5	0.5-1	1-5	5-10	10-20	20-50	50-100	100-500	>500
			1,46	1,35	1,25	1,1	1	0,93	0,86	0,8	0,76	0,68
I	84	2,00	39.817	36.817	34.090	29.999	27.272	25.363	23.454	21.818	20.727	18.545
II	62	1,48	29.465	27.245	25.227	22.199	20.181	18.769	17.356	16.145	15.338	13.723
III	51	1,21	24.089	22.274	20.624	18.150	16.500	15.345	14.190	13.200	12.540	11.220
IV	42	1,00	19.909	18.409	17.045	15.000	13.636	12.681	11.727	10.909	10.363	9.272
V	33	0,79	15.728	14.543	13.466	11.850	10.772	10.018	9.264	8.618	8.187	7.325
VI	24	0,57	11.348	10.493	9.716	8.550	7.773	7.228	6.684	6.218	5.907	5.285
VII	14	0,33	6.570	6.075	5.625	4.950	4.500	4.185	3.870	3.600	3.420	3.060
VIII	5	0,12	2.389	2.209	2.045	1.800	1.636	1.522	1.407	1.309	1.244	1.113

Tabla N° 2

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Valoración individual del terreno

$$\underline{VI = S \times Vsh}$$

DONDE:
VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
S = SUPERFICIE DEL TERRENO
Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio, se aplicarán los siguientes criterios: Valor de Terreno = Valor Base x Superficie.

Art. 7.- VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA RURAL. - Aplíquese el Artículo 495 del COOTAD **(Avalúo de los predios-literales b y c),** y artículo 516 del mismo cuerpo legal, **el** cual determina que para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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

A.E. = ÁREA DE LA EDIFICACIÓN. (MT^2).
$C.MT^2$. = COSTO DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN. (USD$, SEGÚN VALORES CONSTRUCTIVOS ACTUALIZADOS PARA ESTE BIENIO).
F.C. = FACTOR DE CORRECCIÓN. (%).

TIPOLOGÍAS	A	B	C	OBSERVACIONES
	1-2 PLANTAS	3-5 PLANTAS	6 O MAS PLANTAS	
PILOTAJE (Arcilla expansiva)	110 usd./ml	140 usd./ml	170 usd./ml	Depende de la carga que se
PILOTAJE (Nivel freático alto)	140 usd./ml	170 usd./ml	200 usd./ml	registre en el proyecto)
HORMIGÓN ARMADO	$ 435,00 usd /m2	$ 465,00 usd	$ 495,00 usd	
ACERO / HIERRO (Cerchas metálicas)	$ 310,00 usd / ml.	$ 330,00 usd /ml.	$ 350,00 usd / ml.	Se calcula de acuerdo al Kg. Y a la altura de la const.
MADERA (Con tratamiento en acabado)	$ 90,00 usd	$ 117,00 usd	$ 163,80 usd	Varía de acuerdo al acabado
MADERA (Sin tratamiento en acabado)	$ 70,00 usd	$ 121,00 usd	$ 135,00 usd	y el tipo de madera
MIXTA (Madera y hormigón)	$ 200,00 usd	$ 230,00 usd	$ 2600,00 usd	
MIXTA (Metálica y hormigón)	$ 220,00 usd	$ 250,00 usd	$ 280,00 usd	

Tabla N° 3

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

TABLA DE VALORES DE LA CONSTRUCCIÓN, SEGÚN COSTO DEL METRO CUADRADO CONSTRUCTIVO ACTUALIZADO PARA EL BIENIO 2018-2019

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

CATEGORIA	CARACTERISTICA	PERIODO	VALOR
VIVIENDA INTERES SOCIAL	ACABADOS DE 4to. ORDEN – INTER. SOCIAL	2018-2019	100,00
VIVIENDA INTERES SOCIAL	ACABADOS DE 3er. ORDEN – INTER. SOCIAL	2018-2019	120,00
VIVIENDA INTERES SOCIAL	ACABADOS DE 2do. ORDEN – INTER. SOCIAL	2018-2019	160,00
VIVIENDA INTERES SOCIAL	ACABADOS DE 1er. ORDEN – INTER. SOCIAL	2018-2019	200,00
VIVIENDA CLASE MEDIA	ACABADOS DE 3er. ORDEN - CLASE MEDIA	2018-2019	280,00
VIVIENDA CLASE MEDIA	ACABADOS DE 2do. ORDEN - CLASE MEDIA	2018-2019	360,00
VIVIENDA CLASE MEDIA	ACABADOS DE 1er. ORDEN - CLASE MEDIA	2018-2019	420,00
VIVIENDA CLASE ALTA	ACABADOS DE 4to. ORDEN - CLASE ALTA	2018-2019	460,00
VIVIENDA CLASE ALTA	ACABADOS DE 3er. ORDEN - CLASE ALTA	2018-2019	570,00
VIVIENDA CLASE ALTA	ACABADOS DE 2do. ORDEN - CLASE ALTA	2018-2019	690,00
VIVIENDA CLASE ALTA	ACABADOS DE 1er. ORDEN - CLASE ALTA	2018-2019	720,00
CERRAMIENTOS			
CUARTO ORDEN		2018-2019	45,00
TERCER ORDEN		2018-2019	80,00
SEGUNDO ORDEN		2018-2019	116,00
PRIMER ORDEN		2018-2019	180,00
AREAS EXTERIORES			
PISO HORMIGON MASILLADO	ACABADO GENERAL	2018-2019	14,50
PISO DE CERAMICA	ACABADO GENERAL	2018-2019	24,75

Tabla N° 4

Los valores de la construcción hacia la zona rural tienen una apreciación de acuerdo a los siguientes puntos:

a) Se les agregan el porcentaje de movilización dependiendo de la distancia del sitio en la zona rural y accesos hacia los bienes o propiedades rurales hasta un 20% del avalúo calculado.

b) El casco comercial en que se establece por lo general es el casco central de la parroquia o sitio de hábitat rural es el que por lo general tiene una mayor plusvalía adicionándoles hasta un porcentaje de cincuenta por ciento (50%) su valor por metro cuadrado.

c) Se valoriza las edificaciones por la estimación del efecto que un recurso natural ejerce sobre otros activos susceptibles de establecer un precio de mercado; es decir, el área o espacio arbolado que beneficia a las edificaciones o propiedades en general y que se traduce en mayor valor a las mismas.

d) Las categorías de las edificaciones también se valorizan de acuerdo a los aspectos del entorno natural que se aprovechan los recursos naturales con son las áreas arboladas, vistas paisajísticas tanto de la zona verde, rocosa y perfil costanero.

e) Las variables fundamentales que se considera en el avalúo de las edificaciones se traducen en: las áreas de la edificación o vivienda, calidad de los acabados y materiales, edad de la edificación o vivienda, contaminación acústica; y, aspectos ecológicos como el aire más puro, paisaje, flora y fauna.

Dentro de los parámetros y definiciones de las metodologías para valorar las reservas forestales, áreas protegidas dentro de la zona rural tenemos que se está refiriendo a un sistema de áreas protegidas, áreas forestales, parques ecológicos, áreas de manejo especial, santuarios de flora y fauna.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Art. 8.- 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 de la edificación con el Estado de Conservación.

Factores para el Estado de Conservación:

Malo	0,50
Regular	0,80
Bueno	1,00
MuyBueno	1,50

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

Factor Uso. - De acuerdo al uso predominante de la construcción para el cual haya sido diseñada o re acondicionada, se aplicará de acuerdo la tabla que establece al 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. 9.-CASOS ESPECIALES. - En casos especiales, se aplicarán los siguientes factores de variación del precio de la propiedad inmueble:

9. 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.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

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 afro ecuatorianas;
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 mejora ante, 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, 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.

9. 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 o carretera principal:

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 o carretera principal:

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.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

9. 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. 10.- 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. 11.- AVALÚO DE PROPIEDADES DEL GAD-MANTA.- De acuerdo al Art. 494 del COOTAD, los inmuebles que sean de propiedad del GAD Municipal del Cantón Manta, deberán mantener permanentemente actualizado sus avalúos, para ello la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros deberá actualizar los avalúos, que sean requeridos para trámites solicitados por la Alcaldía y que sean conocidos por los miembros del Concejo Cantonal, los mismos que deberán constar con el estudio actualizado y con la firma de responsabilidad de un perito de la Dirección de Avalúos, Catastro y Registros.

Así mismo se deberán actualizar los avalúos de las fajas, excedentes, taludes, y demás propiedades que sean solicitadas por colindantes de propiedades que deseen legalizar estas diferencias de área con respecto a su propiedad.

Art. 12.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.- El artículo 498 del COOTAD establece **(Estímulos tributarios), y** 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 artículo citado 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.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad conferida por el presente artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las cuantías o porcentajes establecidos en la presente Ley.

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

ACTIVIDAD	DISMUNICIÓN %	AÑOS
Parques Industriales; Industrias;	50	10
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

Tabla N° 5

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

Tabla N° 6

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

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 en cada año fiscal la solicitud correspondiente a la Dirección Financiera Municipal quien notificará a la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su resolución.

Art. 13.- 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 puntos veinte y cinco por mil (0,25 x 1.000) ni superior al tres por mil (3 x 1.000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

Para efectos de la presente ordenanza y en cumplimiento de la Ley se acoge el valor de acuerdo a la siguiente tabla:
Propiedades con un avalúo Comercial desde 25 remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general a USD$15.000,00, pagarán el 0.25 0/00 (cero punto veinticinco por mil);

Propiedades con un avalúo comercial entre USD$ 15.000,01 a 30.000,00, pagarán el 0.30 0/00 (cero punto treinta por mil).

Propiedades con un avalúo comercial entre USD$ 30.000,01 a 60.000,00, pagarán el 0.35 0/00 (cero punto treinta y cinco por mil).

Propiedades con un avalúo comercial entre USD$ 60.000,01 a 90.000,00, pagarán el 0.40 0/00 (cero punto cuarenta por mil)

Propiedades con un avalúo comercial entre USD$ 90.000,01 a 150.000,00, pagarán 0.50 0/00 (cero punto cincuenta por mil).

Propiedades con un avalúo comercial entre USD$ 150.000.01, a 300.000,00, pagarán el 0.60/00 (cero punto sesenta por mil).

Propiedades con un avalúo comercial entre USD$ 300.000,01, a 500.000,00, pagarán el 0,70/00 (cero punto setenta por mil)

Propiedades con un avalúo comercial entre USD$ 500.000,01, a 1.000.000,00, pagarán el 0,80/00 (cero punto ochenta por mil)

Propiedades con un avalúo comercial entre USD$ 1.000.000,01, a 1.500.000,00, pagarán el 0.90/00 (cero punto noventa por mil)

Propiedades con un avalúo comercial entre USD$ 1.500.000,01, en adelante, pagarán el 1.00/00 (uno por mil)

Las propiedades que se encuentren ubicadas en cualquier sector rural del cantón, y que en estos sectores no cuenten con alguno los servicios básicos (agua, luz, alcantarillado), 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. 14.- NOTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - De acuerdo al artículo 522 del COOTAD **(Actualización del avalúo y de los catastros),** las municipalidades y distritos metropolitanos realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad al COOTAD.

Art. 15.- PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN U OBSERVACIÓN, RECLAMO Y APELACIÓN. - El artículo 500 **(Reclamaciones) del COOTAD,** 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:

15.1. IMPUGNACIÓNRESPECTO 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 53,54 y 55 del COGEP.

15.2. 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 formulares 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.

15.3. 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 **(Reclamaciones),** del COOTAD, podrá el interesado apelar ante el Alcalde, quien dictará su resolución en el término indicado en el artículo 500 **(Reclamaciones),** de la misma Ley.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Art. 16.- 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. 17.- 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. 18.- DEROGATORIA. -Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre este impuesto, con anterioridad a la presente.

Art. 19.- 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 los avalúos de los impuestos de los predios rurales en el Bienio 2018–2019.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, a los veintidós días del mes de diciembre del año 2017.

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

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 2018 – 2019,*** fue debatida y aprobada en primera instancia por el Concejo Municipal del Cantón Manta, en la Sesión Ordinaria celebrada el once de diciembre del año dos mil diecisiete; y, en su segundo y definitivo debate efectuado en la sesión extraordinaria de fecha veintidós de diciembre del año dos mil diecisiete.

Manta, diciembre 22 de 2017

S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

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 2018 – 2019, a través de su publicación de conformidad con la ley.

Manta, diciembre 26 de 2017.

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
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 2018 – 2019,** el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde de Manta, en esta ciudad a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.- **LO CERTIFICO.**

Manta, diciembre 26 de 2017.

S.E. Patricia González Loor
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

Piscinas de Oxidación
25
15
Esc. Carabobo
SAN JUAN
Chacras
San Juan de Manta
San Ramón
SAN JUAN

PLANO DE VALOR DEL SUELO RURAL
BIENIO 2018 -2019
C.P.A. Javier Cevallos Morejón
DIRECTOR DEPARTAMENTO DE AVALÚOS
CATASTRO Y REGISTROS GAD-MANTA
Arq. Grigory Sánchez Pinoargote
PERITO AVALUADOR
Reg. Perito No. 1438129-2017-DPM-CJ
N
Oceano Pacífico
Oceano Pacífico
Oceano Pacífico
1.50
15
25

PLANO DE VALOR DEL SUELO RURAL
BIENIO 2018 - 2019
N
Manta
CANTON MANTA
© 2017 Google
Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO
Image © 2017 DigitalGlobe
Image © 2017 DigitalGlobe
17MNU402638078

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

La Corte Constitucional a través del Registro Oficial basada en el artículo 227, de la Constitución de la República del Ecuador, que establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, transaparencia y evaluación; ha procedido a crear su producto "Ediciones Constitucionales", la misma que contiene sentencias, dictámenes, informes de tratados internacionales, etc., emitidos por la Corte Constitucional. Esta edición, está al alcance de toda la ciudadanía, ya que puede ser revisada de forma gratuita en nuestra página web, bajo el link productos - "Edición Constitucional".

Quito
Avenida 12 de Octubre N 23-99 y Wilson
Edificio 12 de Octubre - Segundo Piso
Teléfonos: 2234540 - 2901629 Fax: 2542835
3941-800 Ext.: 2301

Guayaquil
Av. 9 de Octubre Nº 1616
y Av. Del Ejército esquina,
Edificio del Colegio de Abogados del Guayas,
primer piso. Telf. 252-7107

www.registroficial.gob.ec