

Memorando Nro. GADMCG-PS-2025-0002-M

Gualaceo, 06 de enero de 2025

PARA: Sr. Abg. Marco Fabian Tapia Jara
Alcalde del GAD Municipal del Canton Gualaceo

ASUNTO: Respecto a la "PROPUESTA DE COBRO POR CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS DE LA OBRA "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL"

De mis consideraciones:

En atención al memorando N° GADMCG-GADMCG-2024-2751-M, por medio del cual se solicita al Procurador Síndico municipal la revisión de la documentación generada y aneca al memorando No. GADMCG-DF-2024-0770-M, presentado por la DIRECTORA FINANCIERA, referente con la propuesta de cobro por Contribución Especial de Mejoras de la obra: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL", indico lo siguiente:

De la documentación anexada consta el Informe Técnico de la Comisión de la Contribución Especial de Mejoras N° ITCTCEM-001-2024-PG del 20 de noviembre de 2024. Dicho documento, señor Alcalde, también ha sido suscrito por mi persona en calidad de Procurador Síndico, por lo cual, considero que se ha efectuado ya en su momento, la revisión del caso, siendo pertinente se continúe según lo previsto en los artículos 15 y 16 de la **Ordenanza para la Aplicación y Cobro de la Contribución Especial de Mejoras en el Área Urbana de la Ciudad de Gualaceo.**

Para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Trajano Severo Rios Ordoñez
SINDICO MUNICIPAL (E)

Referencias:

- GADMCG-GADMCG-2024-2751-M

Copia:

Sra. Cpa. Eliana Priscila Zhicay Cardenaz
Directora Financiera (E)



TRAJANO SEVERO RIOS
ORDONEZ

Memorando Nro. GADMCG-DF-2024-0770-M

Gualaceo, 20 de diciembre de 2024

M
U
2
2751

PARA: Sr. Abg. Marco Fabian Tapia Jara
Alcalde del GAD Municipal del Canton Gualaceo

ASUNTO: PROPUESTA DE COBRO POR CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS DE LA OBRA "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL"

De mis consideraciones:

Por medio del presente llego a usted con un cordial saludo, a tiempo de adjuntarle en archivo digital toda la documentación relacionada a la propuesta de cobro por Contribución Especial de Mejoras de la obra: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL", información que consiste en lo siguiente:

- Informe Técnico emitido por el Ing. Adrián Quilambaqui, Director de Obras Públicas, entregado con Oficio No. 003-GADMCG-DOP-2024.
- Informe Técnico de la Comisión Técnica de la Contribución Especial de Mejoras.
- Propuesta de cobro de la obra por beneficiarios

Esta información deberá ser puesta a consideración del I. Concejo para su análisis y aprobación, conforme lo establece el inciso quinto del Art. 15 y 16 de la ORDENANZA PARA LA APLICACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS EN EL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE GUALACEO.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Cpa. Eliana Priscila Zhicay Cardenaz
DIRECTORA FINANCIERA (E)

Anexos:

- informe_tecnico_cem-006-2023__plaza_guayaquil.pdf
- informe_itctcem-001-2024-pg__plaza_guayaquil.pdf
- PROPUESTA DE COBRO

Copia:

Sr. Ing. Adrian Xavier Quilambaqui Reinoso
Director de Obras Publicas

Sr. Abg. Trajano Severo Rios Ordoñez
Sindico Municipal (E)

Tapia

Memorando Nro. GADMCG-DF-2024-0770-M

Gualaceo, 20 de diciembre de 2024

Sra. Fanny Cecilia Torres Perez
Administradora de Rentas

Sr. Arq. Roberto Abrahan Jimenez Rivas
Jefe de Avaluos y Catastros (E)

Srta. Arq. Jessica Pamela Quezada Gonzalez
Directora de Planificacion



ELIANA PRISCILLA
ZHUICAY CARDENAZ

INFORME TÉCNICO DE LA COMISIÓN TÉCNICA DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS

ITCTCEM-001-2024-PG

Fecha: 20 de Noviembre de 2024

ASUNTO: INFORME TÉCNICO DE LA COMISIÓN TÉCNICA DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS.

OBRA: “REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL”.

PARA: ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GAD. DEL CANTÓN GUALACEO

CONSIDERANDOS.-

Que, el COOTAD en sus artículos 569 al 593, establece la facultad del GAD Municipal de Gualaceo para la recuperación de los valores invertidos por el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública municipal;

Que, la contribución especial de mejoras son ingresos tributarios de las municipalidades, de pago obligatorio por parte de los propietarios de los inmuebles beneficiados por ejecución de una obra pública que realiza el gobierno local de manera directa o contractualmente;

Que, de conformidad con el numeral 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, le corresponde a los Concejos Municipales crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública municipal se asume a partir del inicio de sus trabajos, por lo que la aplicación y cobro de la contribución especial de mejora se estará a las disposiciones legales vigentes en aquel momento;

Que, del Informe Técnico CEM-006-2023 de fecha 26 de diciembre de 2023, se establece que el inicio de los trabajos para la obra “REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL” es el 13/03/2017.

Que, en el Registro Oficial No. 710 de fecha 24 de Mayo del 2012 se publica la Ordenanza para la aplicación y cobro de la contribución especial de mejoras en el área urbana de la ciudad de Gualaceo, reformada el 23 de mayo del 2013 (Segundo Suplemento Registro Oficial No. 960), y que permaneció vigente hasta el 11 de febrero del 2020;

Que, el artículo 6 de la ordenanza ibidem, establece las siguientes obras atribuibles a contribución especial de mejoras:

- a) Apertura, pavimentación, repavimentación, ensanche, construcción y reconstrucción de vías de toda clase, puentes, distribuidores de tráfico y obras complementarias a las viales; como señalización vial vertical y horizontal e iluminación;
- b) Construcción de aceras, bordillos, cercas y cerramientos;
- c) Obras de alcantarillado: sanitario, pluvial y/o combinado; y, depuración de aguas residuales;
- d) Construcción, ampliación y mantenimiento de obras y sistemas de agua potable;
- e) Deseccación de pantanos y relleno de quebradas;
- f) Construcción de parques, plazas y jardines incluida la inversión pública en el corredor turístico de los ríos Santa Bárbara y San Francisco;
- g) Construcción y reparación de túneles y viaductos;
- h) Equipamiento urbano y comunitario;
- i) Construcción y/o ampliación de escenarios deportivos, etc.;
- j) Construcción de muros de contención; y,
- k) Cualquier otra obra pública de inversión municipal.

Que, el artículo 15 de la ordenanza en referencia, establece los tipos de beneficios que generan las obras que se pagan a través de contribución especial de mejoras, y le corresponde a la CTCEM recomendar al I. Concejo para su calificación, la clase de beneficio que genera la obra ejecutada puede ser:

- a) Locales, cuando las obras causan un beneficio directo a los predios frentistas;
- b) Sectoriales, las que causan el beneficio a un sector o área de influencia debidamente delimitada; y,
- c) Globales, las que causan un beneficio general a todos los inmuebles del área urbana de la ciudad de Gualaceo.

Que, el artículo 16 de la referida ordenanza, establece la forma de pago y plazos para el cobro de la contribución especial de mejoras, el cual será desglosado por rubros y el plazo para su recuperación será el definido por el Ilustre Concejo Municipal previo informe de la CTCEM;

Desarrollo:

PRIMERO.- ANTECEDENTES

Mediante Oficio Nro. GADMCG-DF-2023-381-O de fecha 16 de noviembre del 2023 la Econ. Eva Flores Córdova "Directora Financiera del GAD de Gualaceo", solicita se entregue el informe Técnico para el cobro del Contribución Especial de Mejoras de la obra: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL".

Con Oficio No. 003-GADMCG-DOP-2024 de fecha 11 de enero de 2024, el Ing. Adrián Quilambaquí Reinoso, Director de Obras Públicas, entrega el Informe Técnico No. CEM-006-2023 de la obra "REGENERACION DE LA PLAZA GUAYAQUIL", para continuar con el cobro de la contribución especial de mejoras.

La Comisión Técnica solicita al Jefe de Avalúos y Catastros la entrega del catastro municipal actualizado y depurado a la fecha de inicio de las obras, conforme lo establece el art. 576 del COOTAD, y con el cual, la Administradora de Rentas que con el apoyo de la Técnica de Fiscalización de la Dirección de Obras Públicas, procederán con la elaboración de la propuesta de cobro a fin de adjuntarlo al Informe Técnico No. CEM-006-2023 y realizar el análisis respectivo dentro de la Comisión Técnica de Contribución Especial de Mejoras.

Con Oficio No. GADMCG-JAC-2024-374-RJ de fecha 18 de septiembre de 2024, el Arq. Roberto Jiménez, Jefe de Avalúos y Catastros realiza la entrega del catastro en formato digital de los contribuyentes emitidos al año 2017.

En reunión de fecha 03 de octubre de 2024, la Comisión Técnica de Contribución Especial de Mejoras, en base al Informe Técnico No. CEM-006-2023, elaborado por el Ing. Adrián Quilambaquí Reinoso, Director de Obras Públicas, la obra fue clasificada como **obra de beneficio local y global**, pues genera un beneficio directo a los predios frentistas así como a todos los predios del área urbana de la ciudad de Gualaceo, por lo que la distribución de la mejora se realizará conforme al art. 30 de la Ordenanza aplicada, es decir: 50% entre las propiedades con frente a las obras; 30% entre propiedades de beneficio global; y, 20% a cargo de la I. Municipalidad.

DATOS DE LA OBRA:

TIPO DE OBRA:	Obra Pública
Ubicación:	Cabecera Cantonal de Gualaceo

Calles:	Norte: 3 de Noviembre Este: Cuenca Sur: Luis Ríos Rodríguez Oeste: Dávila Chica
Costo de la obra	928.100,55

SEGUNDA: DEFINICION DEL PROYECTO Y SU BENEFICIO

El presente informe técnico tiene como objetivo establecer los parámetros necesarios que permitan recuperar los recursos invertidos en el proyecto: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL", de manera equitativa entre los habitantes del cantón que se hubieren visto beneficiados de dicha intervención.

Todo el marco legal del presente informe está sustentado en la "ORDENANZA PARA LA APLICACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS EN EL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE GUALACEO", publicada en el Registro Oficial No. 710 de fecha 24 de Mayo del 2012.

a. DEFINICION DEL PROYECTO

Considerando que el Art. 1 de la Ordenanza aplicada, establece que "(...) la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública ejecutada por la municipalidad de Gualaceo, mediante contratación o por administración directa.". Y el Art. 6 de la misma ordenanza considera para contribución especial de mejoras las obras públicas como:

- a) Apertura, pavimentación, repavimentación, ensanche, construcción y reconstrucción de vías de toda clase, puentes, distribuidores de tráfico y obras complementarias a las viales; como señalización vial vertical y horizontal e iluminación;
- b) Construcción de aceras, bordillos, cercas y cerramientos;
- c) Obras de alcantarillado: sanitario, pluvial y/o combinado; y, depuración de aguas residuales;
- d) Construcción, ampliación y mantenimiento de obras y sistemas de agua potable;
- e) Desecación de pantanos y relleno de quebradas,
- f) Construcción de parques, plazas y jardines incluida la inversión pública en el corredor turístico de los ríos Santa Bárbara y San Francisco.
- g) Construcción y reparación de túneles y viaductos
- h) Equipamiento urbano y comunitario;
- i) Construcción y/o ampliación de escenarios deportivos, etc

- j) Construcción de muros de contención; y,
- k) Cualquier otra obra pública de inversión municipal.

En tal virtud, y considerando que la obra constituye una intervención pública como es la construcción de la "REGENERACIÓN DE LA PLAZA DE GUAYAQUIL", incide en el ítem f) del Art. 6, quedando definida como Obra Pública para el cobro por Contribución Especial de Mejoras (CEM).

b. DEFINICION DEL BENEFICIO GENERADO POR EL PROYECTO

El proyecto "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL", comprende implantación, construcción y adecuación de la plaza como son: regeneración completa de calzada, implementación de cabañas para comercio, mantenimiento de áreas verdes, adoquinado y conexiones eléctricas soterradas para alumbrado de la plaza, implementación de un juego hidráulico de piletas.

El art. 15 de la ordenanza cita *"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) Sectoriales, las que causan el beneficio a un sector o área de influencia debidamente delimitada; y*
- c) Globales, las que causan un beneficio general a todos los inmuebles urbanos del cantón Gualaceo". De igual manera el Art. 15 se expresa de manera clara "Corresponde a la CTCEM recomendar al I. Concejo para su clasificación, la clase de beneficio que genera la obra ejecutada".*

Y en su parte pertinente establece: *"Corresponde a la CTCEM recomendar al I. Concejo para su clasificación, la clase de beneficio que genera la obra ejecutada".*

La "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL", se considerará como obra de beneficio local y global, que se cobrará a todas las propiedades beneficiadas de acuerdo con el Art. 30 de la ordenanza aplicada.



TERCERA: COSTO DE LA OBRA Y BENEFICIARIOS

a. COSTO DE LA OBRA

De acuerdo con el Art. 14 de la ordenanza aplicada, para establecer el costo del Tributo se considerará lo siguiente:

- a) *El valor de las propiedades cuya adquisición o expropiación fueren necesarias para la ejecución de las obras, deduciendo el precio en que se estimen los predios o fracciones de predios que no queden incorporados definitivamente a la misma;*
- b) *Pago de demoliciones y acarreo de escombros;*
- c) *Valor del Costo directo de la obra, sea ésta ejecutada por contrato o por administración directa de la Municipalidad, que comprenderá: movimiento de tierras, afirmados, pavimentación; andenes, bordillos, pavimento de aceras, muros de contención y separación, puentes, túneles, obras de arte, equipos mecánicos o electromecánicos necesarios para el funcionamiento de la obra, canalización, teléfonos; gas y otros servicios, arborización, jardines y otras obras de ornato;*
- d) *Valor de todas las indemnizaciones que se hubieran pagado o se deban pagar por razón de daños y perjuicios que se pudieran causar con ocasión de la obra, producidos por fuerza mayor o caso fortuito.*

- e) Costos de los estudios y administración del proyecto, programación, fiscalización y dirección técnica. Estos gastos no podrán exceder del veinte por ciento del costo total de la obra; y,
- f) El interés de los bonos u otras formas de crédito utilizados para adelantar los fondos necesarios para la ejecución de la obra.

El costo directo de las obras será establecido por la Dirección de Obras Públicas Municipales o EMAPAS-G-EP en su caso.

Los costos se determinarán en las planillas de liquidación parcial o total de obra correspondientes, con la intervención de la fiscalización o de la Empresa Municipal de Agua Potable y Saneamiento de Gualaceo-EP en su caso.

Los costos financieros de la obra los determinará la Dirección Financiera de la municipalidad o la EMAPAS G-EP en su caso. Para la determinación de estos costos financieros se considerará las tablas de amortizaciones de los créditos concedidos a la Municipalidad o a la empresa municipal para la ejecución de obras. En el mismo se determinarán los valores del respectivo capital y los intereses que cause el crédito desde que se solicite el mismo hasta la entrega recepción definitiva de las obras.

Los costos que corresponden exclusivamente a estudios, fiscalización y dirección técnica.

En ningún caso se incluirán en el costo, los gastos generales de administración, mantenimiento y de depreciación de las obras que se reembolsan mediante esta contribución.”

En base a lo establecido, se presenta a continuación un cuadro resumen de los costos de la obra:

COSTO TOTAL DE LA OBRA: “REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL”			
NATURALEZA	DENOMINACION	MONTO EJECUTADO	OBSERVACION
Costos Directos de la obra	Contrato N.º COTOA-GADMCG-0005-16 para la ejecución de la obra: “REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL”.	672.188,26	El acta entrega recepción provisional del contrato N.º COTOA-GADMCG-0005-16 se firma con fecha 06 de Agosto de 2018, ejecutada por el Ing. Juan Pablo Pesantes. Acta de recepción definitiva: recepción presunta en fecha 17 de mayo 2019



	Contrato Complementario Proceso Nro. COTOA-GADMCG-0005-16	188.045,75	El acta entrega recepción provisional del contrato N.º COTOA-GADMCG-0005-16 se firma con fecha 06 de Agosto de 2018, ejecutada por el Ing. Juan Pablo Pesantes. Acta de recepción definitiva: recepción presunta en fecha 17 de mayo 2019
	Reajuste de precios de la obra: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL".	0.00	
	Costo más porcentaje	53.584,95	
	Valor por concepto de multas en la ejecución del contrato N.º COTOA-GADMCG-0005-16 para la ejecución de la obra: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL".	0.00	MULTAS
	COSTO TOTAL DE LA OBRA (A)	913.818,96	SUBTOTAL (A)
Estudios, Fiscalización y Dirección técnica	Contrato N.º CDCA-GADMCG-0012-16 para la ejecución de los estudios complementarios para el proyecto Plaza Guayaquil, Parque 10 de Agosto y Plaza Manuel Cruz Orellana.	14.281,59	El acta de recepción única y definitiva del contrato de estudios complementarios se firma el 15 de Abril de 2017 con el Ing. Xavier Coronel Córdova; valor definido mediante Memorando No. GADMG-AC-003 del Jefe de Avalúos y Catastros.
	Fiscalización ejecutada por administración directa	0.00	
	COSTO TOTAL DE ESTUDIOS, FISCALIZACION Y DIR. TECNICA (B)	14.281,59	SUBTOTAL (B)
Valor de las propiedades cuya adquisición o expropiación fueren necesarias para la ejecución de las obras	El director financiero informa que no existe expropiaciones de bienes , por lo que no existen costos financieros a ser recuperados	0.00	Información adjunta mediante oficio N.º GADMCG-DF-2024-006-O, emitido por la Econ. Eva Flores "Directora Financiera"
	COSTO TOTAL DE EXPROPIACION (C)	0.00	SUBTOTAL (C)
Costos Financieros	El director financiero informa que no existe crédito registrado para el financiamiento de la obra, por lo que no existen costos financieros a ser recuperados	0.00	Información adjunta mediante oficio Nro. GADMCG-DF-2024-006-O, emitido por la Econ. Eva Flores "Directora Financiera"
	TOTAL COSTOS FINANCIEROS (D)	0.00	SUBTOTAL (D)
TOTAL COSTO DE LA OBRA (A+B+C+D)		928.100,55	SON: NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL CIENTO CINCO CON 55/100 USD



b. BENEFICIARIOS DE LA OBRA

En la sección Segunda literal b) del presente informe, se estableció que el proyecto genera un beneficio local y global respectivamente.

Como parte del beneficio local de la obra, se consideran los predios frentistas, mismos que suman un total de 30 frentistas;

Como parte del beneficio global, se considera a a los inmuebles del área urbana de la cabecera cantonal, que se estiman en un total de 7.831 propiedades.

En el cuadro resumen presentado a continuación se detallan las fechas de inicio de trabajos de cada contrato.

INICIO DE TRABAJOS DE LA OBRA "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL"		
NATURALEZA	DENOMINACION	Fecha
Costos Directo de la obra	Contrato N.º COTOA-GADMCG-0005-16 para la ejecución de la obra: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL".	20/01/2017
	Contrato Complementario Proceso Nro. COTOA-GADMCG-0005-16	14/05/2018
	Contrato N.º CDCA-GADMCG-0012-16 para la ejecución de los estudios complementarios para el proyecto Plaza Guayaquil, Parque 10 de Agosto y Plaza Manuel Cruz Orellana.	09/11/2016
INICIO DE TRABAJOS		13/03/2017

Los beneficiarios serán considerados según el catastro Municipal vigente para el año 2017, según la información facilitada por el Arq. Roberto Jiménez O. "Jefe de Avalúos y Catastros Encargado", mediante Oficio No. GADMCG-JAC-2024-374-RJ de fecha 18 de septiembre de 2024.

El catastro mencionado se adjunta en los anexos en archivo digital.

CUARTA: PRORRATEO Y DISTRIBUCION DEL COSTO DE LA OBRA

Según lo establecido en el Capítulo II DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE CADA OBRA ENTRE LOS BENEFICIARIOS (art. 24 y siguientes) de la Ordenanza aplicada, a continuación, se desglosa el costo de la obra según el tipo de intervención ejecutada.

a. Distribución del costo por construcción, mantenimiento y conservación de plazas, parques y jardines.

El artículo 30 de la Ordenanza aplicada, establece:

- a) *El 50% entre las propiedades, sin excepción, con frente a las obras, directamente o calle de por medio y en proporción a sus respectivos frentes con vistas a las obras;*
- b) *El 30% se distribuirá entre las propiedades calificadas de beneficio global por el I. Concejo previo informe de la Comisión Técnica. La distribución se hará en proporción a los avalúos de la tierra y mejoras; y,*
- c) *El 20% a cargo de la I. Municipalidad.*

Los costos por la contribución especial de mejoras de parques, plazas, jardines en las que no es posible determinar el frentista beneficiado directo de la obra, serán prorrateados entre todas las propiedades en las zonas de influencia.

El costo total de las obras se resume en el siguiente cuadro:

"REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL"	
CONCEPTO	COSTO
Contrato N.º COTOA-GADMCG-0005-16 para la ejecución de la obra: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL"	672.188,26
Contrato Complementario Proceso Nro. COTOA-GADMCG-0005-16	188.045,75
Costo Reajuste de Precios	0.00
Costo Mas Porcentaje	53.584,95

Costo de estudios	14.281,59
Costo de Fiscalización (Administración Directa)	0,00
Costo de Dirección Técnica	0,00
COSTO TOTAL DE LA OBRA	928.100,55

QUINTA: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

- El Contrato N.º COTOA-GADMCG-0005-16 para la ejecución de la obra: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL", se contempla dentro del literal f) del Art. 6 de la Ordenanza aplicada, por lo que se define como Obra Pública sujeta al cobro de Contribución Especial de Mejoras (CEM).
- El costo total de las obras asciende a \$928.100,55 (novecientos veintiocho mil cien con 55/100 dólares de los Estados Unidos de América) mismo que deberá ser asumido por la totalidad del catastro vigente al año 2017, proporcionado por el Jefe de Avalúos y Catastros con Oficio No. GADMCG-JAC-2024-374-RJ de fecha 18 de septiembre de 2024.
- Del catastro vigente al año 2017, proporcionado por el Jefe de Avalúos y Catastros con Oficio No. GADMCG-JAC-2024-374-RJ de fecha 18 de septiembre de 2024, se considera un total de 30 frentista como beneficiarios locales de las obras; y, como beneficiarios globales, a los inmuebles del área urbana de la cabecera cantonal, que se estiman en un total de 7.831 propiedades.
- Se adjunta la simulación de corrida. con el propósito de tener una idea de costo de mejoras por predio beneficiado según la ordenanza.
- Con el presente informe de la Comisión técnica será el **Ilustre Concejo Cantonal** quien establecerá los parámetros de recuperación.

RECOMENDACION

- Se recomienda que el presente informe sea remitido al señor Alcalde para que sea puesto en el orden del día de la sesión más próxima del I. Concejo Cantonal para su análisis y aprobación, conforme lo establece el inciso quinto



del Art. 15 y 16 de la ORDENANZA PARA LA APLICACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS EN EL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE GUALACEO.

Para constancia de lo expuesto y en fe de conformidad y aceptación, los comparecientes suscriben en original y dos ejemplares del mismo tenor y contenido.

Ing. Adrián Quilambaqui R.
DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS

CPA. Eliana Zhicay Cárdenaz
DIRECTORA FINANCIERA (E)

Abg. Trajano Ríos O.
PROCURADOR SÍNDICO

Arq. Pamela Quezada
DIRECTORA DE PLANIFICACION

Arq. Roberto Jiménez R.
JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS

Sra. Fanny Torres
ADMINISTRADORA DE RENTAS

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

INFORME TECNICO CEM-006-2023

Fecha: 26 de Diciembre de 2023

ASUNTO: INFORME TECNICO PARA LA CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS.

OBRA: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL".

PARA: ECON. EVA FOLRES CORDOVA-DIRECTORA FINANCIERA DEL GAD DE GUALACEO

ANTECEDENTES:

Mediante Oficio Nro. GADMCG-DF-2023-381-O de fecha 16 de noviembre del 2023 la Econ. Eva Flores Córdova "Directora Financiera del GAD de Gualaceo", solicita se entregue el informe Técnico para el cobro del Contribución Especial de Mejoras de la obra: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL"

La comisión técnica solicita a la técnica de fiscalización de la Dirección de Obras Públicas realice el cálculo de la Contribución Especial de Mejoras de la obra: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL". Con la finalidad de adjuntar al informe técnico CEM-006.

SEGUNDA: DEFINICION DEL PROYECTO Y SU BENEFICIO

El presente informe técnico tiene como objetivo establecer los parámetros necesarios que permitan recuperar los recursos invertidos en el proyecto: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL", de manera equitativa entre los habitantes del cantón que se hubieren visto beneficiados de dicha intervención.

Todo el marco legal del presente informe está sustentado en la "ORDENANZA, PARA LA APLICACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS EN EL AREA URBANA DE LA CIUDAD DE GUALACEO", publicado en el registro oficial N°710 de fecha 24 de mayo del 2012.

a. DEFINICION DEL PROYECTO

Considerando que el Art. 1 de la CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS establece que "la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública ejecutada por la municipalidad de Gualaceo". Y el Art. 6 de la misma ordenanza considera a las obras públicas como:

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

- a) Apertura, pavimentación, repavimentación, ensanche, construcción y reconstrucción de vías de toda clase, puentes, distribuidores de tráfico y obras complementarias a las viales; como señalización vial vertical y horizontal e iluminación;
- b) Construcción de aceras, bordillos, cercas y cerramientos;
- c) Obras de alcantarillado: sanitario, pluvial y/o combinado; y, depuración de aguas residuales;
- d) Construcción, ampliación y mantenimiento de obras y sistemas de agua potable;
- e) Deseccación de pantanos y relleno de quebradas,
- f) Construcción de parques, plazas y jardines incluida la inversión pública en el corredor turístico de los ríos Santa Bárbara y San Francisco.
- g) Construcción y reparación de túneles y viaductos
- h) Equipamiento urbano y comunitario;
- i) Construcción y/o ampliación de escenarios deportivos, etc
- j) Construcción de muros de contención; y,
- k) Cualquier otra obra pública de inversión municipal.

En tal virtud, y considerando que la obra constituye una intervención pública como es la construcción de la "REGENERACIÓN DE LA PLAZA DE GUAYAQUIL", cae en el ítem f) Del Art. 6, quedando definida como Obra Pública para el cobro por Contribución Especial de Mejoras (CEM).

b. DEFINICION DEL BENEFICIO GENERADO POR EL PROYECTO

El proyecto "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL", comprende implantación, construcción y adecuación de la plaza como son: regeneración completa de calzada, implementación de cabañas para comercio, mantenimiento de áreas verdes, adoquinado y conexiones eléctricas soterradas para alumbrado de la plaza, implementación de un juego hidráulico de piletas.

El art. 15 de la ordenanza cita "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) Sectoriales, las que causan el beneficio a un sector o área de influencia debidamente delimitada; y
- c) Globales, las que causan un beneficio general a todos los inmuebles urbanos del cantón Gualaceo". De igual manera el Art. 15 se expresa de manera clara "Corresponde a la CTCEM recomendar al I. Concejo para su clasificación, la clase de beneficio que genera la obra ejecutada".

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

Para "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL", se considerarán como obras de beneficio local y global, que se cobrará a todas las propiedades beneficiadas de acuerdo con el Art. 30 de la presente ordenanza.



TERCERA: COSTO DE LA OBRA Y BENEFICIARIOS

a. COSTO DE LA OBRA

De acuerdo con el Art. 14 de la ordenanza para establecer el costo del Tributo se considerará lo siguiente:

- El valor de las propiedades cuya adquisición o expropiación fueren necesarias para la ejecución de las obras, deduciendo el precio en que se estimen los predios o fracciones de predios que no queden incorporados definitivamente a la misma;
- El valor por demoliciones y acarreo de escombros;

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

- c) Valor del Costo directo de la obra, sea ésta ejecutada por contrato o por administración directa de la municipalidad, que comprenderá: movimiento de tierras, afirmados, pavimentación, andenes, bordillos, pavimento de aceras, muros de contención y separación, puentes, túneles, obras de arte, equipos mecánicos o electromecánicos necesarios para el funcionamiento de la obra, canalización, teléfonos; gas y otros servicios, arborización, jardines y otras obras de ornato
- d) Valor de todas las indemnizaciones que se hubieran pagado o se deban pagar por razón de daños y perjuicios que se pudieran causar con ocasión de la obra, producidos por fuerza mayor o caso fortuito.
- e) Costos de los estudios y administración del proyecto, programación, fiscalización y dirección técnica. Estos gastos no podrán exceder del veinte por ciento del costo total de la obra; y,
- f) El interés de los bonos u otras formas de crédito utilizados para adelantar los fondos necesarios para la ejecución de la obra

El costo directo de las obras será establecido por la dirección de obras públicas municipales o EMAPAS-G-EP en su caso.

Los costos se determinarán en las planillas de liquidación parcial o total de obra correspondientes, con la intervención de la fiscalización o de la Empresa Municipal de Agua Potable y Saneamiento de Gualaceo-EP en su caso.

Los costos financieros de la obra los determinará la dirección financiera de la municipalidad o la EMAPAS G-EP en su caso. Para la determinación de estos costos financieros se considerará las tablas de amortizaciones de los créditos concedidos a la municipalidad o a la empresa municipal para la ejecución de obras. En el mismo se determinarán los valores del respectivo capital y los intereses que cause el crédito desde que se solicite el mismo hasta la entrega recepción definitiva de las obras.

Los costos que corresponden exclusivamente a estudios, fiscalización y dirección técnica.

En ningún caso se incluirán en el costo, los gastos generales de administración, mantenimiento y de depreciación de las obras que se reembolsan mediante esta contribución.

En base a lo establecido, se presenta a continuación un cuadro resumen de los costos de la obra:

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

COSTO TOTAL DE LA OBRA: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL"			
NATURALEZA	DENOMINACION	MONTO EJECUTADO	OBSERVACION
Costos Directo de la obra	Contrato N.º COTOA-GADMCG-0005-16 para la ejecución de la obra: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL",	\$672.188,26	El acta entrega recepción provisional del contrato N.º COTOA-GADMCG-0005-16 para la ejecución de la obra: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL" se firma con fecha 06 de agosto de 2018, ejecutada por el Ing. Juan Pablo Pesantes. Acta de recepción definitiva: presentada con presunta el 17 de mayo 2019
	Contrato Complementario Proceso Nro. COTOA-GADMCG-0005-16	\$188.045,75	El acta entrega recepción provisional del contrato complementario N.º COTOA-GADMCG-0005-16 para la ejecución de la obra: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL" se firma con fecha 06 de Agosto de 2018. Acta de recepción definitiva: presentada con presunta el 17 de mayo 2019
	Reajuste de precios de la obra: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL",	0.00	
	Costo más porcentaje	\$53.584,95	
	Valor por concepto de multas en la ejecución del contrato N.º COTOA-GADMCG-0005-16 para la ejecución de la obra: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL",	0.00	MULTAS
	COSTO TOTAL DE LA OBRA (A)	\$913.818,96	SUBTOTAL A
Estudios, Fiscalización y Dirección técnica	Contrato N.º CDCA-GADMCG-0012-16 para la ejecución de los estudios complementarios para el proyecto Plaza Guayaquil, Parque 10 de agosto y Plaza Manuel Cruz Orellana.	\$ 14.281,59	El acta de recepción única y definitiva de los estudios complementarios para el proyecto plaza guayaquil y Manuel cruz se firma el 15 de abril del 2017 con el Ing. Javier coronel; valor definido

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

			mediante Memorando N°AMG-AC-003 del jefe de Avalúos Y catastros.
	Fiscalización ejecutada por administración directa	0.00	
	COSTO TOTAL DE ESTUDIOS, FISCALIZACION Y DIR. TECNICA (B)	\$ 14.281,59	SUBTOTAL B
Valor de las propiedades cuya adquisición o expropiación fueren necesarias para la ejecución de las obras	El director financiero informa que no existe expropiaciones de bienes , por lo que no existen costos financieros a ser recuperados	0.00	Información adjunta mediante oficio Nro. GADMCG-DF-2024-006-O, emitido por la Econ. Eva Flores "Directora Financiera"
	COSTO TOTAL DE EXPROPIACION (C)	0.00	
Costos Financieros	El director financiero informa que no existe crédito registrado para el financiamiento de la obra, por lo que no existen costos financieros a ser recuperados	0.00	Información adjunta mediante oficio Nro. GADMCG-DF-2024-006-O, emitido por la Econ. Eva Flores "Directora Financiera"
	TOTAL COSTOS FINANCIEROS (D)	0.00	SUBTOTAL
TOTAL COSTO DE LA OBRA (A+B+C+D)		928.100,55	SON: novecientos veinte y ocho mil cien con 55/100 USD

b. BENEFICIARIOS DE LA OBRA

En la sección 2 literal b) del presente informe, se estableció que el proyecto genera un beneficio local y global respectivamente, los predios con frente a la obra suman un total de frentistas 30 predios, y además un beneficio global de 9787, predios que pertenecen a la parte urbana del Cantón Gualaceo, en el cuadro resumen presentado a continuación se presentan las fechas de inicio de trabajos de cada contrato.

El catastro mencionado se adjunta en los anexos en archivo digital.

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

INICIO DE TRABAJOS DE LA OBRA "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL"		
NATURALEZA	DENOMINACION	Fecha
Costos Directo de la obra	Contrato N.º COTOA-GADMCG-0005-16 para la ejecución de la obra: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL",	20/01/2017
	Contrato Complementario Proceso Nro. COTOA-GADMCG-0005-16	14/05/2018
	Contrato N.º CDCA-GADMCG-0012-16 para la ejecución de los estudios complementarios para el proyecto Plaza Guayaquil, Parque 10 de Agosto y Plaza Manuel Cruz Orellana.	09/11/2016
INICIO DE TRABAJOS		13/03/2017

Los beneficiarios serán considerados según el catastro Municipal vigente para el año 2017, según la información facilitada por el Arq. Roberto Jiménez O. "Jefe de Avalúos y Catastros Encargado", mediante el software interno que maneja la municipalidad.

El catastro mencionado se adjunta en los anexos en archivo digital.

CUARTA: PRORRATEO Y DISTRIBUCION DEL COSTO DE LA OBRA

Según lo establecido en el Capítulo II DISTRIBUCIÓN DEL COSTO DE CADA OBRA ENTRE LOS BENEFICIARIOS, a continuación, se desglosara el costo de la obra según el tipo de intervención ejecutada.

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

a. Distribución del costo por construcción, mantenimiento y conservación de plazas, parques y jardines.

Según lo establecido en el Artículo 30:

- El 50% entre las propiedades, sin excepción, con frente a las obras, directamente o calle de por medio y en proporción a sus respectivos frentes con vistas a las obras;
- El 30% se distribuirá entre las propiedades calificadas de beneficio global por el I. Concejo previo informe de la comisión técnica. La distribución se hará en proporción a los avalúos de la tierra y mejoras; y,
- El 20% a cargo de la I. Municipalidad.

Los costos por la contribución especial de mejoras de parques, plazas, jardines en las que no es posible determinar el frentista beneficiado directo de la obra, serán prorrateados entre todas las propiedades en las zonas de influencia.

El costo total de las obras se resume en el siguiente cuadro:

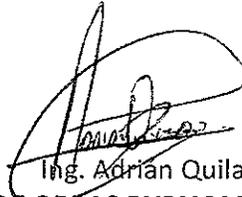
"REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL"	
CONCEPTO	COSTO
Contrato N.º COTOA-GADMCG-0005-16 para la ejecución de la obra: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL",	672.188,26
Contrato Complementario Proceso Nro. COTOA-GADMCG-0005-16	\$188.045,75
COSTO REAJUSTE DE PRECIOS	0.00
COSTO MAS PORCENTAJE	\$53.584,95
Costo de estudios.	\$ 14.281,59
Costo de Fiscalización (ADMINISTRACION DIRECTA)	\$ 0.00
COSTO DIR. TECNICA	\$ 0.00

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

COSTO TOTAL DE LA OBRA	\$928.100,55
------------------------	--------------

QUINTA: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- El Contrato N.º MCOA-GADMCG-0005-16 para la ejecución de la obra: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL", queda definido como Obra Pública para el cobro por Contribución Especial de Mejoras (CEM).
- El costo total de las obras asciende a \$928.100,55 (novecientos veinte y ocho mil cien con 55/100 dólares de los estados unidos de América) mismo que deberá ser asumido por la totalidad del catastro vigente al año 2017.
- Los beneficiarios serán considerados según el catastro Municipal vigente para el año 2017, según la información facilitada por el Arq. Roberto Jiménez O. "Jefe de Avalúos y Catastros Encargado.
- Con el informe de la Comisión técnica será el **Ilustre Consejo** que establecerá los parámetros de recuperación.



Ing. Adrián Quilambaqui R.
DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS DEL GAD DE GUALACEO

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

Oficio No. 003-GADMCG-DOP-2024
Gualaceo, 11 de Enero de 2024

Econ.
Eva Flores
DIRECTORA FINANCIERA

Su Despacho. -

De mi consideración:

En referencia al oficio Nro. GADMCG-DF-2023-381-O, de fecha 16 de Noviembre y emitido por la Econ. Eva Flores "Directora Financiera", en el cual solicita se realice el informe técnico para iniciar el trámite del cobro de la contribución especial de mejoras de la obra "REGENERACION DE LA PLAZA MANUEL CRUZ ORELLANA" y "REGNERACION DE LA PLAZA GUAYAQUIL", me dirijo a ud para adjuntar el informe solicitado correspondiente al Informe Técnico de Contribución especial de mejoras N° 005-2023 y N° 006-2023 respectivamente, de manera de continuar con el trámite del cobro por contribución especial de mejoras de las obras antes mencionada.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente



Ing. Adrián Quilambaqui R. MSc.
ADMINISTRADOR DEL CONTRATO
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS

MUNICIPIO DE
GUALACEO
R E C I B I D O



DIRECCION FINANCIERA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
RECUPERACION DE CREDITOS DEFINITIVOS
PLANILLA RESUMEN

Obra: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL".
Contratista: Ing. Juan Pablo Pesantez
Fecha de Contrato: 20/01/2017

Fecha de la Recepción Provisional: 06/08/2018
Fecha de la Recepción Definitiva: Recepción Presunta en fecha 17 de mayo de 2019

	INVERSIÓN TOTAL						OTROS COSTOS				TOTAL
	CONTRATO PRINCIPAL		CONTRATO COMPLEMENTARIO		P. Costo+porc.	Total	Dirección Técnica	Fiscalización	Estudios		
	Planillas de obra	P. de reajuste	Planilla de obra	P. de reajuste							
REGENERACION PLAZA GUAYAQUIL	\$672.188,26	NO HAY	\$188.045,75	NO HAY	\$53.584,95	\$913.818,96	ADMINISTRACION DIRECTA	ADMINISTRACION DIRECTA	\$14.281,59	\$928.100,55	
TOTAL	\$672.188,26	\$0,00	\$188.045,75	\$0,00	\$53.584,95	\$913.818,96	\$0,00	\$0,00	\$14.281,59	928.100,55	

Total **\$928.100,55**

Nota: Los valores del reajuste de precios son Definitivos

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

Oficio No. 003-GADMCG-DOP-2024
Gualaceo, 11 de Enero de 2024

Econ.
Eva Flores
DIRECTORA FINANCIERA

Su Despacho. -

De mi consideración:

En referencia al oficio Nro. GADMCG-DF-2023-381-O, de fecha 16 de Noviembre y emitido por la Econ. Eva Flores "Directora Financiera", en el cual solicita se realice el informe técnico para iniciar el trámite del cobro de la contribución especial de mejoras de la obra "REGENERACION DE LA PLAZA MANUEL CRUZ ORELLANA" y "REGNERACION DE LA PLAZA GUAYAQUIL", me dirijo a ud para adjuntar el informe solicitado correspondiente al Informe Técnico de Contribución especial de mejoras N° 005-2023 y N° 006-2023 respectivamente, de manera de continuar con el trámite del cobro por contribución especial de mejoras de las obras antes mencionada.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente



Ing. Adrián Quilambaquí R. MSc.
ADMINISTRADOR DEL CONTRATO
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS

MUNICIPIO DE
GUALACEO
RECIBIDO



DIRECCION FINANCIERA

Memorando Nro. GADMCG-GADMCG-2024-2751-M

Gualaceo, 31 de diciembre de 2024

PARA: Sr. Abg. Trajano Severo Rios Ordoñez
Sindico Municipal (E)

ASUNTO: PROPUESTA DE COBRO POR CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS DE LA OBRA "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL"

De mis consideraciones:

Le remito el Memorando No. GADMCG-DF-2024-0770-M, presentado por la DIRECTORA FINANCIERA, en el que se incluye documentación relacionada con la propuesta de cobro por Contribución Especial de Mejoras de la obra: "REGENERACIÓN DE LA PLAZA GUAYAQUIL". La información consiste en lo siguiente:

- Informe Técnico emitido por el Ing. Adrián Quilambaquí, Director de Obras Públicas, entregado mediante Oficio No. 003-GADMCG-DOP-2024.
- Informe Técnico de la Comisión Técnica de la Contribución Especial de Mejoras.
- Propuesta de cobro de la obra a los beneficiarios.

Con la finalidad de continuar con el proceso correspondiente, es decir, que la información sea puesta a consideración del I. Concejo para su análisis y aprobación, conforme lo establecido en los artículos 15 y 16 de la **Ordenanza para la Aplicación y Cobro de la Contribución Especial de Mejoras en el Área Urbana de la Ciudad de Gualaceo**, solicito su revisión para proceder con el trámite respectivo.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Marco Fabian Tapia Jara
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON GUALACEO

Referencias:

- GADMCG-DF-2024-0770-M

Anexos:

- informe_itctcem-001-2024-pg_plaza_guayaquil.pdf
- informe_tecnico_cem-006-2023_plaza_guayaquil.pdf
- PROPUESTA DE COBRO
- gadmcg-df-2024-0770-m_(2).pdf

Memorando Nro. GADMCG-GADMCG-2024-2751-M

Gualaceo, 31 de diciembre de 2024

Copia:

Sra. Lourdes Natalia Sanchez Matute
Pro Secretaria

Sr. Jorge Edgar Torres Maurad
Auxiliar de Secretaria

Sra. Cpa. Eliana Priscila Zhicay Cardenaz
Directora Financiera (E)

WL



MARCO FABIAN TAPLA
JARA