MEMORANDO No. 0649-DP-GADCG-2025

PARA: Dr. Inti Andres Yumbay Taris
ALCALDE DEL CANTÓN GUARANDA

DE: Arq. Rodrigo Goyes
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN

FECHA: 02 de diciembre de 2025

ASUNTO: Informe técnico sobre Contribución Especial de Mejoras

CONTRIBUCIONES ESPECIAL DE MEJORAS

La contribución especial de mejoras es un tributo que deben pagar los propietarios de inmuebles beneficiados por obras públicas, como pavimentación, alcantarillado o agua potable. Este pago financia dichas obras, ya que se considera que la construcción de estas mejoras aumenta el valor de las propiedades. El monto a pagar se calcula basándose en el costo de la obra prorrateado entre las propiedades beneficiadas.

Considerando

El numeral 5 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, faculta de manera privativa a las municipalidades Crear, Modificar o Suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

El Art. 301 de la constitución de la República del Ecuador, determina que solo por acto competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasa y contribuciones. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley.

La Contribución Especial de Mejoras debe pagarse, de manera equitativa, entre todos quienes reciben el beneficio de las obras realizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado.

De acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD, en su Art. 55.- competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes exclusivas sin perjuicios de otras que determine la ley;

Literal e) Crear. Modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras.

Art. 179.- Facultad tributaria.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados regionales podrán crear, modificar o suprimir, mediante normas regionales, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas por los servicios que son de su responsabilidad y para las obras que se ejecuten dentro del ámbito

de sus competencias o circunscripción territorial. Con la finalidad de establecer políticas públicas, los gobiernos autónomos descentralizados regionales podrán fijar un monto adicional referido a los impuestos a todos los consumos especiales, vehículos y al precio del combustible.

Así mismo los gobiernos autónomos descentralizados regionales podrán crear, modificar o suprimir recargos, tasas y contribuciones especiales de mejoras y de ordenamiento.

Los recursos serán invertidos en la región de acuerdo a sus competencias bajo los principios de equidad territorial, solidaridad y en el marco de su planificación.

Esta facultad tributaria es extensible a los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos.

Art. 1.-De la Ordenanza General para el Cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras, por obras Ejecutadas en el Cantón Guaranda.- Materia Imponible, es objeto de la contribución especial de mejoras el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles de las áreas urbanas del cantón Guaranda, por la construcción de las siguientes obras públicas.

a) Apertura, pavimentación, adoquinado, ensanche y construcción de vías de toda clase;
b) Readoquinado y Repavimentación urbana
c) Aceras y bordillos
d) Obras de Alcantarillado
e) Construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable
f) Desecación de pantanos y relleno de quebradas;
g) Plazas, parques y jardines; y,
h) Todas las obras declaradas de servicio público, mediante resolución expedida por el Concejo Cantonal de Guaranda, que presten beneficio real o presuntivo a los propietarios de inmuebles ubicados en las áreas urbanas del cantón Guaranda.

Art. 9. De la Ordenanza General para el Cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras, por obras Ejecutadas en el Cantón Guaranda.- Tipos de Beneficios.- por el beneficio que generan las obras que se pagan a través de las contribuciones especiales de mejoras, se clasifican en:

a) Locales, cuando las obras causan un beneficio directo a los predios frentistas;
b) Globales, las que causan un beneficio general a todos los inmuebles urbanos del cantón Guaranda.

Art.11. De la Ordenanza General para el Cobro de las Contribuciones Especiales de Mejoras, por obras Ejecutadas en el Cantón Guaranda. - **prorrateo de costo de obra.-** Una vez establecido el costo de la obra cuya base se ha de calcular el

tributo, los inmuebles beneficiados con ella y el tipo de beneficio que les correspondan conforme la definición que haga la Dirección de Planificación Municipal o el órgano de la empresa Municipal respectiva, corresponderá a la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, juntamente con la Dirección de Planificación y la dependencia que tenga esa competencia en las empresas municipales conforme su orgánico funcional, determinar el tributo que gravará a prorrata a cada inmueble beneficiado, en función de los señalado en los literales del Art. 59 del COOTAD.

Conforme a los articulados anteriores se procede con las siguientes actividades:

1. Con fecha 04 de febrero del 2025, se remite el memorando N.0039-DP-GADCG-2025, suscrito por el Arq. Rodrigo Goyes, donde se solicita a la Dirección de Obras Públicas remitir el listado de los proyectos ejecutados durante el período del 2018 hasta la actualidad, junto con sus respectivas actas de entrega recepción definitivas.

2. Con fecha 19 de febrero de 2025 bajo Memorando N° 0201-OP-GADCG-2025, remite la Dirección de Obras Públicas la información requerida en digital e impresa, referente al listado de obras ejecutadas periodo del 2014 hasta la actualidad.

3. Con fecha 25 de febrero de 2025, a través de Oficio N. 079 DP GADCG, se les da a conocer a los concejales el listado de proyectos y programas ejecutados con Acta Entrega Recepción Definitiva desde los años 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024 para que sean analizados y propongan de acuerdo a la normativa Vigente, la selección de proyectos que formaran parte de los valores a considerar para el año 2026 de la Contribución Especial de Mejoras CEM.

4. Con fecha 7 de octubre de 2025, a través de Memorando N° 006-TM-GADCG-2025, el presidente de la Comisión de Planificación y presupuesto del GADCG, MSc. Segundo Telésforo Martínez Collay, invita a la mesa de trabajo sobre la propuesta de incorporación de un nuevo articulado en la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación Administración y Recaudación del Impuesto Predial para el Bienio 2026-2027, a realizarse el 13 de octubre de 2025, adjunta listado de obras, con sus respectivos presupuestos.

5. Con fecha 13 de octubre de 2025, se lleva a cabo la primera mesa de trabajo celebrada con todos los concejales, donde se analiza el listado de los proyectos, así como su área de influencia, beneficios de la obra y costos, para aplicar la Contribución Especial de Mejoras, así como también se analiza las bandas impositivas actuales. De las mismas que se solicita las

simulaciones respectivas con los diferentes proyectos y bandas para la próxima reunión de trabajo.

6. Con fecha 17 de octubre del 2025 en la segunda mesa de trabajo celebrada con todos los señores concejales, se selecciona los proyectos para poder realizar las simulaciones para la Contribución Especial de Mejoras, y de las bandas impositivas para el catastro 2026-2027.

7. Con fecha 07 de noviembre de 2025, en una tercera mesa de trabajo se reúnen los señores concejales, en la que escogen de las 10 propuestas presentadas el séptimo ejercicio para la recuperación del CEM, en base a esta alternativa se solicita la simulación indicando rango de valores y porcentaje de predios comparativos.

N°	OBRA	BENEFICIO	VALOR	RECUPERACION	% Recupe
1	COLOCACION DE LA CARPETA ASFALTICA Y LA CONSTRUCCION DE LAS ACERAS Y BORDILLOS EN VARIAS CALLES DE LA CIUDAD DE GUARANDA	GLOBAL	1,381,922.11	690,961.06	50%
2	REGENERACION DE LA QUEBRADA DEL MULLO, DENOMINADA PLAZA DEL CARNAVAL FASE I DE LA CIUDAD DE GUARANDA	GLOBAL	109,636.52	65,781.91	60%
3	READECUACION DE LA PLAZA CORDOVEZ, ADESCENTAMIENTO DE ESCALINATA Y PARQUE CENTRAL	GLOBAL	200,619.98	120,371.99	60%
4	ADECENTAMIENTO DE PARQUES Y ESPACIOS VERDES DEL CANTON GUARANDA	GLOBAL	267,822.49	160,693.49	60%
			1,960,001.10	**1,037,808.45**	

De esta manera cuatro obras fueron seleccionadas por los señores concejales para las Simulaciones de la Contribución Especial de Mejoras con sus montos y valores a recuperar, las mismas que son:

De estos proyectos escogidos en la primera mesa de trabajo el monto que debe ser recuperado es **$ 1´059.576,23**, los cuales debe ser prorrateado de acuerdo al avalúo de cada propiedad, conforme a la **¨CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA GENERAL PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS, POR OBRAS EJECUTADAS EN EL CANTÓN GUARANDA¨,** aprobada el día 19 de diciembre del 2021.

FORMULA DEL CEM

$$CEM = \left(\frac{API * VLC}{\sum ATPC}\right) / CAR$$

Donde:

API= Avalúo total del predial individual
VLC= Valor a recuperar por CEM según los proyectos aprobados en sesión de Consejo
ATPC= Avalúo total del padrón catastral
CAR= Cantidad de años a recuperar

En base a la selección de obras ejecutadas, se realiza las simulaciones de la Contribución Especial de Mejoras, con los diferentes proyectos, y unificando diferentes montos, para que puedan ser revisados y analizados por los señores concejales. De las cuales han escogido la propuesta siete (7).

PROPUESTA 7:
En la siguiente tabla se encuentra los proyectos con sus montos a recuperar.

N°	OBRA	BENEFICIO	VALOR	RECUPERACION	% Recupe
3	READECUACION DE LA PLAZA CORDOVEZ, ADESCENTAMIENTO DE ESCALINATA Y PARQUE CENTRAL	GLOBAL	200,619.98	120,371.99	60%
4	ADECENTAMIENTO DE PARQUES Y ESPACIOS VERDES DEL CANTON GUARANDA	GLOBAL	267,822.49	160,693.49	60%
			468,442.47	**281,065.48**	

De acuerdo al valor de $ 281.065,48, se ha calculado el porcentaje en diferentes rangos, los mismos que han calculado de acuerdo a los 21250 predios correspondientes al sector urbano de Guaranda. (Veintimilla, Chávez y Guanujo), exceptuando las cabeceras parroquiales del Cantón.

$	predios	% individual	% total
0 a 1	1137	5.35	**64.90**
1.01 a 5	7226	34.00	
5.01 a 10	5428	25.54	
10.01 >	7459	35.10	**35.10**
TOTAL	**21250**	100.00	100.00

EJERCICIO CLAVE 0201011100603300000P00

API= Avalúo total del predial individual **(52420.23$)**
VLC= Valor a recuperar por CEM **$(281065.48\ \$)$**
ATPC= Avalúo total del padrón catastral **(84353677.9)**
CAR= Cantidad de años a recuperar **(10 años)**

$$CEM = \left(\frac{52420.23 * 302833.26}{84353677.9}\right)/10$$

$$\boldsymbol{CEM} = \mathbf{17.46\$}$$

Predio correspondiente al promedio del 35.10% de la población

Predio en análisis, pago de los impuestos predial actual

IMPUESTO PREDIAL URBANO

CLAVE CATASTRAL	% Participación	CLAVE ANTERIOR	AÑO	FECHA EMISION
02010111006033000000P00	100.00	0201010101006033(	2025	Guaranda: 2/1/2025 07

APELLIDOS Y NOMBRES: ARREGUI GUACHILEMA FAUSTO ARNULFO

DIRECCION DEL PREDIO CALLES: CALLE PICHINCHA (26300) Y SIN DATO

R.U.C. o CEDULA 0200972719 CCO: 505 N° Pago 1335991

Area. Terreno	103.14	Avalúo Terreno	15,758.66	Avalúo Adicional:	0.00
Area. Construc.	211.08	Avalúo Construc	36,661.57	Avalúo Instalación	0.00
AV. PROPIEDAD	52,420.23	BASE IMPONIBLE	52,420.23	N° Titulo	2025U-002347

CONCEPTO	VALOR	CONCEPTO	VALOR
Impuesto Principal:	44.56	Man. Aseo Público:	2.62
Magisterio Municipal:	0.00	Man. Serv. Alcantarillado:	4.19
Educación Elemental:	0.00	Man. Serv. Adoquinado:	6.29
Medicina Rural:	0.00	Mejoras 2024:	1.65
Cuerpo de Bomberos:	7.86	Mejoras 2025:	16.69
Vivienda Rural:	0.00	Subtotal:	94.92
Solares no edificados:	0.00	Descuento:	0.89
Serv.Adm. y proc.de datos	2.00	Recargo:	0.00
Colegio de Señoritas:	0.00	Int. Mora:	0.00
Mejoras 2022:	9.06	Costa Judicial:	0.00
Datos Catastrales	**28/10/2025 10:05:4**	Total a Pagar:	94.03

Fecha de Pago: 06/06/2025 10:58 Recaudador/a: GARCIAK

CONCLUSION.

De acuerdo a lo analizado, determinamos que es necesario que, se tome en cuenta la identificación de las obras detalladas en el presente informe, a efectos de cobro de Contribución Especial de Mejoras en el cantón Guaranda por el servicio que presta a la ciudadanía, así como, la formula, materia, base imponible y tipo de beneficio global.

Además, esta Dirección de Planificación evidencia de forma técnica que las obras ejecutadas en beneficio de la ciudadanía del cantón Guaranda presenta la característica de haberse beneficiado de manera general.

RECOMENDACIONES.

Señor Alcalde, una vez que se ha realizado mesas técnicas con los señores Concejales del cantón Guaranda, se recomienda poner en conocimiento de la Comisión correspondiente para el informe respectivo y posterior sea remitido a Concejo Municipal para conocimiento, resolución y determinación de las obras detalladas en el presente informe, las mismas que tienen las características de haber sido beneficiada de manera general por la ciudadanía del cantón Guaranda, así como, conozca y establezca los parámetros de recuperación de CEM los mismos que deben ser socializados con la ciudadanía.

Es todo cuanto puedo informar para los fines pertinentes.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
ANGEL RODRIGO GOYES NOBOA
Validar únicamente con FirmaEC

Arq. Rodrigo Goyes Noboa
DIRECTOR DE PLANIFICACION GADG