

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Ambato: Que determina el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno provenientes de errores de medición 2
- 0080-2025 Cantón Loja: De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales, que registrarán en el bienio 2026 - 2027 18

ORDENANZA PROVINCIAL:

- CPRM-DSEG-2025-004-ORD Gobierno Provincial de Manabí: Que regula la gobernanza e implementación de proyectos bajo la modalidad de Asociaciones Público - Privadas (APP) 54

GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO**ORDENANZA QUE DETERMINA EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE
REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO
PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN EN EL CANTÓN AMBATO****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

De acuerdo a lo que determina la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una de las competencias exclusivas del GAD Municipalidad de Ambato es ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo, así como elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo indispensable la regularización del espacio físico, especialmente de las áreas de terreno de aquellos bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies difieren de las constantes en el respectivo título de propiedad o certificado de gravamen.

En la actualidad, el cantón Ambato cuenta con áreas de terreno que no se encuentran regularizadas y que superan el área original constante en el título de propiedad, o que resultan como diferencia de área, generados por errores técnicos de medición, es decir de cálculo o de medidas, entre una medición anterior y la última practicada; por lo que es primordial regularizar dichas áreas con la finalidad de mantener los lotes de terreno con las medidas correctas y así el valor del impuesto que se deba cancelar sea el justo.

El GAD Municipalidad de Ambato cuenta con la "Primera Reforma Codificada de la Ordenanza que Determina el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno Provenientes de Errores de Medición en el cantón Ambato, publicada en el Registro Oficial N° 141 de 15 de diciembre de 2017; la cual determina en la Disposición General Primera lo siguiente: "En el caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total o parcial se detectare un excedente o diferencia de área, el GAD Municipalidad de Ambato iniciará el procedimiento de regularización de excedentes y diferencias de áreas de terreno, tomando como requisito la planimetría realizada por el Departamento de Catastros y Avalúos, proceso que no deberá tardar más de 15 días hábiles a partir de la presentación de los requisitos por parte del usuario. Los casos previstos en la presente disposición se exceptúan del procedimiento general establecido en la presente Ordenanza, debiendo seguir el procedimiento abreviado coordinado por la Prosecretaría, el cual será emitido mediante Resolución Administrativa de Alcaldía.- Además de forma inmediata deberá iniciar de oficio, el levantamiento de la prohibición de enajenar que pudiese existir; una vez verificado que se ha cumplido con el objeto de la expropiación."

La normativa vigente establece que los casos derivados de declaratorias de utilidad pública con fines de expropiación total o parcial deben someterse a un procedimiento denominado "abreviado", el cual no se encuentra desarrollado en dicho cuerpo normativo. Conforme a la Disposición Transitoria Tercera, corresponde al Alcalde la elaboración de un reglamento que defina dicho procedimiento. No obstante, la implementación de este acto normativo interno podría generar perjuicios a la Municipalidad, dado que en el proceso de declaratoria de utilidad pública no es procedente incluir la regularización de excedentes ni las diferencias de área, por tratarse de materias distintas que deben gestionarse de manera independiente. Además, para la declaratoria de utilidad pública resulta indispensable contar con el certificado de gravamen que determine un área definida.

Por otra parte, la Municipalidad no tiene competencia para definir linderos sobre propiedad privada, precautelándose a futuro cualquier acción legal sobre terceros perjudicados.

De lo dicho, es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales, cuyas superficies que constan en sus escrituras difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde la celebración de los instrumentos de transferencia de la propiedad o el inicio de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales.

Los excedentes o diferencias de áreas de terreno no devienen únicamente de error de medición, sino de la falta de precisión de los términos en los que convinieron las partes realizar las transferencias de dominio de bienes inmuebles.

La precisión de los resultados de toda medición puede verse afectada por factores naturales, causados por variaciones meteorológicas, instrumentales, que obedecen a la imperfección de los instrumentos de medición; o personales, derivados de las limitaciones de quien realiza la medición.

Con la incorporación de las reformas al artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en materia de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terrenos municipales o privados, efectuadas mediante la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada el 14 de marzo de 2016, amerita reformar la mencionada ordenanza municipal para que se encuentre acorde a dichas disposiciones.

Finalmente es necesario adecuar las normas establecidas con las realidades que se presentan al momento de su aplicación, con el fin de atender en forma ágil, oportuna y adecuada los requerimientos de los administrados por lo que, es menester elaborar una nueva ordenanza que contenga el proceso administrativo de regularización de excedentes y diferencias de áreas provenientes de errores de medición en el cantón Ambato.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO

CONSIDERANDO

- Que el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “Los gobiernos autónomos descentralizados (...) tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias (...)”;
- Que el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;
- Que la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, establece que: “Los gobiernos municipales (...) En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”;
- Que los literales b) y c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen que: “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...) b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales. c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal (...)”;
- Que el inciso sexto del artículo 481 sustituido, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que: “Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Para el caso de las demás instituciones del sector público, se aplicará a lo dispuesto en el siguiente artículo”;
- Que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización estipula en su artículo 481.1: “Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.”;
- Que el artículo 5, numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución”;
- Que el artículo 5, numeral 6, literal c) ibídem, determina que: “La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación”;
- Que el artículo 10, numeral 3 ibídem, señala que: “El ordenamiento territorial tiene por objeto la regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e

implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas”;

En ejercicio de las atribuciones otorgadas en el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide la:

ORDENANZA QUE DETERMINA EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN EN EL CANTÓN AMBATO

**TÍTULO I
GENERALIDADES**

**CAPÍTULO I
OBJETO, ÁMBITO, DEFINICIONES**

Artículo 1. Objeto.- El objeto de la presente Ordenanza es establecer el procedimiento de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terrenos de propiedad pública o privada, con linderos consolidados que poseen título de dominio inscrito provenientes de errores de medición; así como, determinar el error técnico aceptable de medición, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.- La presente Ordenanza es de aplicación obligatoria en toda la jurisdicción del cantón Ambato.

Artículo 3. Definiciones.- Para efectos de la presente Ordenanza, se utilizan las siguientes definiciones:

- a) Excedente.-** Es el exceso o sobrante de la superficie del predio, que no se encuentra legalmente justificado a través del título escriturario de dominio del bien inmueble legalmente inscrito en el Registro Municipal de la Propiedad, que ha sido verificado al haberse realizado una medición actual municipal o particular.
- b) Diferencia.-** Es el área faltante entre la superficie real del predio, de acuerdo con la última medición realizada por el GAD Municipalidad de Ambato, y la que consta determinada en el título de propiedad debidamente inscrito del bien inmueble.
- c) Linderos consolidados.-** Se entenderán como linderos consolidados a aquellos que sean susceptibles de verificación con elementos físicos en los cerramientos construidos o existentes en el predio que sean permanentes, como: muros y/o mamposterías; o, a los elementos naturales existentes como: ríos, quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico. En el área rural a más de los mencionados anteriormente también se admitirán cerramientos con alambrados, excepto en terrenos que por su topografía sea imposible su delimitación.

En caso de existir la posibilidad de que en el área urbana pueda hacerse cerramientos no permanentes, es decir con materiales desmontables, siempre y cuando las vías aún no se encuentran habilitadas, debiendo respetar lo determinado en el replanteo de línea de fábrica y los linderos con sus colindantes; una vez concluido el trámite de regularización, el interesado deberá obtener el permiso de cerramiento definitivo.
- d) Predios con título inscrito.-** Son los bienes inmuebles que pertenecen a las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado, quienes ostentan un título de dominio legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Ambato.
- e) Regularización.-** Es el proceso administrativo mediante el cual, el GAD Municipalidad de Ambato, regula el excedente o diferencia de superficie y/o dimensiones, existente entre lo establecido en el título de dominio y la realidad material o física del bien inmueble, producido por un error de

medición o cálculo.

- f) **Cuerpo cierto.-** Como cuerpo cierto se entenderá a todo terreno que ostente un título de dominio inscrito, en el que no se encuentra determinado ni las dimensiones de sus linderos, ni su superficie. Los terrenos que se encuentren determinados en solares, cuadras, parcelas, canteros, serán considerados como cuerpos ciertos, por no ser unidades de medida oficial.
- g) **Cabida.-** Es la extensión, tamaño o porción que tiene un cuerpo de terreno.
- h) **Cabida catastral o informe de regularización predial.-** Es el documento expedido por la autoridad municipal resultado de la verificación en sitio sobre la extensión, tamaño, superficie o medidas de un terreno a nivel predial que se encuentre debidamente catastrado y guarde relación con dicho catastro.
- i) **Error técnico aceptable de medición (ETAM).-** Se entenderá a la incongruencia o variación que existe entre las medidas y superficies reales y verdaderas que tenga un predio y las descritas o determinadas en su título de dominio debidamente inscrito en el Registro Municipal de la Propiedad.
- j) **Error técnico de cálculo.-** Se entenderá como la inconsistencia entre la medida establecida en el título del predio y el cálculo de la superficie real o cabida de este, siempre y cuando se encuentren determinadas las medidas en el título de propiedad.

CAPÍTULO II

IMPROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN POR EXCEDENTES O DIFERENCIAS

Artículo 4. Exclusión o improcedencia de regularización por vía administrativa.- Quedará excluido del procedimiento de regularización que establece la presente Ordenanza, lo siguiente:

- a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registro Municipal de la Propiedad; caso en el cual debe realizar la correspondiente aclaratoria.
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales o por los propietarios actuales con la presentación del certificado de cabida catastral o informe de regularización predial mediante una aclaratoria, ratificatoria o modificatoria de la escritura pública, según corresponda; siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.
- c) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por el juez competente, mediante sentencia ejecutoriada en la que determine la cabida real del predio, justificando de esta manera la superficie real.
- d) Cuando el excedente o diferencia de área se encuentre dentro de los márgenes de error aceptables de medición determinados en la presente Ordenanza.
- e) Cuando la diferencia o faltante de área sea susceptible de justificación por afectaciones viales o ensanchamiento de vías, verificadas por parte de los técnicos correspondientes, para lo cual se seguirá el procedimiento que se señala en esta Ordenanza en artículos siguientes.
- f) Cuando se trate de incorporación de áreas correspondientes a servidumbres de acequias, acueductos u otras de definición similar que se hayan extinguido a través de la respectiva resolución de la autoridad competente, que una vez protocolizada en una Notaría, se marginará en la escritura matriz en el Registro Municipal de la Propiedad.
- g) Cuando se trate de terrenos provenientes de fraccionamientos aprobados por la Municipalidad de Ambato con posterioridad al 27 de octubre de 2015, fecha en la que se emitió la Resolución Administrativa para la expedición del

Certificado de Cabida Catastral, en los que ya se reconoció una superficie a fraccionarse, que difería respecto de aquella constante en el título de propiedad del inmueble sometido a fraccionamiento.

- h) Cuando se pretenda regularizar dos o más terrenos adyacentes, que no hayan sido unificados o integrados legalmente en un solo cuerpo (integración de lotes).
- i) Las ventas de acciones y derechos de una propiedad indivisa, no se justificarán ni legalizarán a través del proceso de regularización de excedentes o diferencias de áreas.
- j) Cuando el título de dominio haya sido otorgado por las entidades públicas competentes en materias de adjudicación de tierras.
- k) Cuando el bien inmueble fue adquirido por sentencia o resolución judicial debidamente ejecutoriada, protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad en la cual se establezca la superficie definitiva del lote.
- l) Cuando existan dimensiones definidas en el sistema métrico decimal en cada uno de los linderos descritos en la escritura o título de propiedad, y se encuentre fuera del error técnico aceptable de medición (ETAM).
- m) Cuando existan impugnaciones u observaciones por parte de terceros, las cuales previamente deberán ventilarse y resolverse en las instancias civiles correspondientes o cuando la titularidad del bien inmueble está en disputa o litigio.
- n) Cuando se pretenda regularizar excedentes que incluyan quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, taludes naturales; puesto que estas se consideran como bienes de uso público; y, excedentes que se encuentren en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas.

CAPÍTULO III ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN

Artículo 5. Del error técnico aceptable de medición (ETAM).- El error técnico aceptable de medición se determina de la siguiente manera:

- a) En los casos en los que en el título de propiedad no se hubiere establecido con precisión la cabida del predio, se presumirá que se trata de excedente o diferencia, una vez que se hubiere comparado el título de dominio con el área que conste en el catastro, cuya regularización debe sujetarse a la presente Ordenanza, con las exclusiones previstas en el artículo 4 de la misma, siempre que tal excedente o diferencia supere los errores técnicos aceptables de medición que se expresan a continuación:
 - a.1) Para predios situados en la cabecera cantonal de Ambato (parroquias urbanas) y predios urbanos de parroquiales rurales que no sean producto de fraccionamientos aprobados a partir de la vigencia de la "Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato – POT" del 12 de marzo del 2009, se considerará un margen de error de hasta el diez por ciento (10%); y,
 - a.2) Para predios situados en las parroquias rurales del cantón Ambato, que no sean producto de fraccionamientos aprobados a partir de la vigencia de la "Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato – POT" del 12 de marzo del 2009, se considerará un margen de error de hasta el veinte por ciento (20%), para predios del área rural del cantón Ambato, que se deriven de un fraccionamiento debidamente aprobado por la Municipalidad a partir de la vigencia de la "Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato – POT" del 12 de marzo del 2009, y se detecten errores en la superficie del terreno entre el título de dominio y lo que consta en el catastro, se considerará como error técnico

aceptable de medición (ETAM) los siguientes:

SUPERFICIE	MARGEN DE ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN (ETAM)
Menor o igual a 200 m ²	3.0%
Mayor a 200 m ² hasta 1000 m ²	2.5%
Mayor a 1000 m ²	2.0%

En el caso de existir lotes producto de divisiones que se han realizado posterior al 12 de marzo del 2009 y que sean colindantes a vías planificadas no aperturadas, al estar enmarcados dentro de los rangos señalados anteriormente, deberán acogerse a los mismos y no tendrán derecho a ningún reclamo por posteriores afectaciones viales, que no se justifique de conformidad a la superficie que conste en su título de propiedad.

CAPÍTULO IV PRESUNCIÓN DE EXCEDENTES, DIFERENCIAS Y RESPONSABILIDAD

Artículo 6. Detección administrativa de presuntos excedentes y diferencias.- La detección de presuntos excedentes y diferencias, procederá en los siguientes casos:

- a) En el proceso de revisión o validación de las áreas de terrenos realizadas por la Dirección de Catastros y Avalúos o quien haga sus veces, como trámite previo a la liquidación de tributos municipales que se generan para la transferencia de dominio de bienes inmuebles; o,
- b) En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del administrado, ante cualquier organismo o dependencia municipal.

En ambos casos, la dependencia municipal que hubiere detectado tal situación informará al usuario para que inicie el proceso de regularización correspondiente.

Aun cuando el administrado considere que no se trata de excedente o diferencia, la Dirección de Catastros y Avalúos, mantendrá el área que consta en el catastro municipal. La presunción de excedente o diferencia puede ser desvirtuada o ratificada a través de una inspección realizada por la Dirección de Catastros y Avalúos; de no ser aceptada la observación, el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en la presente Ordenanza.

Cuando se detecte la presunción de un excedente o diferencia en un terreno del que se ha solicitado a la Municipalidad autorización para su fraccionamiento consistente en subdivisiones de dos a diez predios, subdivisiones agrícolas, subdivisiones de más de 10 predios (urbanizaciones, lotizaciones, partición extrajudicial, integración o unificación de lotes, reestructuraciones o reajustes de terrenos, integración de parcelas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal), previamente a iniciar dichos procesos de autorización, se deberá efectuar la regularización de tal excedente o diferencia, de modo que la autorización que eventualmente se conceda, luego de culminada la regularización, sea sobre la superficie real del predio y no se admitan nuevas modificaciones de la superficie a fraccionarse.

Artículo 7. Responsabilidad.- Los solicitantes y profesionales calificados son responsables de la información que proporcionen para el trámite de regularización administrativa de excedentes o diferencias de áreas de terrenos, siendo de su exclusiva obligación el no afectar derechos de terceros, bajo prevenciones de Ley, por falsedad en la información presentada.

Igualmente, los funcionarios públicos que incumplan cualquiera de las responsabilidades previstas en la presente Ordenanza.

De comprobarse la existencia de falsedad en la información proporcionada para el trámite de regularización, dicha conducta constituirá causal suficiente para negar y proceder al archivo del trámite de regularización, sin perjuicio de oficiar a las autoridades competentes para que se proceda conforme a derecho.

Artículo 8. De la oposición al proceso de regularización.- En caso de existir oposición expresa y fundamentada por parte de un colindante, sobre algún procedimiento de

regularización establecido en la presente ordenanza que esté tramitándose, se correrá traslado con el contenido del escrito de oposición al solicitante del trámite, a fin de que, dentro del término máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de notificación, pueda ejercer su derecho a la defensa. Si se demuestra que efectivamente existe un conflicto de linderos, o de existencia de dos o más títulos de dominio sobre una misma área de terreno, se procederá con el archivo del trámite, dejando a salvo las acciones legales que puedan emprender las partes en la vía judicial.

TÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO I

COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

SECCIÓN I

DE LA COMPETENCIA

Artículo 9. Competencia.- La autoridad administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes o diferencias, provenientes de errores de medición, será el director de Gestión del Suelo en virtud de la delegación conferida por la máxima autoridad del GAD Municipalidad de Ambato.

Artículo 10. Áreas que intervienen en el proceso de regularización.- Las áreas que intervienen en este proceso serán las siguientes:

- a) La Dirección de Catastros y Avalúos, es competente para rectificar la medición y el correspondiente avalúo en caso de regularización de los excedentes o diferencias mencionadas en el artículo anterior; para conocer y emitir los informes correspondientes en los que se justifique la disminución de áreas por afectaciones o ampliaciones viales, siempre y cuando en su título de propiedad existan dimensiones de linderos, en caso de no existir dimensiones, se considerará como un error de medición; así como para justificar los excedentes o diferencias, producto de errores de cálculo de superficies; en aquellos casos en los que se justifique plenamente esta diferencia a través del título traslativo de dominio; para lo cual, extenderá el informe correspondiente, el mismo que se incorporará en otro instrumento jurídico para su inscripción y marginación en el Registro Municipal de la Propiedad, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares; y,
- b) La Dirección Financiera, previo informe de la Dirección de Catastros y Avalúos, emitirá el valor monetario con la correspondiente rectificación en el impuesto predial del inmueble regularizado.

SECCIÓN II

DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 11. Iniciativa.- La iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias de área provendrá directamente del administrado; en caso de excedente de área, será suficiente con la iniciativa y firma de uno de los propietarios, y en caso de diferencia de área se requerirá de la iniciativa y firmas de todos los propietarios; podrá también hacerse de oficio por interés del GAD Municipalidad de Ambato o cualquier institución pública en concordancia con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo. El trámite empezará con la presentación del formato establecido ante la Administración Municipal.

Artículo 12. Requisitos.- Los requisitos para el trámite de regularización serán los siguientes:

- a) Solicitud dirigida al señor/ra Alcalde/sa, con base al formato establecido;
- b) Presentación de cedula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Copia de la escritura legible y completa que justifique la propiedad del bien inmueble debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad; si el

predio se encuentra catastrado a nombre de una persona fallecida deberá presentar la posesión efectiva debidamente inscrita;

- d) Levantamiento planimétrico en físico del terreno con firma autógrafa tanto por el propietario como por el profesional que realizó el mismo; y, el formato digital se presentará en archivo DWG en polilínea, SHP en polígono georreferenciadas en coordenadas UTM WGS 84 17 Sur o SIRGAS, con su respectivo cuadro de linderos y nombres de los colindantes establecidos en la escritura.

En los casos en los que, en los títulos escriturarios de dominio se determine únicamente dimensiones, el profesional técnico en la rama, deberá hacer constar el área resultante que representan dichas dimensiones, guardando relación o coherencia con la geometría real que tiene el predio, para lo cual adjuntarán el respaldo en digital del área resultante en archivo DWG y en polilínea; o el que implemente la Dirección de Gestión del Suelo;

- e) Certificado de gravamen actualizado, expedido por el Registro Municipal de la Propiedad del bien inmueble objeto de la regularización;
- f) Registro fotográfico en digital actualizado, que demuestre que los linderos del predio se encuentran consolidados;
- g) Las personas jurídicas deberán adjuntar, además: copia del RUC, copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado del representante legal y copia certificada de su nombramiento debidamente registrado en la institución que corresponda; y,
- h) Cuando se trate de terrenos producto de un fraccionamiento aprobado con anterioridad (lotización o urbanización), se adjuntará copia del plano y del documento con que la Municipalidad autorizó el mismo y se verificara que la configuración predial del bien inmueble objeto de trámite no perjudica, ni afecta las áreas de terreno que fueron transferidas al GAD Municipalidad de Ambato por concepto de porcentaje de cesión. De igual manera se procederá, cuando el predio objeto de regularización, colinde con bienes inmuebles de propiedad del GAD Municipalidad de Ambato, de propiedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales del cantón Ambato; y de propiedad de cualquier institución pública en el cantón.

Artículo 13. Admisión a trámite de la regularización de áreas. - Una vez que la solicitud cumpla con todos los requisitos señalados, la Unidad de Habilitación de Suelo de la Dirección de Gestión del Suelo, de ser el caso emitirá un informe jurídico favorable admitiendo la documentación al trámite de Regularización.

Si la documentación presentada en la solicitud no cumple con los requerimientos, tiene falencias o inconsistencias, se notificará a los interesados para que en el término máximo hasta de diez (10) días, subsane lo requerido, de conformidad con el Código Orgánico Administrativo (COA).

Artículo 14. Detección de excedentes o diferencias de áreas de terreno que supere el error técnico aceptable de medición.- Para el caso de detectarse excedentes o diferencias de áreas de terreno que superen el error técnico aceptable de medición, una vez ratificados el excedente o diferencia por parte de la Dirección de Catastros y Avalúos, previamente a que se expida la Resolución Administrativa de Regularización, la Unidad correspondiente de dicha Dirección emitirá un informe, determinando lo siguiente:

- a) Una vez que se verifique que en la base catastral no existe sobreposición con el registro de otros predios que ya cuenten con un trámite de regularización de excedentes o diferencias de superficie y/o dimensiones, se procederá con el trámite de actualización catastral de la superficie, emitiéndose el informe respectivo, en el término máximo de cinco (5) días.

Si existe una sobreposición con el registro de otros predios que ya cuenten con un trámite de regularización de excedentes o diferencias de superficie y/o dimensiones, o con bienes de dominio público, la Dirección de Catastros y Avalúos realizará una inspección al predio, con la finalidad de constatar in situ la

información que ha sido presentada, a fin de verificar la variación de superficie y/o dimensiones, la existencia de linderos consolidados y corroborar la información de los colindantes.

- b) La superficie rectificada del inmueble, considerando el excedente reconocido, que se incorporará a la superficie original del mismo; o, la diferencia que se disminuirá a la superficie original del mismo.
- c) El avalúo rectificado del terreno y el valor rectificado del impuesto predial del inmueble a regularizarse, considerando dicho excedente o diferencia.

Para aquellos casos en los que el excedente de un terreno supere el 100% de la superficie constante en el título original, el GAD Municipalidad de Ambato incorporará en la parte pertinente del sitio WEB Municipal la publicación del trámite de regularización hasta su culminación.

Además dispondrá al interesado la publicación del extracto suministrado para el efecto, por tres (3) días consecutivos en uno de los medios de comunicación escritos local, a costa del o los propietarios del inmueble, informando que se procederá a regularizar dicho excedente a favor del o los propietarios, a fin de que cualquier persona que se considere afectada, pueda presentar sus observaciones u objeciones a dicho procedimiento ante el GAD Municipalidad de Ambato, dentro de un plazo máximo de treinta días (30) contados a partir de la última publicación. Transcurrido dicho plazo; y, de no existir observación o impugnación alguna al proceso, se procederá con la expedición de la Resolución Administrativa correspondiente, dejando a salvo el derecho de terceros.

Así mismo, el o los propietarios deberán colocar en la parte frontal del predio, un cartel visible desde el espacio público, con la leyenda "Predio sujeto a regularización de áreas"; en el que se plasmarán los siguientes datos proporcionados por la Dirección de Catastros y Avalúos: nombre del o los propietarios, área constante en escritura y el área a regularizar. Cartel que deberá ser en formato A0 (1.189 m x 0.841 m) y estar fijado en el predio hasta la culminación del trámite en el Registro Municipal de la Propiedad.

En todos los casos de regularización de excedentes o diferencias de áreas, el trámite se suspenderá cuando uno o más de los linderos de la propiedad a regularizarse no se encuentren claramente definidos o se hallen en disputa.

Artículo 15. De los predios que no requieren inspección.- Para los predios, cuya totalidad de sus linderos se encuentren consolidados con elementos construidos permanentes (no reubicables) que cuenten con paredes de mampostería o muros de cerramiento; y además, el derecho de dominio no se encuentre limitado por procesos judiciales en curso, no se realizará la diligencia de inspección que se encuentra establecida como requisito dentro del procedimiento regular, y serán tramitados de manera directa conforme la información detallada en el levantamiento técnico del profesional particular responsable y demás requisitos establecidos.

Artículo 16. Especificaciones técnicas para el levantamiento topográfico. - El proceso de regularización no cambia el régimen de uso de suelo establecido para cada predio. El levantamiento topográfico referido cumplirá las siguientes especificaciones técnicas:

- a) Se realizará con instrumentos de topografía tales como: GPS diferenciales, estación total u otros equipos de igual o mayor precisión, esto con el afán de garantizar que el levantamiento tenga una mayor exactitud;
- b) Para cada cambio de dirección, o cuando exista límite de un predio colindante, se deberá establecer un vértice que será identificado con la letra P acompañado de su número secuencial en sentido horario;
- c) La ubicación geográfica deberá ser de fácil interpretación con nombres de las calles principales y/o referencias, además se representará al polígono del predio con una textura (línea), que se lo diferencie de los demás colindantes;

- d) En caso de existir edificaciones se deberán graficar, detallar y especificar la tipología de construcción;
- e) Se deberá hacer constar el ancho de vías y accesos, así como también se representará los diferentes elementos hidrográficos que contengan o no flujo de agua, que forman parte y/o colindan con el predio;
- f) En la planimetría se hará constar los nombres y apellidos completos de los propietarios; los nombres y apellidos de los colindantes, con el detalle de sus dimensiones, de acuerdo con cada vértice existente en su configuración gráfica; y,
- g) Para predios cuya superficie sea de 10.000,00 m² o más, el plano se deberá presentar en formato A3, con escalas conocidas, que permitan su verificación.

Artículo 17. Procedimiento legal y técnico. - Dentro de esta etapa se actuará de la siguiente manera:

- a) Se procederá con la revisión técnica previa, la cual consistirá en: verificar la información que consta registrado el predio en los sistemas catastrales municipales; analizar toda aquella información que repose en los archivos físicos y digitales del GAD Municipalidad de Ambato, con respecto al predio; y realizar las constataciones por todos los medios posibles, que permitan comprobar si existe o no un excedente o diferencia de superficie, por error de medición, emitiendo el respectivo informe técnico en el término máximo de quince (15) días;
- b) Revisión legal.- Consistirá en cotejar el título de dominio, con la información plasmada en el Certificado de Gravámenes emitido por el Registro Municipal de la Propiedad; corroborar que el peticionario de la acción administrativa sea el titular de dominio o en su defecto, si actúa por medio de un mandatario verificar que, en el poder, le otorgue las facultades para actuar en su representación. Con esta información se elaborará el informe legal correspondiente en el término máximo de quince (15) días, el que será remitido a la Dirección de Catastros y Avalúos para continuar el procedimiento. De encontrarse observaciones en el aspecto legal y en la revisión técnica previa, se devolverá al interesado para que los subsane;
- c) Se efectuará una inspección técnica al predio por parte de la Dirección de Catastros y Avalúos, con la finalidad de constatar in situ la información proporcionada en la documentación con la que se inició el trámite, verificar la información plasmada en el levantamiento topográfico. Los propietarios en la inspección podrán presentar otros instrumentos, que permitan acreditar su pretensión, la inspección técnica no deberá sobrepasar el término máximo de ocho (8) días.

Realizada esta diligencia, se procederá a suscribir el acta de constancia de lo actuado en la misma, siendo obligatoria la presencia del propietario del bien inmueble o su representante legalmente acreditado, al momento de realizarse dicha inspección.

De encontrarse errores en cuanto al levantamiento topográfico, la Dirección de Catastros y Avalúos, devolverá al interesado el mismo para que realice las correcciones y presente un nuevo trámite.

- d) Con el informe técnico de la Dirección de Catastros y Avalúos e informe legal de la Unidad de Habilitación de Suelo, el director de Gestión del Suelo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato emitirá la Resolución Administrativa correspondiente de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo, la misma que deberá ser notificada al administrado.

Artículo 18. Resolución de la autoridad administrativa competente.- La autoridad administrativa competente procederá de conformidad con lo determinado en la presente Ordenanza, en base a los documentos que son parte del expediente, de la siguiente manera:

- a) Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias que superen el error técnico aceptable de medición, la autoridad administrativa competente, emitirá la correspondiente resolución administrativa de regularización, mediante la cual se determinará la nueva superficie rectificada del terreno, que incluirá el excedente o diferencia regularizado; al igual que el nuevo avalúo e impuesto predial rectificados, en ambos casos, la resolución emitida, una vez protocolizada y marginada en los títulos correspondientes en la Notaría respectiva e inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad, constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio.
- b) Expedida la resolución, se emitirán los valores monetarios correspondientes por concepto de regularización por el valor equivalente, de la tasa por regularización de excedentes, determinada en el artículo 22 de la presente Ordenanza.
- c) Presentada la documentación completa en la Dirección de Gestión del Suelo y culminado el proceso técnico y legal de verificación, la resolución deberá emitirse en un plazo máximo de ocho (8) días.
- d) La resolución aplicará lo determinado en el Código Orgánico Administrativo, la que contendrá entre otros datos los siguientes: el antecedente del predio sobre el cual se va a regularizar el excedente o diferencia, detallando: fecha de otorgamiento de la escritura; fecha de inscripción y número de partida, con la disposición de protocolizar, marginar e inscribir la superficie del mismo en la escritura matriz en caso de excedente o diferencia, como parte integral e indivisa del terreno regularizado, determinando la nueva superficie rectificada; la tasa por regularización de excedentes; y, los documentos que sirvieron de base para este trámite.

Artículo 19. En casos que no se supere el ETAM.- Para excedentes o diferencias que no superen el ETAM, bastará con el informe que la Dirección de Catastros y Avalúos emita con la nueva superficie rectificada y el avalúo corregido de conformidad en los siguientes casos:

- a) Para traspaso de dominio este informe servirá como documento habilitante para el trámite en la notaría y en el Registro Municipal de la Propiedad; y,
- b) Para trámite de actualización de superficie se requerirá realizar la escritura aclaratoria para su marginación en la escritura matriz que reposa en la notaría e inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad.

Artículo 20. Recursos Administrativos.- El administrado que se encontrare inconforme con la resolución de la autoridad administrativa competente, podrá apelar ante el/la Alcalde/sa, en el término máximo de diez (10) días contados a partir de la notificación del acto administrativo, objeto de la apelación, de conformidad a las reglas establecidas en el Código Orgánico Administrativo, cuya resolución causará estado, y de ser el caso será impugnada en la vía judicial.

SECCIÓN III

DEL PROCEDIMIENTO EN CASO DE EXPROPIACIONES

Artículo 21. Procedimiento en caso de expropiaciones.- Si en el procedimiento administrativo por declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total o parcial se detectare un excedente o diferencia de área, el GAD Municipalidad de Ambato a través de la Unidad de Expropiaciones notificará al propietario del bien inmueble objeto de regularización, para que, en el término de hasta diez (10) días, manifieste de manera formal su voluntad de realizar el procedimiento de regularización.

Con el objeto de agilizar el trámite, la Unidad de Expropiaciones facilitará copias certificadas del expediente de expropiación al propietario, la planimetría elaborada por la Dirección de Catastros y Avalúos; y, el certificado de gravámenes actualizado para que realice el trámite de regularización determinado en la presente Ordenanza en el término de sesenta (60) días.

En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta de lo requerido, la Unidad de Expropiaciones comunicará a la Dirección competente a fin de continuar el procedimiento de regularización en rebeldía, y luego de haberse determinado los excedentes o diferencias de superficie y dimensiones de los predios, y de haberse cumplido con el debido proceso, se procederá a emitir la correspondiente Resolución Administrativa de regularización a través de la Dirección de Gestión del Suelo.

Las tasas que correspondan pagarse por el procedimiento de regularización con fines de expropiación no serán emitidas por tratarse de un proceso de declaratoria de utilidad pública o interés social por expropiación. Los rubros que se generan por concepto de pagos en Notarías o Registro Municipal de la Propiedad deberán ser cancelados por el interesado.

CAPÍTULO II TASA POR REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES

Artículo 22. Del pago de la Tasa por regularización de excedentes. - La resolución por la que la autoridad administrativa competente regulariza un excedente o diferencia, genera al propietario del terreno regularizado la obligación de pagar la tasa por regularización de excedentes que será calculada de la siguiente forma:

- a) En área urbana hasta 100 m² de terreno y en área rural hasta 500 m² de terreno se pagará el 10% del Salario Básico Unificado del Trabajador, vigente a la fecha de pago
- b) En área urbana entre terrenos mayores a 100 m² y menores o iguales a 1.000 m², pagará aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{Tasa de regularización de excedentes Urbano} = \left[\frac{\text{área} + 125}{2250} \right] * SBU$$

- c) En área rural entre terrenos mayores a 500 m² y menores o iguales a 10.000 m², pagará aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{Tasa de regularización de excedentes rural} = \left[\frac{\text{área} + 1875}{23750} \right] * SBU$$

Donde:

El "área" se expresará en metros cuadrados.

SBU es el Salario Básico Unificado del Trabajador vigente a la fecha de pago.

- d) En terrenos superiores a 1.000 m² en el área urbana y 10.000 m² en el área rural, pagará el 100% del Salario Básico Unificado del Trabajador, vigente a la fecha de pago.
- e) En caso de diferencias de áreas de terreno, deberá cancelar el 10% del Salario Básico Unificado del Trabajador, vigente a la fecha de pago.

CAPÍTULO III DE LA PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN

Artículo 23. De la protocolización e inscripción.- Cancelados los valores monetarios correspondientes a la tasa por regularización de excedentes, se protocolizarán en una Notaría junto con la resolución de la autoridad administrativa competente y se inscribirán en el Registro Municipal de la Propiedad, el que informará a la Dirección de Catastros y Avalúos, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

Cualquier actualización catastral que eventualmente hubiera sido practicada con anterioridad a la expedición de la resolución administrativa de regularización del excedente o diferencia, para que sea definitiva, deberá tener concordancia con la superficie que se registre en los documentos protocolizados e inscritos, a excepción de los predios que con antelación se hayan entregado un informe de regularización predial.

Artículo 24. Prohibición de inscripción.- En ningún caso el Registrador Municipal de la Propiedad inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de

dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido; a no ser que se trate de los casos de exclusión establecidos en el artículo 4 de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO IV DE LA COMISIÓN ESPECIAL

Artículo 25. Comisión Especial.- Cuando existan casos de complejidad que no contemple esta ordenanza, la Unidad de Habilitación de Suelo solicitará a la autoridad competente que estos sean analizados por la referida Comisión que estará conformada por los directores o sus delegados de las siguientes direcciones:

- Gestión del Suelo;
- Planificación;
- Catastros y Avalúos;
- Procuraduría Síndica; y,
- Registro Municipal de la Propiedad.

Esta Comisión Especial, en el término de quince (15) días emitirá un informe que contenga conclusiones y recomendaciones sobre la procedencia o no de la petición de regularización de excedentes o diferencias efectuada por los administrados, en los siguientes casos:

- a) Vías existentes sin trazado vial aprobado por el Concejo Municipal;
- b) Vías existentes con trazado vial aprobado, sin declaratoria de utilidad pública aprobada por el Concejo Municipal;
- c) Lotes individualizados con una sola área y que físicamente se encuentren separados; o,
- d) En otros que por su complejidad se requiera de un análisis específico.

Respecto de lotes de terreno en los que existan medidas exactas en sus linderos, se admitirán a trámite siempre y cuando las medidas de los linderos entre la escritura original y la planimetría presentada no excedan del 100% de la superficie original y que sus linderos se verifiquen que estén debidamente consolidados, a través de fotografías adjuntas.

CAPÍTULO V DE LA REMISIÓN A LA FISCALÍA

Artículo 26. Remisión a la Fiscalía por declaraciones falsas.- De existir falsedad sobre los hechos declarados por los peticionarios, se procederá al archivo del expediente y se remitirá la documentación a la Fiscalía General del Estado, para los fines pertinentes.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- En todo aquello que no se encuentre regulado en la presente Ordenanza, se estará a lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, en el Código Orgánico Administrativo, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Código Civil, y demás leyes conexas.

Segunda.- Las disposiciones de la presente Ordenanza en lo que fuere pertinente, se aplicarán también a los casos de fraccionamientos sean estos: Subdivisiones de dos a diez predios, subdivisiones agrícolas, subdivisiones de más de 10 predios (urbanizaciones, lotizaciones, reestructuraciones o reajustes de terrenos, integración de parcelas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal), que se realizaren en las áreas urbanas de la cabecera cantonal y de las parroquias rurales.

Tercera.- Cuando existan diferencias o excedentes de área en los casos de fraccionamientos aprobados por el GAD Municipalidad de Ambato posteriores al 12 de marzo del 2009 hasta al 27 de octubre de 2015, se deberá solicitar su reestructuración en caso de ser factible, para lo cual la Unidad respectiva de la Dirección de Gestión del Suelo, realizará un informe; de no ser posible dicha

reestructuración, se procederá a su regularización individual a solicitud del interesado.

Cuarta.- La regularización de excedentes de un terreno realizada de acuerdo con el procedimiento señalado en esta Ordenanza, que ha sido debidamente concluida a través de la Resolución Administrativa correspondiente, protocolizada e inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad, causará estado y no podrá volverse a regularizar el mismo terreno con un nuevo excedente por error de medición; entendiéndose que cualquier incremento de superficie que pudiera eventualmente aparecer en el futuro, podrá ser regularizado a favor del propietario, siempre y cuando se haya seguido un proceso judicial en el que se establezca y determine sin discusión que la existencia de este nuevo excedente no es producto del desmembramiento de otro predio adyacente, ni es resultado de apropiación de bienes públicos o de terceros.

Quinta.- Si se llegare a verificar que una persona natural o jurídica, ha procedido al fraccionamiento o a la venta ilegal de una faja o lote de terreno, sin perjuicio de las acciones judiciales a que hubiere lugar, éste no constituye un proceso de regularización de superficie, por el contrario, deberá acogerse a la Ordenanza correspondiente, con el fin de legalizar el fraccionamiento o la venta. Se exceptúan los desmembramientos realizados con anterioridad al 12 de marzo del 2009, siempre que tales ventas se encuentren inscritas en el Registro Municipal de la Propiedad.

Sexta.- Los títulos de dominio inscritos, en los que no se encuentran determinados ni sus dimensiones de linderos, ni su superficie, o en los que se determine la superficie utilizando términos como: "cantero", "solar", "parcela", "cuadra" u otros que no son unidades de medida oficial, serán actualizados directamente en los módulos de atención al público de la Dirección de Catastros y Avalúos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única.- Los trámites administrativos de regularización de excedentes o diferencias de superficie y/o de dimensiones de predios, que hayan iniciado en fecha anterior a la aprobación de la presente Ordenanza, finalizarán su proceso conforme con la normativa vigente al momento de su inicio.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera.- Deróguese la "PRIMERA REFORMA CODIFICADA DE LA ORDENANZA QUE DETERMINA EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN EN EL CANTÓN AMBATO"; publicada en el Registro Oficial No 141 de 15 de diciembre de 2017.

Segunda.- Deróguese toda norma, disposición o resolución de igual o menor rango, que se contraponga al presente cuerpo normativo.

DISPOSICIÓN FINAL

Única.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, promulgación y publicación en su gaceta oficial del GAD Municipalidad de Ambato, en el dominio Web de la Institución y en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del GAD Municipalidad de Ambato a los dos días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

Ambato, 04 de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
CARLOS HERNAN
IBARRA SALAZAR

Validar únicamente con FirmaEC

Lic. Carlos Ibarra Salazar.
Alcalde de Ambato (s)



Firmado electrónicamente por:
MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO

Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Margarita Mayorga Lascano.
Secretaria de Concejo Municipal Ad-Hoc

CERTIFICO.- Que la "ORDENANZA QUE DETERMINA EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN EN EL CANTÓN AMBATO", fue discutida por

el Concejo Municipal de Ambato, en sesiones ordinarias del 27 de abril de 2021 en primer debate; y del 02 de diciembre de 2025, en segundo y definitivo debate, habiéndose aprobado su texto definitivo en la última de las sesiones indicadas.



Firmado electrónicamente por:
**MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-hoc

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO.-

Ambato, 9 de diciembre de 2025

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese la **“ORDENANZA QUE DETERMINA EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN EN EL CANTÓN AMBATO.”**, al señor Alcalde de Ambato subrogante para su sanción y promulgación.



Firmado electrónicamente por:
**MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-hoc

ALCALDÍA DEL CANTÓN AMBATO.

Ambato, 10 de diciembre de 2025

De conformidad con lo que establece el artículo 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútense y publíquese.



Firmado electrónicamente por:
**CARLOS HERNÁN
IBARRA SALAZAR**
Validar únicamente con FirmaEC

Lic. Carlos Ibarra Salazar
Alcalde de Ambato (s)

Proveyó y firmó el decreto que antecede el licenciado Carlos Ibarra Salazar, Alcalde de Ambato subrogante, el diez de diciembre de dos mil veinticinco.- **CERTIFICO:**



Firmado electrónicamente por:
**MARGARITA DE
LOURDES MAYORGA
LASCANO**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-hoc

La presente Ordenanza, fue publicada el doce de diciembre de dos mil veinticinco a través de la Gaceta Municipal y dominio web del GAD Municipalidad de Ambato, www.ambato.gob.ec.- **CERTIFICO:**



**Margarita De Lourdes
Mayorga Lascano**
Time Stamping
Security Data

Abg. Margarita Mayorga Lascano
Secretaria de Concejo Municipal Ad-hoc



N° 0080-2025

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOJA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario rural es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad rural; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica del y sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio urbano.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, cómo estructurar el inventario en el territorio urbano del cantón y cómo utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación. A pesar de ser prioritario el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad rural y que aquí se presenta; pretende servir de orientación y apoyo al GAD Municipal para que regule las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que 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, no tributarios y de expropiación.

De conformidad a la disposición contenida en el COOTAD que dispone que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad RURAL, cada bienio", los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que registrarán para el bienio 2026-2027.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LOJA

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República establece 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 Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Loja conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

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. 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";*

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"*;

Que, el COOTAD en el Art. 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 el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: [...]

c) *Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.*

Que, el COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: *"El impuesto sobre la propiedad rural"*;

Que, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 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 COOTAD en el Art. 522, dispone que: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, 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."*;

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural";

Que, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los 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.”

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 1, señala que: *“En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:*

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes.”

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 7 lit. i) y literal m) establecen que: literal i) *“Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados. [...]*

m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos.”

Y, en ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOJA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027

CAPÍTULO I

CONCEPTOS GENERALES

Art. 1 .- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de Loja, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón Loja, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2.- Principios. - Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2026 - 2027, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 3.- Glosario de Términos. - Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

Avalúo. - Acción y efecto de valorar, 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 el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros 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.

Base Cartográfica Catastral. - Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica. - La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía. - Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

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.

Inventario Catastral. - Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio. - Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Rural. - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, 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.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras. - SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

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

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH). - Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Art. 4.- Objeto del Catastro. - El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 5.- Elementos. - El Sistema de Catastro predial rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

CAPITULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 6.- Objeto del Impuesto.- Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del GAD Municipal del cantón Loja.

Art. 7.- Hecho Generador. - El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Loja y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

Art. 8.- Sujeto Activo. - El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno autónomo, descentralizado del GAD Municipal de Loja, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art. 9.- Sujeto Pasivo. - Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Loja.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

- 1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
- 2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
- 3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
- 4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
- 5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
- 6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
- 7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.

8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.

9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 10.- Elementos de la Propiedad Rural. - Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

CAPITULO III

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.

Art. 11.- Elementos de Valoración de los predios rurales. - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

Art. 12.- De la actualización del avalúo de los predios. - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

Art. 13.- Del avalúo de los predios.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones¹:

¹ Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento ha determinado predio.

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \left(\sum ((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \dots + (S_n \times P_n)) \right)$$

Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)

ECUADOR - ESCALA 1:130.000



Matriz de Valor:

AGREGACIONES	1101ZH01		1101ZH02		1101ZH03		1101ZH04		1101ZH05		1101ZH06		1101ZH07	
	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC
AREA CONSTRUIDA	18.000		8.400		8.064		16.800		30.000		32.136		91.200	
AREA SIN COBERTURA VEGETAL	2.100		1.500		900		1.400		3.000		1.200		3.000	
BANANO	15.750	17.325	7.700	8.470	8.064	8.870	16.800	18.480	35.000	38.500	37.492	41.241	91.200	100.320
CAÑA DE AZUCAR	15.750	17.325	7.700	8.470	8.064	8.870	16.800	18.480	35.000	38.500	37.492	41.241	91.200	100.320
CACAO	16.500	18.150	8.400	9.240	8.064	8.870	16.800	18.480	35.000	38.500	37.492	41.241	91.200	100.320
CAFÉ	15.750	17.325	7.700	8.470	8.064	8.870	16.800	18.480	35.000	38.500	37.492	41.241	91.200	100.320
CHAPARRAL - PAIONAL	1.260		1.050		630		980		2.100		840		2.100	
CICLO CORTO	13.500	14.850	7.000	7.700	5.760	6.336	12.000	13.200	25.000	27.500	26.780		76.000	83.600
CONIFERAS MADERABLES	2.205		2.100		2.430		1.512		3.240		3.240		3.240	
FLOR SIN PROTECCION	13.500	14.850	7.000	7.700	5.760	6.336	12.000	13.200	25.000	27.500	26.780	29.458	76.000	83.600
FORESTAL DIVERSOS USOS	2.205		2.100		2.430		1.512		3.240		3.240		3.240	
FORESTAL MADERABLE	2.205		2.100		2.430		1.512		3.240		3.240		3.240	
FORESTAL NO COMERCIALES	2.205		2.100		2.430		1.512		3.240		3.240		3.240	
FRUTALES PERMANENTES	16.500	18.150	8.400	9.240	8.064	8.870	16.800	18.480	35.000	38.500	37.492	41.241	91.200	100.320
FRUTALES SEMIPERMANENTES	15.750	17.325	7.700	8.470	6.912	7.603	14.400	15.840	30.000	33.000	32.136	35.350	83.600	91.960
HUERTA	15.750	17.325	7.000	7.700	5.760	6.336	12.000	13.200	25.000	27.500	26.780	-	76.000	83.600
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	13.500		7.000		5.760		12.000		25.000		26.780		76.000	
OTRAS AREAS	13.500		7.000		5.760		12.000		25.000		26.780		76.000	
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	16.500	18.150	8.400	9.240	8.064	8.870	16.800	18.480	35.000	38.500	37.492	41.241	91.200	100.320
PASTOS	15.000	16.500	5.000	5.500	4.800	5.280	12.000	13.200	25.000	27.500	26.780	29.458	76.000	83.600
PASTOS NATURALES	2.100		1.500		900		1.400		3.000		1.200		3.000	
TABACO	13.500	14.850	7.000	7.700	5.760	6.336	12.000	13.200	25.000	27.500	26.780	-	76.000	83.600
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	106.000		106.000		85.000		127.000		322.600		322.600		322.600	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	106.000		106.000		106.000		85.000		269.000		269.000		269.000	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	106.000		106.000		85.000		42.500		215.000		215.000		215.000	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	106.000		106.000		85.000		42.500		430.100		430.100		430.100	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	106.000		106.000		85.000		42.500		376.000		376.000		376.000	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	106.000		106.000		85.000		42.500		322.600		322.600		322.600	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	108.000		108.000		161.300		161.300		645.150		645.150		752.700	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	108.000		108.000		108.000		107.600		107.600		107.600		107.600	
VEGETACION NATURAL	630		600		360		560		1.200		480		1.200	

AGREGACIONES	1101ZH08		1101ZH09		1101ZH10		1101ZH11		1101ZH12		1101ZH13		1101ZH14	
	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC
AREA CONSTRUIDA	20.496		132.991		160.091		172.020		160.091		6.600		63.600	
AREA SIN COBERTURA VEGETAL	1.200		3.000		3.000		3.000		3.000		1.000		3.000	
BANANO	17.568	19.325	132.991	146.290	160.091	176.100	172.020	189.222	160.091	176.100	7.700	8.470	58.300	64.130
CAÑA DE AZUCAR	17.568	19.325	132.991	146.290	160.091	176.100	172.020	189.222	160.091	176.100	7.700	8.470	58.300	64.130
CACAO	20.496	22.546	155.156	170.672	186.773	205.450	200.690	220.759	186.773	205.450	7.700	8.470	63.600	69.960
CAFÉ	17.568	19.325	132.991	146.290	160.091	176.100	172.020	189.222	160.091	176.100	7.700	8.470	58.300	64.130
CHAPARRAL - PAJONAL	840		2.100		2.100		2.100		2.100		700		2.100	
CICLO CORTO	14.640	16.104	110.826	121.909	133.409	146.750	143.350	157.685	133.409	146.750	5.500	6.050	53.000	58.300
CONIFERAS MADERABLES	1.296		3.240		80.045		86.010		80.045		1.080		3.240	
FLOR SIN PROTECCION	14.640	16.104	110.826	121.909	133.409	146.750	143.350	157.685	133.409	146.750	5.500	6.050	53.000	58.300
FORESTAL DIVERSOS USOS	1.296		3.240		80.045		86.010		80.045		1.080		3.240	
FORESTAL MADERABLE	1.296		3.240		80.045		86.010		80.045		1.080		3.240	
FORESTAL NO COMERCIALES	1.296		3.240		80.045		86.010		80.045		1.080		3.240	
FRUTALES PERMANENTES	20.496	22.546	155.156	170.672	186.773	205.450	200.690	220.759	186.773	205.450	7.700	8.470	63.600	69.960
FRUTALES SEMIPERMANENTES	17.568	19.325	132.991	146.290	160.091	176.100	172.020	189.222	160.091	176.100	6.600	7.260	58.300	64.130
HUERTA	14.640	16.104	110.826	121.909	133.409	146.750	143.350	157.685	133.409	146.750	5.500	6.050	53.000	58.300
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	14.640		110.826		133.409		143.350		133.409		5.500		53.000	
OTRAS AREAS	14.640		110.826		133.409		143.350		133.409		5.500		53.000	
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	20.496	22.546	155.156	170.672	186.773	205.450	200.690	220.759	186.773	205.450	7.700	8.470	63.600	69.960
PASTOS	12.000	13.200	110.826	121.909	133.409		143.350		133.409	146.750	3.000	3.300	53.000	58.300
PASTOS NATURALES	1.200		3.000		3.000		3.000		3.000		1.000		3.000	
TABACO	14.640	16.104	110.826	121.909	133.409	146.750	143.350	157.685	133.409	146.750	5.500	6.050	53.000	58.300
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	322.600		322.600		322.600		322.600		322.600		322.600		322.600	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	269.000		269.000		269.000		269.000		269.000		269.000		269.000	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	215.000		215.000		215.000		215.000		215.000		215.000		215.000	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	430.100		430.100		430.100		430.100		430.100		430.100		430.100	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	376.000		376.000		376.000		376.000		376.000		376.000		376.000	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	322.600		322.600		322.600		322.600		322.600		322.600		322.600	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	752.700		752.700		752.700		752.700		752.700		752.700		752.700	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	107.600		107.600		107.600		107.600		107.600		107.600		107.600	
VEGETACION NATURAL	480		1.200		1.200		1.200		1.200		400		1.200	

a.2 Predios con uso alternativo al agrario. - Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

Anexo 1. Describir si se dispone de UAA

Factores de aumento o reducción del valor del terreno. - Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia; vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios; y, la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESCRIPCIÓN RIEGO	COEFICIENTE
PERMANENTE	1.20
OCASIONAL	1.20
NO TIENE	1.00

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

CLASE	% PENDIENTE	DESCRIPCIÓN PENDIENTE	COEFICIENTE
1	0 - 5	PLANA	1.10
2	5 - 10	SUAVE	1.00
3	10 - 20	MEDIA	0.90
4	20 - 35	FUERTE	0.80
5	35 - 45	MUY FUERTE	0.70
6	45 - 70	ESCARPADA	0.65
7	> 70	ABRUPTA	0.60

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum (A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

$fp_{1...n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

DESCRIPCIÓN EDAD	COEFICIENTE
EN DESARROLLO	0.90
PLENA PRODUCCIÓN	1
FIN DE PRODUCCIÓN	0.90

Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden

CLASE	DESCRIPCIÓN ACCESIBILIDAD	COEFICIENTE
1	MUY ALTA	1.2
2	ALTA	1.15
3	MODERADA	1.05
4	REGULAR	1
5	BAJA	0.90
6	MUY BAJA	0.85

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\sum (A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

DESCRIPCIÓN TITULARIDAD	COEFICIENTE
CON TITULO	1
SIN TITULO	0.95
S/I	1

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	2.00	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1.00	
Demérito	0.65	

b) El valor de las edificaciones y de reposición**b.1. Edificaciones terminadas**

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²). Los costos directos que son los elementos actualizables mediante investigación en campo y a la entidad competente son: materiales, mano de obra y maquinaria, los mismos que se indican en las tablas: **Rubros de materiales de las Construcciones, Salarios de las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los acuerdos y Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos**

Rubros de materiales de las Construcciones

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
Agua	m ³	3.72
Cemento	Kg	0.16
Ripio Minado	m ³	25.00
Polvo de piedra	m ³	25.00
Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm ²	Kg	1.16
Piedra Molón	m ³	10.00
Clavos	Kg	2.75
Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m ²	16.50
Columna, viga de madera rustica	M	11.60
Columna de caña guadua	M	1,5
Pared de madera rustica	m ²	24.55
Mampara de Aluminio y Vidrio	m ²	110.70
Zinc	m ²	5,30
Galvalumen	m ²	13.35

Steel Panel	m ²	3.04
Adobe común	U	0.38
Tapial e=0.40 incl encofrado	m ²	7.99
Arena Fina	m ³	25.00
Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	0.5
Eternit	m ²	6.88
Ardex	m ²	6.95
Duratecho	m ²	5.83
Palma incluye alambre de amarre	m ²	6.20
Paja incluye alambre de amarre	m ²	5.10
Plástico Reforzado	m ²	2.38
Policarbonato	m ²	6.78
Bahareque	m ²	7.99
Latilla de caña	m ²	2.30
Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	1.05
Alfajia	m (u)	1.59
Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	1.05
Correa tipo G100x50x3mm	Kg	1.05
Teja Lojana o Cuencana	U	0.70
Tira eucalipto	U	1.20
Tirafondo	U	0.42
Ladrillo Jaboncillo	U	0.28
Perfil Aluminio tipo O,4x4x 3mm x 6,00 m	m	5.33
Geomembrana HDPE 1000	m ²	5.33

Salarios de las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los Acuerdos.

TRABAJADOR	JORNAL REAL
Peón	4.23
Ay. de fierro	4.23
Ay. de carpintero	4.23
Albañil	4.28
Fierro	4.28
Maestro de obra	4.52
Chofer tipo D	6.22
Carpintero	4.28
Ay. De soldador	4.35
Operador de Retroexcavadora	4.75
Maestro estructura especializado	4.75
Maestro Soldador	4.75
Maestro Aluminero	4.75
Ay. Aluminero	4.23
Ay. Especializado	4.23
Instalador de perfilera aluminio	4.52

Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos

DESCRIPCIÓN	COSTO (\$)
	HORA
Herramienta menor	3.00
Compactador mecánico	5.10
Volqueta 12 m ³	30.00
Concretera 1 Saco	5.00
Vibrador	4.00
Andamios	2.00
Retroexcavadora	25.00
Soldadora Eléctrica 300 A	2.50
Taladro Pequeño	1.88
Camión Grúa	22.00

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \left(\sum P_e + \sum P_a \right)$$

Dónde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Donde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

f_t = Factor total

f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)	
ACABADO	VALOR (CI)
No tiene	0
Tradicional – básico	0.1
Económico	0.15
Bueno	0.2
Lujo	0.25

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

ACABADO	FACTOR
No tiene	0
Tradicional – básico	0.19
Económico	0.35
Bueno	0.46
Lujo	0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Factores de Estado de Conservación

CATEGORÍA	FACTOR	DESCRIPCIÓN
Bueno	1	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0.819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Malo	0.474	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

Vida útil del elemento principal ESTRUCTURA

VIDA ÚTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	CANTONAL
Hormigón armado	80
Acero	80
Aluminio	60
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	20
Paredes soportantes	50
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	50
Otro	40

Factores del Uso

CALIFICACIÓN	FACTOR POR USO
Sin uso	1
Bodega/almacenamiento	0.95
Garaje	0.975
Sala de máquinas o equipos	0.9
Salas de postcosecha	0.9
Administración	0.975
Industria	0.9
Artesanía, mecánica	0.95
Comercio o servicios privados	0.975
Turismo	0.975
Culto	0.975
Organización social	0.975
Educación	0.9
Cultura	0.975
Salud	0.95
Deportes y recreación	0.95
Vivienda particular	0.975
Vivienda colectiva	0.975
Indefinido/otro	0.95

Tabla de materiales predominantes de la estructura

VALORES PARA ESTRUCTURA					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Acero	83,39	91,73	95,90	100,07	104,24
Aluminio	84,82	93,30	97,54	101,79	106,03
Hormigón Armado	85,79	94,37	98,66	102,95	107,24
Madera	67,80	74,58	77,97	81,36	84,75
Madera con tratamiento periódico	23,43	25,78	26,95	28,12	29,29
Otro	19,48	21,43	22,41	23,38	24,36
Paredes Soportantes	38,97	42,87	44,81	46,76	48,71

Tabla de materiales predominantes de la pared

VALORES PARA PARED					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Adobe o Tapia	26,30	28,93	30,25	31,56	32,88
Aluminio o Vidrio	152,49	167,74	175,36	182,99	190,61
Bahareque - Caña Revestida	22,55	24,80	25,93	27,06	28,18
Caña	22,55	24,80	25,93	27,06	28,18
Hormigón	46,90	51,59	53,93	56,28	58,62

Ladrillo o Bloque	24,03	26,43	27,63	28,83	30,04
Madera	22,55	24,80	25,93	27,06	28,18
Metal	29,44	32,38	33,85	35,33	36,80
No tiene	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otro	3,54	3,90	4,07	4,25	4,43
Piedra	44,80	49,28	51,52	53,76	56,00
Plástico o Lona	7,08	7,79	8,15	8,50	8,86

Tabla de materiales predominantes de la cubierta

VALORES PARA CUBIERTA						
Material	Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)		30,24	33,27	34,78	36,29	37,81
(Loza de) Hormigón		60,47	66,52	69,54	72,57	75,59
No Tiene		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otro		10,80	11,88	12,42	12,97	13,51
Otros Metales		74,99	82,49	86,24	89,99	93,74
Palma, Paja		23,61	25,97	27,15	28,33	29,51
Plástico, policarbonato y similares		18,86	20,75	21,69	22,63	23,58
Teja		30,24	33,27	34,78	36,29	37,81
Zinc		21,61	23,77	24,85	25,93	27,01

Las construcciones agroindustriales adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

Tabla De Construcciones Agroindustriales

MATERIAL	MEJORA	ESTABLO GANADO MAYOR	ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	SALA DE ORDEÑO	GALPON AVICOLA	ESTANQUE O RESERVORIO	INVERNADEROS	TENDALES
Hormigón		140,07	140,07	140,07	140,07	25,57		38,97
Ladrillo Bloque		140,07	140,07	140,07	140,07			
Piedra		160,84	160,84	160,84	160,84			
Madera		122,07	122,07	122,07	122,07			
Metal		137,67	137,67	137,67	137,67			
Adobe o Tapia		79,98	79,98	79,98	79,98			
Bahareque - caña revestida		76,22	76,22	76,22	76,22			
Caña		52,79	52,79	52,79	52,79			
Otro						25,57	56,39	
Metal T1							63,40	
Metal T2							63,40	
Madera T1							49,38	
Madera T2							49,38	

CAPITULO IV**VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL****DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO. –**

Art.14.- Banda impositiva.- Conforme lo establecido en el Art. 517 del Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD, se aplicará el valor imponible a la propiedad rural de acuerdo a la siguiente tabla:

RURAL		
Desde	Hasta	TARIFA
0.00	15 SBU	0.00 ‰
15SBU+0.01	\$ 10000.00	0.69 ‰
\$ 10000.01	\$ 20000.00	0.71 ‰
\$ 20000.01	\$ 30000.00	0.73 ‰
\$ 30000.01	\$ 40000.00	0.75 ‰
\$ 40000.01	\$ 50000.00	0.77 ‰
\$ 50000.01	\$ 100000.00	0.80 ‰
\$ 100000.01	\$ 150000.00	0.83 ‰
\$ 150000.01	\$ 200000.00	0.86 ‰
\$ 200000.01	\$ 250000.00	0.89 ‰
\$ 250000.01	\$ 300000.00	0.92 ‰
\$ 300000.01	\$ 500000.00	0.95 ‰
\$ 500000.01	\$ 1'000000.00	1.00 ‰
1'000000.01	En adelante	1.05 ‰

Art.15.- Valor Imponible.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art.16.- Tributación de predios en copropiedad.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones 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.17.- Determinación del Impuesto Predial Rural.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo, según la tabla del Art. 14

CAPÍTULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art.18.- Tributo adicional al impuesto predial rural.- Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.- El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley de Defensa Contra Incendios.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

Art.19.- Tasas administrativas por servicios adicionales relacionados con el impuesto a la Propiedad Rural

- a) Tasa por servicio de DOCUMENTO DE AVALUOS O CERTIFICADO CATASTRAL.- El valor es esta tasa por el servicio técnico que brinda la institución será el equivalente al 5% del salario básico unificado (SBU)
- b) Tasa por emisión de planos.- El valor de esta tasa anual es el equivalente al 1.5% del salario básico unificado (SBU) por cada plano, valor en el cual está incluido el valor por prestación de los servicios administrativos.

CAPITULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS.-

Art. 20.- Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial rural conforme lo establece el *art. 520 del COOTAD*, las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;

- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular 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 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 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; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a estas 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.

Art. 21.- Deducciones.- Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad: *“contempladas en el art. 521 del COOTAD”*

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
 1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere

presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

Art. 22.- 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 Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono 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,

c) 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 los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda 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 deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure 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.

Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

Especialmente, se considerarán para efectos de cálculo del impuesto predial rural, 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.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

CAPITULO VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 24.- Exoneraciones especiales.- Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a).- Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza.

Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

b) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.

c) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Del artículo 21.- Beneficios tributarios.- (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que: "Los beneficios tributarios previstos en la Ley

Orgánica de Discapacidades, se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento”.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

Grado de discapacidad	% para aplicación del beneficio	% reducción del pago
Del 30% al 49%	60	30
Del 50% al 74%	70	35
Del 75% al 84%	80	40
Del 85% al 100%	100%	50

Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante.- La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el petitionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

2. Aplicación.- Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

2.1.- Persona con discapacidad.- Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de

Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.- Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

CAPITULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 25.- Notificación de avalúos.- La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

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

Art. 26.- Potestad resolutoria.- Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del GAD Municipal, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del GAD Municipal que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

Art. 27.- Diligencias probatorias.- De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del GAD Municipal dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

Art. 28.- Obligación de resolver.- La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El GAD Municipal podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrario al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

Art. 29.- Plazo para resolución.- El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

CAPITULO IX

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 30.- Reclamo.- Dentro del plazo de veinte días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses, en conformidad con lo establecido en los artículos 115 al 134 del Código Tributario.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Art. 31.- Sustanciación.- En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 32.- Resolución.- La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

CAPITULO X

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 33.- Emisión de títulos de crédito.- El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GAD Municipal, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Comprobación y Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art. 34. - Custodia de los títulos de crédito.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Comprobación y Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de

inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director Financiero y el Jefe de la Jefatura de Rentas.

Art. 35.- Recaudación tributaria.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el GAD Municipal les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en Recaudaciones Municipales y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el GAD Municipal no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

Art. 36.- Pago del Impuesto.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

Art. 37.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

Art. 38.- Interés de Mora.- A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 39.- Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería del GADM Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 157 del Código Tributario.

Art. 40.- Imputación de pagos parciales.- El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo.

DISPOSICIONES GENERALES. -

PRIMERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de Loja en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA.- Certificación de Avalúos.- La Jefatura de Avalúos, Catastros y Registros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

TERCERA.- Supletoriedad y preeminencia.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

CUARTA.- Derogatoria.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

QUINTA.- Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y,

se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2026-2027.

SEXTA.- El excedente de la recaudación del impuesto predial urbano y rural de los años 2026 y 2027, respecto del último año del bienio anterior (2024), será destinado única y exclusivamente para inversión en obra pública: agua potable, alcantarillado, prevención y mitigación de riesgos, vialidad y saneamiento ambiental, tanto en el área urbana como rural del cantón Loja, y de forma adicional y sin afectar ni incluir a las obras previamente planificadas y consideradas en el presupuesto anual aprobado. La distribución de estos recursos se hará conforme lo establecido en el artículo 107 de la Ordenanza que Conformar y regula el Sistema de Participación Ciudadana del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Loja, o aquella normativa que la reemplace.

SÉPTIMA. - La Administración implementará mecanismos de control y actualización de la información, respecto de las nuevas construcciones en el área rural del cantón, a cargo de las Jefaturas de Centro Histórico, Jefatura de Avalúos y Catastros y Comisaría de Ornato.

OCTAVA. - Los recursos provenientes del incremento en las tasas administrativas por concepto de emisión del DOCUMENTO DE AVALÚOS O CERTIFICADO CATASTRAL y TASA DE EMISIÓN DE PLANOS, serán destinados para la Actualización del Catastro, tanto en el área urbana como rural del cantón.

NOVENA.- Para la inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Loja de una escritura de compra-venta se exigirá la bancarización de la transacción en una entidad bancaria y entidades financieras del sistema de economía popular y solidaria local y/o nacional, que será el único documento que validará el precio real de la transacción.

ANEXOS.-

Anexo 1. Descripción de las Unidades Alternas al Agrario (UAA)

AGREGACIÓN	CONDICIONES	
	INFRAESTRUCTURA/ ACTIVIDAD	TAMAÑO (m ²)
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	5 SERVICIOS	1500 - 2500
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	4 SERVICIOS	1500 - 2500
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	3 SERVICIOS	1500 - 2500
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	5 SERVICIOS	500 - 1499
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	4 SERVICIOS	500 - 1499
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 6	3 SERVICIOS	500 - 1499
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	3 a 5 SERVICIOS	0 - 499
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	2 SERVICIOS	0 - 2500

Dada en el Salón de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Loja, a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.


Econ. Pablo Quiñonez Riofrío
**ALCALDE SUBROGANTE
DEL CANTÓN LOJA**

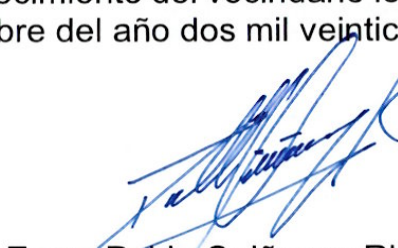

Ab. Guissella Domínguez Lavanda
**SECRETARIA GENERAL
DEL CONCEJO MUNICIPAL**

RAZÓN.- Ab. Guissella Domínguez Lavanda, Secretaria General del Concejo Municipal de Loja, **CERTIFICA:** que la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOJA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027;** fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en primer debate en sesión ordinaria del 4 de diciembre del dos mil veinticinco; segundo debate en sesión extraordinaria del 24 de diciembre del dos mil veinticinco y el texto final en sesión extraordinaria del treinta de diciembre del dos mil veinticinco, de conformidad al artículo 25.1 de la Ordenanza No. 0046-2022 de Procedimiento Parlamentario; la que es enviada al señor alcalde subrogante Econ. Pablo Quiñonez Riofrío para la sanción u observación correspondiente de conformidad a lo establecido en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Loja, a los treinta y un días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.


Ab. Guissella Domínguez Lavanda
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

ECON. PABLO QUIÑONEZ RIOFRÍO, ALCALDE SUBROGANTE DEL CANTÓN LOJA.- Al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el antes referido Código Orgánico, **SANCIONO**, expresamente la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOJA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027**, y dispongo su **PROMULGACIÓN** a través del dominio Web institucional www.municipiodeloja.gob.ec y Registro Oficial de conformidad al Artículo 324

del COOTAD, para conocimiento del vecindario lojano.- Loja, a los treinta y un días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.


Econ. Pablo Quiñonez Riofrío
ALCALDE SUBROGANTE DEL CANTÓN LOJA



Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Econ. Pablo Quiñonez Riofrío, Alcalde Subrogante del cantón Loja, ordenándose la ejecución y publicación en el Registro Oficial de la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOJA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027.-** Loja, a los treinta y un días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.- **LO CERTIFICO.**


Ab. Guissella Domínguez Lavanda
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO MUNICIPAL**



**CONSEJO PROVINCIAL DE MANABÍ****CPRM-DSEG-2025-004-ORD****ORDENANZA QUE REGULA LA GOBERNANZA E IMPLEMENTACIÓN DE PROYECTOS BAJO LA MODALIDAD DE ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS (APP) EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DE MANABÍ****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La presente Ordenanza Provincial se fundamenta en el fortalecimiento institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Manabí, para impulsar proyectos estratégicos de infraestructura y servicios públicos, alineados al desarrollo territorial, a la eficiencia en la gestión pública y a la sostenibilidad fiscal. La normativa nacional en materia de APP, especialmente la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo, su Reglamento y las Guías del Comité Interinstitucional de Asociaciones Público-Privadas (CIAPP) establecen un marco detallado que exige a los Gobiernos Autónomos Descentralizados contar con procesos técnicos, institucionales y de control, que garanticen transparencia, competencia y valor por dinero. En consecuencia, corresponde al GADPM adecuar su estructura normativa para ejercer plenamente su autonomía y cumplir responsablemente con las fases y obligaciones del ciclo APP.

En el contexto provincial, la implementación de proyectos bajo esta modalidad constituye una herramienta esencial para cerrar brechas históricas en infraestructura vial, productiva, ambiental y de riego y drenaje; así como para optimizar la prestación de servicios en sectores estratégicos de alto impacto social. La complejidad técnica y financiera de los proyectos APP exige que la institucionalidad provincial disponga de lineamientos claros respecto a los actores responsables, estudios requeridos, procesos de evaluación, mecanismos de participación ciudadana y procedimientos para garantizar sostenibilidad fiscal. Esta Ordenanza viabiliza dichos procesos, ordena la gobernanza institucional y asegura que las decisiones se enmarquen en criterios técnicos, participación social y control legislativo.

Además, la designación de una unidad encargada de gestionar los Proyectos APP permitirá fortalecer la planificación provincial, fomentar la competencia del sector privado, e impulsar inversiones que contribuyan a la reactivación económica, la generación de empleo y la eficiencia en el uso de recursos públicos. La normativa aquí establecida asegura también el adecuado control del ciclo APP, prevé mecanismos para la gestión y monitoreo de riesgos, y garantiza que los proyectos respondan al interés público sin comprometer la estabilidad financiera del GADPM.

La expedición de esta Ordenanza, por tanto, se vuelve indispensable para asegurar que la Provincia de Manabí cuente con un marco jurídico sólido, moderno y alineado a los estándares nacionales e internacionales de gestión de proyectos público-privados. Su aprobación permitirá avanzar hacia una administración más eficiente, transparente y orientada a resultados, promoviendo alianzas estratégicas que contribuyan al bienestar colectivo y al desarrollo sostenible del territorio.

EL CONSEJO PROVINCIAL DE MANABÍ**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, define al Ecuador como: “(...) *un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada.* (...)”;

Que, el número 5 del artículo 11 de la Constitución determina lo siguiente: “*El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: (...) 5. En materia de derechos y garantías constitucionales, las servidoras y servidores públicos, administrativos o judiciales, deberán aplicar la norma y la interpretación que más favorezcan su efectiva vigencia.* (...)”;

Que, el inciso primero del artículo 54 de la Constitución determina lo siguiente: “*Las personas o entidades que presten servicios públicos o que produzcan o comercialicen bienes de consumo, serán responsables civil y penalmente por la deficiente prestación del servicio, por la calidad defectuosa del producto, o cuando sus condiciones no estén de acuerdo con la publicidad efectuada o con la descripción que incorpore.* (...)”;

Que, el numeral 25 del artículo 66 de la norma constitucional determina lo siguiente: “*Art. 66.- Se reconoce y garantiza a las personas: (...) 25. El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características.* (...)”;

Que, el artículo 82 de la norma suprema determina lo siguiente: “*El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.*”;

Que, el artículo 226 de la carta magna determina lo siguiente: “*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución*”;

Que, el artículo 227 de la norma ibidem determina lo siguiente: “*La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.*”;

Que, el artículo 238 de la Constitución determina lo siguiente: “*Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.* (...)”;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador determina lo siguiente: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. (...)”*;

Que, el artículo 252 de la norma suprema determina lo siguiente: *“Cada provincia tendrá un consejo provincial con sede en su capital, que estará integrado por una prefecta o prefecto y una viceprefecta o viceprefecto elegidos por votación popular; por alcaldesas o alcaldes, o concejales o concejales en representación de los cantones; y por representantes elegidos de entre quienes presidan las juntas parroquiales rurales, de acuerdo con la ley. (...)”*;

Que, el artículo 260 de la carta magna del Ecuador determina lo siguiente: *“el ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno”*;

Que, el artículo 263 ibidem determina lo siguiente: *“Los gobiernos provinciales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de las otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo provincial y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, cantonal y parroquial. 2. Planificar, construir y mantener el sistema vial de ámbito provincial, que no incluya las zonas urbanas. 3. Ejecutar, en coordinación con el gobierno regional, obras en cuencas y micro cuencas. 4. La gestión ambiental provincial. 5. Planificar, construir, operar y mantener sistemas de riego. 6. Fomentar la actividad agropecuaria. 7. Fomentar las actividades productivas provinciales. 8. Gestionar la cooperación internacional para el cumplimiento de sus competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas provinciales.”*;

Que, el artículo 314 de la Constitución determina lo siguiente: *“El Estado será responsable de la provisión de los servicios públicos de agua potable y de riego, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, vialidad, infraestructuras portuarias y aeroportuarias, y los demás que determine la ley. El Estado garantizará que los servicios públicos y su provisión respondan a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad. El Estado dispondrá que los precios y tarifas de los servicios públicos sean equitativos, y establecerá su control y regulación”*;

Que, el artículo 316 de la Constitución determina lo siguiente: *“El Estado podrá delegar la participación en los sectores estratégicos y servicios públicos a empresas mixtas en las cuales tenga mayoría accionaria. La delegación se sujetará al interés nacional y respetará los plazos y límites fijados en la ley para cada sector estratégico. El Estado podrá, de forma excepcional, delegar a la iniciativa privada y a la economía popular y solidaria, el ejercicio de estas actividades, en los casos que establezca la ley”*;

Que, el artículo 74 del Código Orgánico Administrativo (en adelante, COA) determina lo siguiente: “**Excepcionalidad.-** Cuando sea necesario, en forma excepcional y motivada para satisfacer el interés público, colectivo o general, cuando no se tenga la capacidad técnica o económica o cuando la demanda del servicio no pueda ser cubierta por empresas públicas o mixtas con mayoría pública, el Estado o sus instituciones podrán delegar a sujetos de derecho privado, la gestión de los sectores estratégicos y la provisión de los servicios públicos, sin perjuicio de las normas previstas en la ley respectiva del sector. La delegación de actividades económicas que no correspondan a servicios públicos o sectores estratégicos, esto es, aquellas que no se encuentren reservadas constitucional o legalmente al Estado, no está sujeta al criterio de excepcionalidad previsto en el inciso precedente, sino a los criterios de eficiencia y eficacia administrativas (...).”;

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante, COOTAD) determina lo siguiente: “**Art. 5. – Autonomía.** - La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional. (...) La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la ley. (...)”;

Que, el artículo 7 del COOTAD determina lo siguiente: “**Art. 7. – Facultad Normativa.** - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. (...)”;

Que, el artículo 29 del referido Código determina lo siguiente: “**Art. 29. – Funciones de los gobiernos autónomos descentralizados.** - El ejercicio de cada Gobierno Autónomo Descentralizado se realizará a través de tres funciones integradas: a) De legislación, normatividad y fiscalización; b) De ejecución y administración; y, c) De participación ciudadana y control social”;

Que, el artículo 41 del Código en mención determina lo siguiente: “**Art. 41.- Funciones.-** Son funciones del gobierno autónomo descentralizado provincial las siguientes a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial provincial, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas provinciales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; e) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos, construir la obra pública

provincial, fomentar las actividades provinciales productivas, así como las de vialidad, gestión ambiental, riego, desarrollo agropecuario y otras que le sean expresamente delegadas o descentralizadas, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad; (...);

Que, el artículo 43 del Código antes citado determina lo siguiente: “**Art. 43.- Consejo provincial.** - El consejo provincial es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado provincial. Estará integrado por el prefecto o prefecta quien lo presidirá con voto dirimente, el viceprefecto o viceprefecta; por alcaldes o alcaldesas o concejales o concejales en representación de los cantones; y, por representantes elegidos de entre quienes presidan los gobiernos parroquiales rurales, que se designarán observando las reglas previstas en este Código. (...)”;

Que, el artículo 47 del COOTAD determina lo siguiente: “**Art. 47.- Atribuciones del consejo provincial.** - Al consejo provincial le corresponde las siguientes atribuciones: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado provincial, mediante la expedición de ordenanzas provinciales, acuerdos y resoluciones; (...) c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado provincial, para regular temas institucionales específicos; (...)”;

Que, el artículo 50 de la norma ibidem determina lo siguiente: “**Art. 50.- Atribuciones del prefecto o prefecta provincial.** - Le corresponde al prefecto o prefecta provincial: b) Ejercer la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado provincial (...) d) Presentar al consejo provincial proyectos de ordenanza, de acuerdo a las materias que son de competencia del gobierno autónomo descentralizado provincial; (...) i) Distribuir los asuntos que deban pasar a las comisiones del gobierno autónomo provincial y señalar el plazo en que deben ser presentados los informes correspondientes; (...) o) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan provincial de desarrollo y el de ordenamiento territorial; p) Sugerir la conformación de comisiones ocasionales que se requieran para el funcionamiento del gobierno provincial (...) s) Coordinar la acción provincial con las demás entidades públicas y privadas;

Que, el artículo 219 del COOTAD determina lo siguiente: “**Art. 219. - Inversión social.** - Los recursos destinados a educación, salud, seguridad, protección ambiental y otros de carácter social serán considerados como gastos de inversión. Cuando los recursos estén destinados para educación y salud, se deberá cumplir con los requisitos determinados por la Constitución y la ley”;

Que, el artículo 274 del COOTAD indica: “**Art. 274.- Responsabilidad.** - Los gobiernos autónomos descentralizados son responsables por la prestación de los servicios públicos y la implementación de las obras que les corresponda ejecutar para el cumplimiento de las competencias que la Constitución y la ley les reconoce, de acuerdo con sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, asegurando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas, en lo que fuere aplicable, de las intervenciones entre los distintos actores públicos y de la sociedad de su territorio. (...)”;

Que, el artículo 275 del COOTAD establece lo siguiente: “**Art. 275.- Modalidades de gestión.** - Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, distrital o cantonal podrán prestar los servicios y ejecutar las obras que son de su competencia en forma directa, por contrato, gestión compartida, por delegación a otro nivel de gobierno o cogestión con la comunidad y empresas de economía mixta. (...)”

Que, el artículo 279 del COOTAD expresa: “**Art. 279.- Delegación a otros niveles de gobierno.** - Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano o municipal podrán delegar la gestión de sus competencias a otros niveles de gobierno, sin perder la titularidad de aquellas. Esta delegación requerirá acto normativo del órgano legislativo correspondiente y podrá ser revertida de la misma forma y en cualquier tiempo. (...)”;

Que, el artículo 283 del COOTAD manifiesta lo siguiente: “(...) Sólo de manera excepcional los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, podrán delegar la prestación de servicios públicos de su competencia a la iniciativa privada. Esta delegación se realizará mediante acto normativo del órgano competente, cuando el gobierno autónomo descentralizado respectivo no se encuentre en capacidad técnica y económica de gestionar directamente un servicio público o en caso de calamidad pública o desastre natural. La falta de capacidad técnica o económica para la gestión directa de un servicio público será debidamente justificada por la autoridad ejecutiva, ante el respectivo órgano legislativo local y la ciudadanía, en las condiciones establecidas en la Constitución, la Ley y de acuerdo con las regulaciones del órgano competente de la administración pública o Gobierno Central que tenga atribución legal en materia de competencias. La selección correspondiente deberá realizarse mediante concurso público con excepción de la delegación de las competencias de riego, agua potable y alcantarillado a organizaciones comunitarias.”;

Que, el artículo 322 del COOTAD determina lo siguiente: “**Art. 322.- Decisiones legislativas.** - Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. (...)”;

Que, el artículo 326 del COOTAD determina lo siguiente: “**Art. 326.- Conformación.** - Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones”;

Que, el artículo 1 del Libro II de la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo determina lo siguiente: “**Artículo 1.- Objeto y Ámbito.**- Esta Ley tiene por objeto, establecer el marco institucional, las normas y procesos aplicables para la participación del sector privado y la economía popular y solidaria, en la gestión de los Proyectos Públicos de inversión relacionados con infraestructura y Servicios Públicos o sectores estratégicos, de conformidad con los términos prescritos en la Constitución de

la República, el ordenamiento jurídico vigente y esta Ley. (...) Esta Ley es de cumplimiento obligatorio para las entidades, organismos e instituciones del sector público, conforme el artículo 225 de la Constitución de la República; así como, también para el sector privado o de la economía popular y solidaria que se asocie con el Estado, a través de la modalidad de asociación público-privada que regula esta Ley”;

Que, el artículo 2 de la citada Ley determina lo siguiente: “**Artículo 2.- De la Asociación Público-Privada.-** Se entenderá por Asociación Público-Privada (APP) a una modalidad contractual de Gestión Delegada de largo plazo entre una entidad del sector público y un Gestor Privado, para el desarrollo y/o gestión de un activo público o la prestación de un Servicio Público en el que el Gestor Privado asume riesgos y responsabilidades significativos durante la vigencia del contrato y, la contraprestación está ligada al desempeño respecto del nivel de servicio y disponibilidad de la infraestructura existente o nueva. Esta modalidad exige para su aplicación un Análisis de Conveniencia previo con la finalidad de evaluar comparativamente las opciones de contratación para determinar la mejor alternativa contractual a favor del Estado y podrá aplicarse únicamente en aquellos proyectos públicos que cumplan con los procedimientos establecidos en esta Ley, y que superen el valor total de inversión mínimo que defina su Reglamento. Los proyectos públicos que no superen dicho monto podrán ejecutarse a través de Contratación Pública Ordinaria, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, sin perjuicio de la aplicación de otras modalidades contractuales de conformidad con el ordenamiento jurídico tales como los mecanismos asociativos determinados en los artículos 35 y 36 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, independientemente del monto de inversión. El Reglamento definirá la oportunidad, metodología y características que debe cumplir el Análisis de Conveniencia. Se prohíbe, a través de la modalidad de APP y de la aplicación de la presente Ley, la Privatización, así como la ejecución de proyectos de exploración y explotación en los sectores de minería y petróleo. La modalidad de APP no sustituirá a las modalidades de participación privada contempladas en leyes especiales aplicables al sector minero y de hidrocarburos”;

Que, el artículo 3 de la Ley ibidem determina lo siguiente: “**Artículo 3.- Excepcionalidad.** - La delegación de servicios públicos o sectores estratégicos a la Iniciativa Privada es excepcional. Esta excepcionalidad queda regulada de modo general en la presente Ley a través del ciclo del Proyecto APP y, en particular, estará justificada siempre que los respectivos proyectos generen Valor por Dinero. (...)”;

Que, el artículo 11 de la mencionada Ley indica lo siguiente: “**Artículo 11.- Apoyo para la Estructuración de Proyectos APP.** - Las Entidades Delegantes que no pertenezcan a la Función Ejecutiva o la SIPP en el ámbito de la Administración Pública Central, según corresponda, podrán contratar asesoría y asistencia técnica para la estructuración y evaluación de Proyectos APP. Para todo lo anterior, se autoriza y permite la contratación de consultorías externas y asesores de transacción incluyendo a empresas públicas de los Estados de la comunidad y organismos internacionales de los que el Estado ecuatoriano sea parte. (...)”;

Que, el artículo 12 de la Ley en referencia, expresa: “**Artículo 12. De los tipos de**

Proyectos Públicos ejecutados mediante modalidad de Asociación Público-Privada. - Un Proyecto Público gestionado a través de una APP podrá consistir, entre otros, en: a. El diseño, financiamiento, construcción, equipamiento, operación, mantenimiento y entrega de una obra nueva de infraestructura, así como la provisión de un Servicio Público en los términos de esta Ley; b. El diseño, rehabilitación o mejora, financiación, equipamiento, operación y mantenimiento de un servicio o una obra de infraestructura existente para la provisión de un Servicio Público en los términos de esta Ley; o, c. La ejecución de todas o algunas de las actividades descritas en los literales anteriores, adecuadamente combinadas, para la prestación de un Servicio Público a los usuarios o para proveer los medios para que la Entidad Delegante lo haga. (...);

Que, el artículo 29 de la Ley en referencia manifiesta lo siguiente: “**Artículo 29.- De los Gobiernos Autónomos Descentralizados. -** Le corresponde a cada Gobierno Autónomo Descentralizado, en ejercicio de su autonomía y las competencias que tienen atribuidas en la Constitución y la Ley, efectuar los arreglos institucionales para el ejercicio de sus atribuciones como Entidad Delegante, para cumplir con el ciclo del Proyecto APP, que deberá observar lo previsto en esta Ley, su Reglamento y Guías del CIAPP. En el caso de los Gobiernos Autónomos Descentralizados la aprobación del uso de la modalidad corresponderá al órgano legislativo de los GAD. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán determinar en su estructura administrativa los órganos a cargo de los estudios, revisión de documentos, elaboración de informes, autorizaciones y aprobaciones previstas en esta Ley, para cada una de las fases del ciclo del proyecto, salvo en los casos en que, de conformidad con la Constitución de la República, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y esta Ley deban obtener dictámenes o alcanzar las aprobaciones de los órganos y entidades de la Administración Pública Central de conformidad con esta Ley (...);

Que, el artículo 30 de la Ley referida anteriormente, indica lo siguiente: “**Artículo 30.- Consideraciones sobre la sostenibilidad fiscal de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.-** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) deberán observar, los requisitos implementados por el ente rector de finanzas públicas para la determinación de la sostenibilidad y riesgos fiscales, considerando la capacidad de pago del respectivo GAD para contraer Compromisos Firmes y Contingentes, que se deriven de la ejecución de los Contratos APP, sin comprometer la sostenibilidad de las finanzas públicas ni la prestación regular de los Servicios Públicos. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados requerirán el Informe y el Dictamen de Sostenibilidad y Riesgos Fiscales del ente rector de finanzas públicas, para el desarrollo de Proyectos APP, en los siguientes casos: 1. Cuando el Proyecto APP requiera de cualquier aporte con cargo al Presupuesto General del Estado; o, 2. Cuando el Proyecto APP requiera asumir cualquier pasivo contingente a cargo de la Administración Pública Central. Para lo cual, deberán aplicar obligatoriamente los lineamientos emitidos por el ente rector de las finanzas públicas. En los demás casos, será el Gobierno Autónomo Descentralizado el que, a través de sus instancias competentes internas, y observando de forma subsidiaria los lineamientos del ente rector de finanzas públicas, valide y establezca de forma autónoma la viabilidad y sostenibilidad fiscal del Proyecto APP.”;

Que, el artículo 32 de la Ley ibidem considera lo siguiente: “**Artículo 32.- Fases del**

Ciclo de Aprobación de Proyecto.- Los Proyectos Públicos para ejecutarse a través de la modalidad de APP deberán someterse al proceso que se describe en esta Ley, en su Reglamento y demás normativa secundaria aprobada por el CIAPP, considerando las fases siguientes: a. Planificación y Elegibilidad de Proyectos APP (...), b. Estructuración de Proyectos APP (...), c. Concurso Público (...), d. Ejecución y gestión del contrato APP (...);

Que, el Libro III sobre el Régimen para la atracción de inversiones artículo 254 del (en adelante, Reglamento a la Ley APP) del Reglamento a la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo (Reglamento APP) determina lo siguiente: “Art. 254.- Organización institucional de las Entidades Delegantes que no pertenezcan a la Administración Pública Central.- Todas las Entidades Delegantes que no pertenezcan a la Administración Pública Central, en el ejercicio de su autonomía y de las competencias que le son atribuidas por ley, son responsables de establecer los arreglos institucionales necesarios o de asignar las competencias internas para ejercer su rol de Entidad Delegante en Proyectos APP, en el marco de la Ley APP.”;

Que, el artículo 228 del Reglamento APP ordena: “Monto mínimo de Proyectos APP. - El Valor Total del Proyecto deberá ser igual o superior a veinte (20) millones de dólares de los Estados Unidos de América y, excepcionalmente, en el caso de los gobiernos autónomos descentralizados, a diez (10) millones de dólares de los Estados Unidos de América constantes de 2024.”;

Que, el artículo 229 del Reglamento APP establece los casos de aplicación de las competencias compartidas por más de un Gobierno Autónomo Descentralizado, de los proyectos que, por su objeto, sean competencia de más de una entidad pública.

Que, mediante resolución número CIAPP-R-2024-001 el Comité Interinstitucional de Asociaciones Público-Privadas (en adelante, CIAPP) aprobó y expidió la “Guía de elegibilidad y priorización de proyectos de asociación pública-privada”; mediante resolución número CIAPP-R-2024-002 el CIAPP aprobó y expidió la “Guía general de procesos para la presentación y aprobación de proyectos bajo la modalidad de asociación público-privada”, y, mediante resolución número CIAPP-R-2024-003 el CIAPP aprobó y expidió la “Guía general para la presentación y aprobación de iniciativas privadas bajo la modalidad APP y sus flujogramas”, todas publicadas en el Cuarto Suplemento del Registro Oficial número 586 de 25 de junio de 2024.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Manabí, a través de la Dirección de Transparencia y con el compromiso de cumplir con los principios de integridad y responsabilidad; combate la corrupción y los actos de soborno en la institución, prohibiendo de manera directa o indirecta actos indebidos que vayan en contra de la misión institucional, conscientes de la importancia de prevenir y combatir el soborno en todas sus formas, establece un marco de referencia sólido para el establecimiento, revisión y logro de objetivos antisoborno. Este marco proporciona las pautas necesarias para prevenir, detectar y enfrentar a través de sus canales de gestión los actos de soborno, así como para cumplir los requisitos legales aplicables y los establecidos en el Sistema de Gestión Antisoborno.

Que, mediante Reglamento GPM-PREM-2024-001-REG, Capítulo V, se regula el Comité de Proyectos Estratégicos, a través del cual, el día 27 de octubre de 2025, con acta de la sesión Nro. 008-2025 se aprobó propuesta de implementación del proceso de proyectos de asociación Público – Privadas, mediante Resolución Nro. GADPM-CPE-2025-003-RES.

Que, mediante resolución número GPM-PREM-2024-003-RES del 02 de enero de 2024, se expide el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos, donde se definen las atribuciones y responsabilidades de la Dirección de Cooperación y Gestión de Financiamiento, entre las que se encuentra *“e) Proponer nuevos esquemas de financiamiento dentro del marco normativo permitido, para el ejercicio de las competencias del gobierno autónomo provincial;”*

Que, mediante resolución No. GADPM-CPE-2025-003-RES, correspondiente a la sesión No. 008-2025 del Comité de Proyectos Estratégicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Manabí, resuelve *“Artículo 1.- APROBAR la propuesta de Implementación del proceso de proyectos de Asociación Público-Privada presentada por el Economista Andrés Ortiz, Director de Cooperación y Gestión del Financiamiento.”*

Que, mediante resolución No. GADPM-CPE-2025-004-RES, correspondiente a la sesión No. 008-2025 del Comité de Proyectos Estratégicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Manabí, resuelve *“Artículo 1.- VIABILIZAR el Proyecto de Ordenanza Provincial que tendrá por objeto regular las Asociaciones Público-Privadas en la provincia de Manabí presentada por el Economista Andrés Ortiz, Director de Cooperación y Gestión del Financiamiento.”; y “Artículo 2.- REMITIR el Proyecto de Ordenanza Provincial que tendrá por objeto regular las Asociaciones Público-Privadas en la provincia de Manabí a la Dirección de Cooperación y Gestión del Financiamiento con el objeto de que se gestione el conocimiento y aprobación de la misma ante el Honorable Consejo Provincial conforme el procedimiento legislativo correspondiente.”*

Que, mediante solicitud de diseño de instrumento normativo o política FOR-PRO-GAI-GJU-GPN-GPN-PIN-001-001 V1.0, de fecha 21 de octubre del 2025, el Director de Cooperación y Gestión del Financiamiento, Econ. Andrés Ortiz Chancay, solicita instrumento normativo de Ordenanza para el proyecto de asociación público-privado, el cual, en su parte pertinente, indica lo siguiente:

“(…)

SECCIÓN 2: OBJETIVOS

Objetivo general:

Establecer el marco normativo para regular la gobernanza y la implementación de proyectos bajo la modalidad de Asociaciones Público-Privadas (APP) en el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Manabí. Para tal efecto se

sujeta a lo dispuesto en la Ley APP, su Reglamento y las Guías expedidas por el CIAPP.

(...)”

Que, mediante informe de factibilidad FOR-PRO-GDT-GPN PIN-001-002 V2.0, de fechas 23 de octubre y 13 de noviembre del 2025, el Subdirector de Políticas y Normas, Ab. Pablo Cedeño Rodríguez, recomienda lo siguiente:

“(..."

5.- RECOMENDACIÓN.

Se recomienda la elaboración, revisión y aprobación de la Ordenanza de Regulación de las Asociaciones Público-Privadas del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Manabí, como un instrumento indispensable para institucionalizar el modelo de gestión APP en la provincia, promoviendo la participación del sector privado bajo parámetros de eficiencia, sostenibilidad fiscal, seguridad jurídica y transparencia.

(...)”

En uso de las atribuciones establecidas en el artículo 47 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA GOBERNANZA E IMPLEMENTACIÓN DE PROYECTOS BAJO LA MODALIDAD DE ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS (APP) EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DE MANABÍ

**CAPÍTULO I
DEL OBJETO, ALCANCE Y CICLOS**

Artículo 1.- Objeto. - El objeto de la presente Ordenanza es establecer el marco normativo para regular la gobernanza y la implementación de proyectos bajo la modalidad de Asociaciones Público-Privadas (APP) en el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Manabí. Para tal efecto se sujeta a lo dispuesto en la Ley que regula los procesos de asociaciones público-privadas, su Reglamento y las Guías expedidas por el Comité Interinstitucional de Asociaciones Público – Privadas (CIAPP), o el que haga sus veces.

Artículo 2.- Alcance. - La presente Ordenanza es aplicable a todos los proyectos desarrollados bajo la modalidad de APP en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Manabí. Para la aplicación de esta modalidad, los proyectos deberán cumplir con el monto mínimo establecido en el respectivo instrumento normativo.

Artículo 3.- Ciclo de los Proyectos APP. - De conformidad con lo establecido en la Ley APP, su Reglamento y las Guías expedidas por el CIAPP o el órgano que haga sus veces, todos los proyectos APP deberán cumplir obligatoriamente con el ciclo del proyecto y obtener las aprobaciones previstas en cada una de sus fases, que comprenden: planificación y elegibilidad; estructuración; concurso público; y, ejecución y gestión contractual.

Corresponderá a la unidad administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Manabí, encargada de la gestión de proyectos, la identificación de necesidades y oportunidades, en conjunto con las otras direcciones, para determinar que un proyecto cumpla con los criterios fundamentales establecidos en la normativa que regula los proyectos APP y los contenidos de la Guía General de Elegibilidad y Priorización de Proyectos APP o del instrumento que haga sus veces.

Artículo 4.- Definiciones. - Para fines de la presente Ordenanza, y con base en la Ley APP, su Reglamento y demás normativa aplicable, los conceptos que constan a continuación, tendrán el significado que se indica:

1. **Acuerdo de Intervención:** Es un acuerdo complementario al Contrato APP que pueden celebrar una Entidad Delegante, el Gestor Privado y sus Prestamistas, con el fin de establecer los derechos claros e inequívocos de intervención y de subsanación de los Prestamistas, en caso de incumplimiento grave del Gestor Privado.
2. **Adjudicatario:** El oferente seleccionado mediante concurso público para la ejecución del proyecto APP.
3. **Administración Pública:** La Administración Pública comprende las entidades del sector público previstas en el artículo 225 de la Constitución de la República.
4. **Administración Pública Central o Función Ejecutiva:** Comprende las entidades establecidas en los artículos 141 de la Constitución de la República y 45 del Código Orgánico Administrativo; conforme a la definición de Entidad Delegante del presente artículo.
5. **Alcance del Proyecto APP:** Es la suma de los activos y servicios a ser proporcionados bajo el contrato APP.
6. **Análisis de Conveniencia:** Es una evaluación técnica de análisis costo-beneficio integral, coherente, sistemática y secuencial, en la que se toman en cuenta factores y variables fundamentales, tanto cuantitativas como cualitativas, para definir la conveniencia de llevar a cabo un Proyecto Público bajo la modalidad APP.
7. **Bancabilidad:** Es la capacidad de un Proyecto APP para captar y recibir el financiamiento necesario para su ejecución, mediante créditos de prestamistas y/o a través de la colocación de títulos en el mercado de valores, nacional o

internacional, con base en la calidad crediticia del proyecto en términos de suficiencia y fiabilidad de los flujos de caja futuros.

8. **Cartera de Proyectos Multisectorial APP:** Es un conjunto de Proyectos APP en diferentes sectores, que el Estado considera implementar en un período determinado de tiempo, con el objetivo de optimizar la inversión pública en proyectos de infraestructura y servicios públicos para generar beneficios sociales y económicos sostenibles a largo plazo.
9. **Caso de Negocio Inicial:** Es el documento que sistematiza los fundamentos para llevar a cabo una inversión y contiene un análisis preliminar del Proyecto Público desde una perspectiva integral, aplicando criterios sociales, ambientales, estratégicos, técnicos, legales, económico-financieros; incluyendo la matriz inicial de riesgos y el valor por dinero preliminar, realizado por la Entidad Delegante que no pertenezca a la Función Ejecutiva o a la entidad que supervisa la inversión público-privado, en el ámbito de la Administración Pública Central, según corresponda.
10. **Caso de Negocio Final:** Comprende la actualización y profundización del Caso de Negocio Inicial con todos los informes de viabilidades social, ambiental, técnico, económico-financiero y jurídico, incluyendo la matriz final de riesgos y el valor por dinero final, proyecto de contrato y pliegos del concurso público realizados por la Entidad Delegante que no pertenezca a la Función Ejecutiva o a la entidad que supervisa la inversión público-privado, en el ámbito de la Administración Pública Central, según corresponda.
11. **Comité Interinstitucional APP (CIAPP):** Cuerpo colegiado encargado de ejercer la rectoría y regulación en materia APP, así como de ejecutar las demás atribuciones contempladas en la “Ley APP”.
12. **Compromisos Firmes:** Se refiere a las obligaciones de pago a cargo del Estado, que la Entidad Delegante acuerda contractualmente con el gestor privado, los cuales son debidamente evaluados, notificados y registrados en el ente rector de las finanzas públicas, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, su reglamento, políticas, lineamientos y guías técnicas del ente rector de las finanzas públicas.
13. **Compromisos Contingentes:** Se refiere a aquellas obligaciones de pago estipuladas en el Contrato, que pueden generar obligaciones de pago a cargo de la Entidad Delegante, cuando ocurran los eventos específicos de riesgos retenidos y compartidos que establezca el Contrato APP, tales como ingresos mínimos garantizados, entre otros.
14. **Concurso Público:** Procedimiento reglado que, bajo principios de transparencia, igualdad, concurrencia y publicidad, permite evaluar de forma objetiva a los oferentes y su oferta, así como precisar los términos del Contrato APP y seleccionar al adjudicatario que deberá constituir al Gestor Privado.

15. Contratación Pública Ordinaria o Contratación Pública Tradicional: Se refiere a todo procedimiento concerniente a la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras públicas o prestación de servicios, incluidos los de consultoría, y la contratación de bienes o los de arrendamiento mercantil con opción de compra, mediante la aplicación de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

16. Contrato, Contrato de Asociación Público-Privada, Contrato APP o Contrato de Gestión delegada: Es el acuerdo de voluntades jurídicamente vinculante, regulado por el Derecho Administrativo, celebrado entre una entidad delegante y un gestor privado, que establece obligaciones y derechos para las partes intervinientes, cuyos elementos esenciales son los siguientes:

- a) Su vigencia es de largo plazo,
- b) Tiene como objeto proveer uno o varios activos públicos y/o servicios públicos;
- c) Contiene un esquema de distribución de riesgos entre las partes intervinientes, donde los riesgos son asignados a la parte con mejor capacidad para administrarlos y mitigarlos, considerando el perfil de riesgos del proyecto;
- d) La contraprestación establecida a favor del gestor privado se encuentra vinculada al cumplimiento de niveles de servicio o disponibilidad de el/los activo/s público/s que podrá ser pagada a través de tarifas a cargo de los usuarios, pagos diferidos del sector público, una combinación de ambas u otras que establezca la “Ley APP”; y,
- e) Comprende total o parcialmente, prestaciones de diseño, construcción, rehabilitación, mejoramiento, financiamiento, operación y mantenimiento por parte del gestor privado.

17. Dictamen de Sostenibilidad y Riesgos Fiscales: Es el pronunciamiento elaborado por el ente rector de las finanzas públicas con base en el Caso de Negocio Final. En este pronunciamiento se evalúa el posible impacto de los Compromisos Firmes y Contingentes en las cuentas fiscales, en cumplimiento de las disposiciones del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, las políticas y lineamientos expedidos por el ente rector de las finanzas públicas.

En el caso del GADPM el Dictamen de Sostenibilidad y Riesgos Fiscales lo emitirá la Dirección Financiera o la que haga sus veces, de conformidad con las disposiciones de la “Ley APP”, su Reglamento, las Guías expedidas para el efecto y las normas emitidas por el ente rector de las finanzas públicas, cuando corresponda.

18. Ente rector de las finanzas públicas: Ministerio de Economía y Finanzas (MEF).

19. Entidad Delegante: Son todas las entidades del sector público previstas en el artículo 225 de la Constitución de la República, que son titulares de la competencia vinculada a la provisión de infraestructura pública o prestación de

los Servicios Públicos cuya facultad de gestión va a ser delegada al sector privado o a la economía popular y solidaria, y que intervienen en el Contrato APP en representación del Estado, excepto las empresas públicas, que en ningún caso podrán actuar como Entidades Delegantes, sin perjuicio de ejercer sus facultades asociativas conforme la legislación aplicable.

- 20. Estándar de Recepción:** Condición funcional y estructural con el cual se recibirá el activo al momento de terminación del contrato APP; cuando corresponda una recepción, se definirá la condición estructural y funcional, se garantizará la vida útil, con mantenimiento rutinario, de acuerdo a lo establecido en el contrato.
- 21. Gestión delegada:** Se refiere a una forma de colaboración contractual entre el sector público y privado para lograr objetivos de interés público, que combinan los recursos y habilidades de ambos sectores para llevar a cabo proyectos para la prestación de servicios públicos o gestión de sectores estratégicos, de conformidad con la Ley aplicable.
- 22. Gestor Privado o Gestor delegado:** Es una persona jurídica de derecho privado, constituida como una compañía anónima de objeto único, responsable de la ejecución del Proyecto APP y suscriptor del Contrato de Asociación Público-Privada.
- 23. Indicadores de desempeño o Key Performance Indicators (KPI):** Indicadores financieros o no financieros, utilizados para medir el progreso o el grado de cumplimiento en relación con estándares y objetivos de desempeño del gestor privado durante el periodo de operaciones del Contrato APP, y que normalmente varían según los servicios contratados y las características concretas de cada proyecto. Los KPI son normalmente parte del Contrato, ya que sirven de base para algunos de los pagos a realizar por la parte pública al Gestor Privado.
- 24. Informe de Sostenibilidad y Riesgos Fiscales:** Es el pronunciamiento elaborado por el ente rector de las finanzas públicas con base en el Caso de Negocio Inicial. En este pronunciamiento se verifica el cumplimiento del límite máximo a los compromisos fiscales establecido por el ente rector de las finanzas públicas.

En el caso del GADPM el Informe de Sostenibilidad y Riesgos Fiscales lo emitirá la Dirección Financiera o la que haga sus veces, de conformidad con las disposiciones de la “Ley APP”, su Reglamento, las Guías expedidas para el efecto y las normas emitidas por el ente rector de las finanzas públicas, cuando corresponda.

- 25. Iniciativa Privada de Proyecto APP:** Es la propuesta presentada por una persona jurídica nacional o extranjera de derecho privado, una organización de la economía popular y solidaria o una empresa estatal extranjera, para la realización de un Proyecto APP, en el marco de la “Ley APP”, a la presente ordenanza, las guías generales, notas técnicas y ventanas de tiempo previamente definidas por parte del CIAPP.

- 26. Iniciativa Pública de Proyecto APP:** Es aquel proyecto de APP donde el Estado es el originador del mismo, conforme a lo establecido en la “Ley APP”.
- 27. Ley APP:** Se refiere Ley que regula los procesos de asociaciones público-privadas.
- 28. Liberación de Predios:** Es el proceso de desocupar un bien inmueble para su uso en un proyecto público específico, que puede implicar: adquisiciones, expropiaciones, saneamiento legal, reubicaciones y cumplimiento de requisitos legales y regulaciones.
- 29. Modelo Financiero del Oferente:** Es el documento en el que el oferente debe detallar la información financiera relevante de su propuesta, incluyendo sus supuestos, estructura de capital, demanda proyectada, flujos de ingresos, gastos, fuentes y gastos de financiamiento, proyecciones financieras a futuro, indicadores de rentabilidad y retorno de la inversión para el oferente, entre otros.
- 30. Modelo Financiero Sombra:** Es una herramienta de análisis cuantitativo desarrollado por la Entidad Delegante que no pertenezca a la Función Ejecutiva o la SIPP en el ámbito de la Administración Pública Central, según corresponda, durante la estructuración de los proyectos APP, que permite evaluar la viabilidad financiera, así como estimar los factores de competencia que se utilizarán en el Concurso Público y es utilizado tanto en el Caso de Negocio Inicial como en el Final. Este modelo constituye información reservada de acuerdo con la “Ley APP”.
- 31. Niveles de Servicio:** Son aquellos estándares de prestación y calidad del servicio, determinados por el conjunto de indicadores incluidos en el Contrato APP, que el gestor privado está obligado contractualmente a cumplir.
- 32. No objeción:** Se refiere a la no oposición de la entidad delegante de la Administración Pública Central a favor del proyecto, a un determinado aspecto, decisión o documento relacionado con la fase de estructuración y concurso público del ciclo de APP. Cuando se obtiene la "No Objeción", indica que la entidad delegante de la Administración Pública Central no tiene reservas con respecto a la cuestión evaluada, lo que implica una conformidad con la propuesta o documentación presentada y confirma que se han cumplido los requisitos y criterios sectoriales relevantes para el titular de la competencia, proporcionando así un aval formal para proceder o continuar con el ciclo del proyecto, bajo la responsabilidad de la SIPP. Para tal efecto, el CIAPP mediante las guías correspondientes determinará el procedimiento y casos aplicables de no objeción.
- 33. Oferente:** Es la persona jurídica nacional o extranjera de derecho privado, la empresa de economía mixta extranjera, de la organización de la economía popular y solidaria o una empresa estatal extranjera que participa en un proceso de Concurso Público convocado por la entidad delegante que no pertenezca a la

Administración Pública Central o la SIPP en el ámbito de la Administración Pública Central, según corresponda.

- 34. Pagos por Disponibilidad:** Pagos realizados durante la ejecución del Contrato en contraprestación por la disponibilidad de la infraestructura y cumplimiento de los Niveles de Servicio y calidad establecidos en el Contrato APP. El nivel de los pagos y su forma de cálculo se definirá en cada Contrato.
- 35. Plan Económico Financiero:** Es un documento que describe cómo se financiará el proyecto y cómo se utilizarán los recursos financieros para alcanzar los objetivos del proyecto. El plan económico puede incluir detalles sobre el presupuesto del proyecto, la fuente de financiación, la estructura de costos, los ingresos proyectados, la estrategia de precios y otros insumos económicos-financieros.
- 36. Pliegos de Bases:** Se refiere a los documentos que contienen las reglas y los requisitos legales, técnicos y económicos del proceso de Concurso Público.
- 37. Prestamistas o Financistas:** Son las personas que, bajo documentos de crédito, proporcionan recursos a título de mutuo al Gestor Privado y/o proporcionan financiamiento a través de la adquisición de títulos valores emitidos por el Gestor Privado, para el cumplimiento del objeto del Contrato APP, excluyendo a los accionistas, sus subsidiarias o filiales, como proveedores de capital o deuda subordinada.
- 38. Privatización:** Es la enajenación o venta de activos públicos o estatales a favor del Gestor Privado. Se prohíbe la privatización a través del uso de la modalidad contractual de las APP.
- 39. Proponente Privado:** Es la persona jurídica nacional o extranjera de derecho privado, la empresa de economía mixta extranjera, la organización de la economía popular y solidaria o la empresa estatal extranjera, que presenta una propuesta de Iniciativa Privada ante la Entidad Delegante que no pertenezca a la Función Ejecutiva o la SIPP en el ámbito de la Administración Pública Central, según corresponda, sujeto a los lineamientos establecidos por la Ley, el Reglamento y Guías Técnicas.
- 40. Proyecto APP:** Es cualquier proyecto público que, sin limitarse a ello, pueda incluir diseño, financiamiento, construcción, rehabilitación, mejora, equipamiento, puesta en servicio, operación, mantenimiento de una infraestructura pública, nueva o existente, y/o prestación de un Servicio Público, conforme lo previsto en la “Ley APP”.
- 41. Proyecto Público:** Es aquel proyecto de inversión pública originado por Iniciativa Pública o Privada que satisface una necesidad pública a través del desarrollo de infraestructura, nueva o existente, gestión de recursos estratégicos y/o la prestación de Servicios Públicos conforme lo previsto en la “Ley APP”.

- 42. Registro Nacional APP:** Tiene como objetivo principal llevar un registro de los Proyectos APP que se encuentran en proceso de desarrollo. Este registro de acceso público permite conocer el número de proyectos en todas sus etapas, el monto de la inversión, los sectores involucrados, los plazos de ejecución, entre otros aspectos relevantes.
- 43. Remoción de interferencias:** Es un proceso que se lleva a cabo en el diseño y construcción de un proyecto para garantizar que las instalaciones y servicios públicos existentes, como líneas de energía eléctrica, tuberías de agua o alcantarillado, no interfieran con su ejecución.
- 44. Entidad relacionada con los procesos de inversiones Público-Privadas:** Inicialmente se trataba de una Secretaría adscrita a la Presidencia de la República, con personalidad jurídica, patrimonio propio, dotada de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión. Actualmente se encuentra funcionada por absorción al actual Ministerio de Infraestructura y Transporte. En términos generales, se trata de un órgano administrativo que cumple con las atribuciones previstas en la “Ley APP”, el Reglamento, la presente Ordenanza y Guías Técnicas expedidas para el efecto.
- 45. Servicios Públicos:** De conformidad con la Constitución de la República, para fines de aplicación de la presente Ordenanza, se entiende por servicios públicos, a la provisión de agua potable y de riego, alcantarillado, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, vialidad, infraestructuras portuarias y aeroportuarias, salud, educación, transportación pública y las demás prestaciones desarrolladas por entidades del sector público, conforme a las leyes especiales o sectoriales, las cuales podrán contar con la participación del sector privado con la finalidad de satisfacer necesidades de interés general.
- 46. Sondeo de Mercado:** Se refiere a la recopilación, registro y análisis de información obtenida con el objeto de recoger observaciones y recomendaciones del mercado, respecto a la estructuración de un Caso de Negocio Final, que cumple con los criterios comerciales y de Bancabilidad de los potenciales inversionistas privados y financistas del proyecto.
- 47. Unidad Administrativa Técnica:** Unidad establecida por la máxima autoridad para la gestión de proyectos de Asociación Público-Privadas.
- 48. Valor por Dinero (VPD):** Herramienta, que le permite al GADPM, comparar entre alternativas de contratación, analizando los riesgos y costos asumidos por el sector público para la ejecución de un proyecto. Por lo tanto, un resultado positivo de Valor por Dinero justifica la utilización excepcional de la modalidad de APP, en comparación con otras opciones bajo contratación pública ordinaria, logrando una combinación eficiente de riesgos y costos durante el ciclo de vida del proyecto.

- 49. Valor Total del Proyecto:** Son todos los flujos de inversión estimados, con inclusión de los costos de diseño, construcción, rehabilitación, mejoramiento, equipamiento, operación y mantenimiento a lo largo del ciclo de vida del proyecto, expresado en valor constante, a la fecha definida en los pliegos de bases.

Las definiciones detalladas en el presente artículo no son exhaustivas, por lo que se podrán considerar otras definiciones que, de ser el caso, se encuentren recogidas en la Ley APP, su Reglamento, las Guías Técnicas, lineamientos, notas metodológicas y demás normativa aplicable emitida por el ente rector y por los órganos competentes en materia de asociaciones público-privada.

Sin perjuicio de aquella, aquellos términos que no se encuentren definidos, se entenderán conforme a su sentido jurídico, técnico o usual, según proceda, a menos que se las haya definido expresamente, procurando mantener la coherencia conceptual necesaria para la ejecución de cada una de las etapas de los proyectos de asociación público-privada regulada por la presente Ordenanza.

CAPÍTULO II

ETAPA DE PLANIFICACIÓN Y ELEGIBILIDAD

Artículo 5.- Etapa de Planificación y Elegibilidad – Perfil del Proyecto. - La unidad administrativa técnica encargada del activo público o servicio; será responsable de la identificación de necesidades y oportunidades para analizar brechas de infraestructura y alternativas para prestación de servicios con lo que desarrollará el Perfil del Proyecto.

Artículo 6.- Etapa de Planificación y Elegibilidad – Matriz de asignación preliminar de riesgos. - La unidad administrativa técnica encargada del activo público o servicio; será responsable de la identificación de riesgos del proyecto de forma preliminar con lo que desarrollará la matriz de asignación preliminar de riesgos.

Artículo 7.- Etapa de Planificación y Elegibilidad – Plan de Participación Ciudadana. - La unidad administrativa técnica encargada del activo público o servicio; y/o la Dirección de Participación Ciudadana o la que haga sus veces, será la responsable de evaluar si existe rechazo u oposición al proyecto con lo que se incorporará dicha información en el perfil del proyecto y, de ser el caso, se ejecutarán los mecanismos previstos en los Lineamientos expedidos para el efecto.

Artículo 8.- Etapa de Planificación y Elegibilidad – Taller de Elegibilidad. - La máxima autoridad administrativa designará al equipo multidisciplinario encargado de realizar el Taller de Elegibilidad, conforme a la guía establecida para el efecto.

Artículo 9.- Etapa de Planificación y Elegibilidad – Informe de Evaluación de Iniciativa Privada. - En caso de Iniciativas Privadas, la comisión de evaluación designada por la máxima autoridad administrativa, será responsable de la evaluación de la Iniciativa Privada y desarrollará el Informe de Evaluación de Iniciativa Privada.

Artículo 10.- Etapa de Planificación y Elegibilidad – Declaración de Interés Público de Iniciativa Privada. - La declaratoria de interés público de la iniciativa privada será resuelta por el Pleno del Consejo Provincial, con base en: informe a nivel de perfil presentado por el proponente privado, los resultados del taller de elegibilidad y el informe técnico de la comisión de evaluación.

Artículo 11.- Etapa de Planificación y Elegibilidad – Solicitud de Inscripción del Proyecto en el Registro Nacional APP. - Una vez culminada la fase de planificación y elegibilidad del proyecto, el Prefecto o Prefecta Provincial de Manabí, solicitará al Comité Interinstitucional de Asociaciones Público-Privadas o el que haga sus veces, la inscripción del Proyecto en el Registro Nacional APP.

CAPÍTULO III ETAPA DE ESTRUCTURACIÓN

Artículo 12.- Subfase de Prefactibilidad – Estudios de Prefactibilidad.- Corresponderá a la unidad administrativa técnica designada, en función del activo público o servicio involucrado, la identificación y análisis de variantes o alternativas técnicas a la solución conceptual aprobada a la fase de planificación y elegibilidad, en los estudios de prefactibilidad del proyecto.

Artículo 13.- Subfase de Prefactibilidad – Matriz de Asignación de Riesgos Inicial. - La unidad administrativa técnica encargada del activo público o servicio; será responsable de analizar los riesgos del proyecto de forma integral, con lo que desarrollará la Matriz de Asignación de Riesgos Inicial. En el caso de iniciativas privadas la cuantificación de los riesgos y el análisis financiero de brecha deberá realizarse de forma autónoma por la Entidad Delegante.

Artículo 14.- Subfase de Prefactibilidad – Informe de Rentabilidad Social. - Corresponderá a la unidad administrativa técnica, en función del activo público o servicio involucrado, realizar la evaluación de rentabilidad social, con el propósito de verificar que el proyecto evidencie una rentabilidad positiva desde el punto de vista del interés público.

Artículo 15.- Subfase de Prefactibilidad – Taller de Índice de Elegibilidad. - El equipo multidisciplinario designado por la máxima autoridad administrativa, será responsable de la evaluación del proyecto para lo cual realizará el Taller de Índice de Elegibilidad que determinará el Valor Por Dinero cualitativo.

Artículo 16.- Subfase de Prefactibilidad – Informe de Aprobación de Estudios. - En el caso de Iniciativas Privadas, la Comisión de Evaluación será responsable de evaluar los informes de prefactibilidad presentados por el proponente privado, con lo que emitirá el Informe de Aprobación de Estudios.

Artículo 17.- Subfase de Prefactibilidad – Ejecución del Plan de Participación Ciudadana. - La unidad administrativa técnica encargada del activo público o servicio; y/o la Dirección de Participación Ciudadana, será responsable de ejecutar el plan de

participación ciudadana a nivel de prefactibilidad y aplicar los mecanismos previstos en los Lineamientos de la materia para esta subetapa.

Artículo 18.- Subfase de Prefactibilidad – Caso de Negocio Inicial. - La unidad administrativa técnica encargada del activo público o servicio, será responsable de conformar el expediente del Caso de Negocio Inicial.

Artículo 19.- Subfase de Prefactibilidad – Informe Preliminar de Sostenibilidad y Riesgos Fiscales. - La Dirección Financiera o la que haga sus veces, en coordinación con la unidad administrativa técnica, será responsable de elaborar el expediente de riesgos fiscales y evaluar el impacto en el presupuesto provincial y fuentes de financiamiento del proyecto con lo que emitirá el Informe Preliminar de Sostenibilidad y Riesgos Fiscales. Sólo en caso de que el proyecto requiera de aportes del presupuesto general del Estado, se deberá obtener la aprobación del Ministerio de Economía y Finanzas.

Artículo 20.- Subfase de Prefactibilidad – Autorización de cambio a subfase de factibilidad. - El Prefecto o Prefecta será responsable de aprobar los estudios de prefactibilidad y autorizar el cambio a subfase de factibilidad, para lo cual emitirá la aprobación del Caso de Negocio Inicial.

CAPÍTULO IV SUBFASE DE FACTIBILIDAD

Artículo 21.- Subfase de Factibilidad – Estudios de Factibilidad. - La unidad administrativa técnica encargada del activo público o servicio, será responsable de analizar a profundidad la viabilidad de la alternativa técnica seleccionada y emitir los estudios de factibilidad del proyecto.

Artículo 22.- Subfase de Factibilidad – Matriz de Asignación de Riesgos Final. - La unidad administrativa técnica encargada del activo público o servicio, será responsable de analizar riesgos específicos del proyecto de forma integral con lo que emitirá la Matriz de Asignación de Riesgos Final. En el caso de iniciativas privadas, la cuantificación de los riesgos y el análisis de brecha financiera deberá realizarse de forma autónoma.

Artículo 23.- Subfase de Factibilidad – Comparador Público-Privado. - La unidad administrativa técnica encargada del activo público o servicio, será responsable de analizar la conveniencia de uso de la modalidad APP, aplicando la herramienta de Valor Por Dinero.

Artículo 24.- Subfase de Factibilidad – Factibilidad del proyecto. - La unidad administrativa técnica encargada del activo público o servicio, en conjunto con la dirección responsable de proyectos o la que haga sus veces, será responsable de la evaluación integral y emitir el informe de factibilidad del proyecto.

Artículo 25.- Subfase de Factibilidad – Informe de Aprobación de Estudios. - En el caso de Iniciativas Privadas, la Comisión de Evaluación será responsable de evaluar los informes de factibilidad presentados por el proponente privado con lo que emitirá el

Informe de aprobación de estudios.

Artículo 26.- Subfase de Factibilidad – Plan de participación ciudadana a nivel de factibilidad. - La unidad administrativa técnica encargada del activo público o servicio, y/o la Dirección de Participación Ciudadana o la que haga sus veces, será responsable de ejecutar el Plan de participación ciudadana a nivel de factibilidad y aplicar los mecanismos previstos en los Lineamientos de la materia para esta subetapa.

Artículo 27.- Subfase de Factibilidad – Modelo Financiero Sombra. - La Dirección Financiera o la que haga sus veces, será responsable de evaluar costos e ingresos, supuestos económicos y análisis de sensibilidad del modelo económico-financiero del proyecto, con lo cual realizará el Modelo Financiero Sombra.

Artículo 28.- Subfase de Factibilidad – Aprobación de estudios de factibilidad. - El Prefecto o Prefecta será responsable de aprobar los estudios de factibilidad y resolver el paso a la subfase de Estructuración Transaccional.

CAPÍTULO V

SUBFASE DE ESTRUCTURACIÓN TRANSACCIONAL

Artículo 29.- Subfase de Estructuración Transaccional – Pliego de bases y proyecto de contrato APP. – La dirección de Procuraduría Síndica o la que haga sus veces, en coordinación con la dirección de Compras Públicas, será responsable de desarrollar los pliegos de bases y el proyecto de contrato APP.

Artículo 30.- Subfase de Estructuración Transaccional – Informe de Recomendaciones de Ajuste al proyecto. - La unidad administrativa técnica encargada del activo público o servicio, será responsable de realizar un sondeo de mercado para recoger observaciones y recomendaciones del mercado para promover la bancabilidad del proyecto y la competencia con lo que emitirá el Informe de recomendaciones de ajuste al proyecto.

Artículo 31.- Subfase de Estructuración Transaccional – Caso de Negocio Final. - La unidad administrativa técnica encargada del activo público o servicio, será responsable de dirigir y coordinar los ajustes que, de ser el caso, sean necesarios al proyecto con lo que elaborará el expediente del Caso de Negocio Final.

Artículo 32.- Subfase de Estructuración Transaccional – Aprobación del proyecto. - El Prefecto o Prefecta será responsable de aprobar el proyecto en su integralidad.

Artículo 33.- Subfase de Estructuración Transaccional – Dictamen de Sostenibilidad y Riesgos Fiscales. - La Dirección Financiera o la que haga sus veces, será responsable de elaborar el expediente de riesgos fiscales y evaluar el impacto en el presupuesto provincial y fuentes de financiamiento del proyecto con lo que emitirá el Dictamen de Sostenibilidad y Riesgos Fiscales. Sólo en caso de que el proyecto requiera de aportes del presupuesto general del Estado, deberá obtener la aprobación previa del Ministerio de Economía y Finanzas.

Artículo 34.- Subfase de Estructuración Transaccional – Acto Normativo de aprobación del uso de la modalidad y paso a contratación. - El Consejo Provincial será responsable de aprobar el uso de la modalidad de asociación Público-Privada, así como de autorizar el inicio del proceso de contratación. Esta decisión se adoptará mediante resolución aprobada por sus integrantes.

CAPÍTULO VI ETAPA DE CONCURSO PÚBLICO

Artículo 35.- Etapa de Concurso Público – Convocatoria. - El Prefecto o Prefecta provincial o su delegado, será responsable de emitir la convocatoria a concurso público y designar el Comité de Selección que será responsable de evaluar las ofertas y emitir el informe con la respectiva recomendación. De haber cambios a los compromisos fiscales dictaminados se deberá obtener un nuevo pronunciamiento.

Artículo 36.- Etapa de Concurso Público – Certificación Presupuestaria. - La Dirección Financiera o la que haga sus veces, será la responsable de emitir la certificación de disponibilidad presupuestaria necesaria para la celebración del Contrato, previa obtención de la certificación de constancia en el POA, en los casos que corresponda.

Artículo 37.- Etapa de Concurso Público – Celebración del Contrato APP. - El Prefecto o Prefecta provincial será responsable de suscribir el contrato APP con el Gestor Privado seleccionado en la etapa de Concurso Público.

CAPÍTULO VII ETAPA DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN CONTRACTUAL

Artículo 38.- Etapa de Ejecución y Gestión Contractual – Gestión de riesgos. - La unidad administrativa técnica encargada del activo público o servicio, o la empresa pública a la que se asigne la supervisión del contrato APP, será responsable, en los términos previstos en el contrato, de monitorear los riesgos y el cumplimiento de los niveles de servicio por parte del gestor privado.

Artículo 39.- Etapa de Ejecución y Gestión Contractual – Ejecución del Plan de participación ciudadana. - La unidad administrativa técnica encargada del activo público o servicio, o la empresa pública a la que se le asigne la supervisión del contrato APP, será responsable de monitorear el cumplimiento del Plan de Participación Ciudadana a nivel de ejecución contractual y aplicar los mecanismos previstos en los Lineamientos de la materia para esta etapa.

Artículo 40.- Etapa de Ejecución y Gestión Contractual – Supervisión y fiscalización del contrato APP. - La unidad administrativa técnica encargada del activo público o servicio; o la designada mediante resolución administrativa por la máxima autoridad, o empresa pública será responsable de monitorear, supervisar y fiscalizar el cumplimiento del contrato APP.

Artículo 41.- Etapa de Ejecución y Gestión Contractual – Informe de Reversión de Activos. - La unidad administrativa técnica encargada del activo público o servicio, o empresa pública asignada con la supervisión del contrato APP, será responsable de elaborar la memoria de evaluación final del proyecto y liquidación tras la terminación del plazo del contrato APP.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Para efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, en donde se haga referencia al término Ley APP, entiéndase como la Ley que regula los procesos de asociaciones público-privadas.

SEGUNDA. - Todas las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Manabí deberán brindar el apoyo técnico, operativo y documental necesario para la adecuada aplicación de la presente Ordenanza y del ciclo APP, conforme a los procesos establecidos en la Ley APP, su Reglamento y las Guías expedidas para el efecto.

TERCERA. - La implementación de proyectos APP en el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Manabí se regirá por los principios de transparencia, eficiencia, sostenibilidad fiscal, responsabilidad, participación ciudadana, valor por dinero, concurrencia, publicidad y control.

CUARTA.- La máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Manabí, de conformidad con lo previsto en los literales b), c), d), h), y j) del artículo 50 del COOTAD, mediante resolución administrativa, de ser el caso, podrá determinar la unidad administrativa técnica que ejecutará las acciones correspondientes a las fases del ciclo general de proyectos establecidas en la Ley APP, su Reglamento y las Guías expedidas para el efecto, a través de reformas a la estructura orgánica del GADPM, considerando la optimización de los recursos y evitando la duplicidad de tareas.

QUINTA. - Para la aplicación e interpretación de la presente Ordenanza, prevalecerán las disposiciones contenidas en la Ley APP, su Reglamento y las Guías, lineamientos y notas técnicas emitidas para el efecto.

En caso de discrepancia entre esta Ordenanza y la normativa antes citada, se aplicará conforme al principio de jerarquía normativa y a lo previsto en la Constitución de la República.

SEXTA. - En todo lo no previsto en esta Ordenanza, se aplicarán de forma supletoria la Ley APP, su Reglamento, las Guías del CIAPP, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el COOTAD y demás normativa vinculada.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - En el término de 90 días contados a partir del día siguiente a la sanción de la presente Ordenanza, la Dirección de Cooperación y Gestión del Financiamiento o la que haga sus veces, en coordinación con todas las unidades involucradas, implementará

los ajustes operativos necesarios para la aplicación de la presente Ordenanza, incluida la socialización interna de las fases del ciclo APP y los procedimientos establecidos por la Ley APP, su Reglamento y las Guías expedidas para el efecto.

SEGUNDA. - En un término de hasta 90 días constados a partir del día siguiente a la sanción de la presente Ordenanza, la Dirección de Cooperación y Gestión del Financiamiento o la que haga sus veces, deberá remitir al Comité de Proyectos Estratégicos el plan de implementación del modelo APP, que incluya el flujo institucional de aprobaciones, la matriz preliminar de riesgos, los mecanismos de participación ciudadana y los procedimientos de control interno. El Comité deberá pronunciarse mediante informe técnico no vinculante.

TERCERA. – Dentro del término de 120 días contados a partir del día siguiente de la sanción de la presente Ordenanza, de ser el caso, se deberá haber realizado el levantamiento, revisión y adecuación de instrumentos internos, tales como: manuales, flujogramas, instructivos, protocolos de control, etc., a fin de incorporar los procedimientos técnicos y administrativos requeridos para la gestión de proyectos APP.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web, en el Registro Oficial y Gaceta Oficial de la institución.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Consejo Provincial de Manabí a los 29 días diciembre del 2025.



Econ. Leonardo Orlando Arteaga
PREFECTO PROVINCIAL DE MANABÍ



Ab. Marvin Giler Sacoto
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - El secretario general del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Manabí, certifica que la presente Ordenanza fue analizada, discutida y aprobada por el Pleno del Consejo Provincial de Manabí, en sesión ordinaria realizada el 27 de noviembre de 2025, notificada en primer debate mediante Resolución No. 006-PLE-CPM-27-11-2025, y sesión ordinaria del 29 de diciembre del 2025, notificada en segundo y definitivo debate, mediante Resolución No. 009-PLE-CPM-29-12-2025.



Ab. Marvin Giler Sacoto
SECRETARIO GENERAL

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DE MANABÍ. - De conformidad con lo establecido en los artículos 322 y 324 del COOTAD, sanciónese, ejecútese y publíquese.

Portoviejo, 29 de diciembre del 2025.



Econ. Leonardo Orlando Arteaga
PREFECTO PROVINCIAL DE MANABÍ

PROVEYÓ Y FIRMÓ la Ordenanza que antecede el Econ. Leonardo Orlando Arteaga, Prefecto Provincial de Manabí, el 29 de diciembre del 2025.



Ab. Marvin Giler Sacoto
SECRETARIO GENERAL



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

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

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.