

**EL M. I CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

**CONSIDERANDO:**

- QUE,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina en el artículo 569 que el objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública;
- QUE,** el artículo 576 del mismo Código define que la contribución especial de mejoras tiene carácter real, siendo sujetos pasivos de tal tributo los propietarios de los inmuebles beneficiados por la ejecución de la obra pública, de acuerdo con el artículo 575 del COOTAD, sin perjuicio de la responsabilidad de los adquirentes de acuerdo con el artículo 28 numeral 1 del Código Tributario;
- QUE,** el artículo 593 del COOTAD define el límite de tal tributo, estando constituido éste por el cincuenta por ciento del mayor valor experimentado por el inmueble entre la época inmediatamente anterior a la obra y la época de la determinación del débito tributario;
- QUE,** se encuentra en vigencia la **“ORDENANZA QUE CREA LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR EL BENEFICIO GENERADO POR LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN TERRENOS EXPROPIADOS”**, la misma que se publicó en la Gaceta Oficial Municipal No. 19 del 15 de septiembre de 2011, y en el Registro Oficial No. 545 del 29 del mismo mes y año;
- QUE,** la indicada ordenanza determina en el artículo 1, al referirse a la competencia del Concejo Municipal, que éste mediante resolución debidamente motivada, contando con los informes previos pertinentes en función de la materia, podrá determinar los inmuebles beneficiados con la obra pública municipal;
- QUE,** el artículo 2 de la citada ordenanza dispone: “Establécese la contribución especial de mejoras que deberán pagar los propietarios de inmuebles beneficiados con la inversión pública municipal en todos los casos en que como consecuencia de la expropiación de un bien o varios bienes inmuebles llevada a cabo por la Municipalidad de Guayaquil y de las inversiones que se ejecuten en tal o tales bienes inmuebles y sus áreas próximas por parte del Municipio de Guayaquil vean incrementado el valor de su propiedad. Por consiguiente esta contribución es independiente de otras establecidas previamente por el Concejo Municipal de Guayaquil.”
- QUE,** el artículo 4 de tal ordenanza precisa que: “ El monto hasta el cual se podrá cobrar la contribución especial de mejoras establecida en la presente ordenanza es el cincuenta por ciento del mayor valor experimentado por el o los inmuebles beneficiados entre la época inmediatamente anterior a la obra y la época de la determinación del débito tributario.



## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Resolución Normativa que exonera al Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional  
De la Contribución Especial de Mejoras sobre el inmueble 48-0415-001-5

Pág. 2

Esta contribución se podrá pagar hasta en el plazo de tres años, y en especie raíz hasta el 50% de su monto.

Para el efecto el Concejo Municipal determinará, sobre la base de la información fundamentada que le entregará en forma oportuna el Director Financiero Municipal, el monto invertido en los sectores o áreas respectivos, así como el beneficio real o presuntivo de los correspondientes predios."

**QUE**, mediante oficio DF-2012-0469 del 24 de febrero de 2012 los Directores Financiero y de Obras Públicas Municipales informan al Alcalde de Guayaquil lo siguiente:

"Por la presente señor Alcalde, ponemos en su consideración y análisis, la propuesta para la contribución especial de mejoras por el beneficio generado por la inversión pública municipal en terrenos expropiados, para el proyecto habitacional municipal Mucho lote 2; beneficio que es el resultado basado en consideraciones que se generan en un predio que antes de dicha inversión fue de vocación y uso agropecuario, sin acceso a vías públicas (no nos referimos a la Autopista Terminal Terrestre-Pascuales) ni a conexiones macro de servicios públicos como Agua Potable y Alcantarillado y que por la inversión municipal obtiene accesibilidad a vías e infraestructura de servicios públicos adecuados, así como vocación y utilización para vivienda urbana, más aún cuando en el predio colindante se desarrolla el plan Mucho Lote 2 donde se edifican miles de viviendas.

Los componentes de la inversión para el proyecto habitacional municipal Mucho lote 2 (inversión que genera el beneficio al predio con código catastral 48-0415-001-5 de 240.212,61 m.2 FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO ECUATORIANO), se detallan a continuación:

1. Expropiación por la M.I.M.GYE, de una superficie de 136.13 ha., de terrenos colindantes que tenían uso agropecuario: **\$ 2'223.558,05**
2. Accesibilidad directa a macro obras y servicios públicos, especiales para el sitio, donde también se desarrolla el proyecto de interés social Mucho Lote 2, como son: Acometida matriz de anillo para la dotación de Agua Potable, prolongación del acueducto 500 mm - anillo hidráulico Cerro Colorado (desde Metrópolis hasta el inicio de la vía principal de Mucho Lote 2) \$1'030.465,10; estación de bombeo, línea de impulsión de acero de Aguas Servidas y colector a gravedad desde proyecto hasta las Lagunas Guayacanes, \$8'901.694,00; que suman: **\$ 9'932.159,10**.
3. Accesibilidad a obras públicas del proyecto de interés social Mucho lote 2: Macro vías internas y macrocolectores (AAPP, ASS Y AALL), instalación de alumbrado y obras eléctricas; obras macro que tienen un costo de: **\$ 13'710.574,99**.
4. Acceso y conectividad directa con el Parque lineal - malecón al río que bordea a Mucho Lote 2, que tendrá una extensión de 1.68 km. y parques localizados en macrolote # 6:  
**\$ 3' 130.030,00**



## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Resolución Normativa que exonera al Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional  
De la Contribución Especial de Mejoras sobre el inmueble 48-0415-001-5

Pág. 3

Las inversiones antes citadas en terrenos expropiados para ejecutar el proyecto urbanístico Mucho Lote 2, suman un monto de **\$28'996.322,14 de dólares**.

El cobro de este tributo está relacionado al beneficio, que se produce por la inversión municipal de **\$28'996.322,14 de dólares**. El beneficio es el resultante del valor mayor experimentado por el o los inmuebles beneficiados entre la época inmediatamente anterior a la obra y la época de la determinación del débito tributario, dicho beneficio es de **\$711.029,33** para el predio con código catastral 48-0415-001-5 (FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO ECUATORIANO)

El monto a pagar por concepto de la aplicación de la **ORDENANZA QUE CREA LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR EL BENEFICIO GENERADO POR LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN TERRENOS EXPROPIADOS**, el propietario o los adquirentes del predio con código catastral 48-0415-001-5 (FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO ECUATORIANO), de acuerdo al monto hasta el cual se puede cobrar la contribución de mejoras establecida en dicha ordenanza, que es del cincuenta por ciento del citado beneficio, es de **\$355.514,66**.

Esta contribución se podrá pagar hasta en el plazo de tres años, y en especie raíz hasta la mitad de su monto, proponiendo que sea cobrada en tres tercios de **\$118.504,89 cada uno**; sin perjuicio que la inversión realizada a la fecha de la aplicación sea superior al monto del tercio respectivo.

Cabe indicar que de existir otras inversiones, el Municipio de Guayaquil podrá aplicar un nuevo tributo por el beneficio de las nuevas inversiones realizadas"

**QUE**, según el contenido del considerando anterior el Concejo Municipal de Guayaquil cuenta con la información pertinente en función de la materia a que se refiere la ordenanza que crea la referida contribución especial de mejoras para el establecimiento de tal contribución;

**QUE**, mediante oficio DUAR-2012-03529 del 24 de febrero de 2012 el Director de Urbanismo, Avalúos y Registro y el Jefe del Departamento de Proyectos Específicos expresan su coincidencia con los criterios definidos por los Directores Financiero y de Obras Públicas Municipales y que constan en el oficio suscrito por los indicados Directores Financiero y de Obras Públicas;

**QUE**, constituye un hecho indiscutible, racional y económicamente, que el beneficio generado en el referido bien inmueble se da, entre otros, por el hecho de que antes de la inversión municipal referida tal predio no tenía acceso efectivo a servicios públicos generales, y se circunscribía a ser un predio de vocación agropecuaria; mientras que a partir de la inversión municipal pasó a convertirse en un predio con acceso a servicios públicos generales, con un notable mayor valor efectivo de mercado, destacándose en tal mayor valor de mercado la demanda para utilizarlos en vivienda urbana;



## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Resolución Normativa que exonera al Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional  
De la Contribución Especial de Mejoras sobre el inmueble 48-0415-001-5

Pág. 4

**QUE**, el artículo 592 del COOTAD establece que las contribuciones especiales podrán cobrarse, fraccionando la obra a medida que vaya terminándose por tramos o partes;

**QUE**, de los antecedentes expuestos se corrobora que se han cumplido los requisitos determinados en la **“ORDENANZA QUE CREA LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR EL BENEFICIO GENERADO POR LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN TERRENOS EXPROPIADOS”** para exigir el pago de la contribución especial consagrada en dicha ordenanza respecto del predio de código catastral 48-0415-001-5 de propiedad del FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO ECUATORIANO, en armonía con el COOTAD, en la parte relativa a la regulación de las contribuciones especiales de mejoras, contribución que corresponde conceptualmente pagar a los propietarios de tales inmuebles beneficiados con la inversión pública municipal;

**QUE**, el artículo 301 de la Constitución de la República consagra la posibilidad de que las tasas y contribuciones puedan ser exoneradas a través de órgano competente;

**QUE**, en el caso de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales ese órgano competente es el Concejo Municipal;

**QUE**, el artículo 1 de la ordenanza varias veces referida establece, entre otros, que:

“... De igual manera, por razones de orden público, económico y social el Concejo Municipal podrá motivadamente y contando con los informes municipales previos en función de la materia, establecer exoneraciones o disminuciones del tributo a cancelar. Al efecto, entiéndase por orden público el interés general. Por razones de orden económico entiéndase la situación de la misma naturaleza de un grupo o de un sector de contribuyentes que, a juicio fundamentado del Concejo Municipal, merezcan la exoneración tributaria o la disminución del monto a pagar. Y por interés social entiéndase los casos en que a juicio fundamentado del Concejo Municipal corresponde que el Municipio asuma parte del costo de la contribución especial.”

**QUE**, no obstante el cumplimiento de los requisitos determinados en la indicada ordenanza para efectos del pago de la contribución especial de mejoras objeto de tal ordenanza, por consideraciones de orden económico y basados en el artículo 1 antes reproducido en forma parcial, los Directores Financiero y de Acción Social y Educación recomiendan al Concejo Municipal de Guayaquil, a través de Alcalde, la exoneración del pago de la contribución especial de mejoras que por la cantidad de USD\$355.514,66 le correspondería pagar al Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano como propietario del inmueble de código catastral 48-0415-001-5, habida consideración de que, básicamente, el financiamiento de tal Fondo de Cesantía proviene de los maestros, quienes son, básicamente, los que componen tal Fondo. Los maestros forman parte de un grupo de contribuyentes de reducidos ingresos económicos y que con gran esfuerzo ha logrado consolidar la adquisición de sus viviendas en forma digna, lo cual a juicio de tales Directores los hace merecedores, a través del indicado Fondo, de la exoneración total del valor antes referido por



## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Resolución Normativa que exonera al Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional  
De la Contribución Especial de Mejoras sobre el inmueble 48-0415-001-5

Pág. 5

concepto de la contribución especial de mejoras que creó la indicada ordenanza municipal

**QUE**, el Concejo Municipal de Guayaquil comparte plenamente la recomendación fundamentada de los Directores Financiero y de Acción Social del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil constante en el oficio DF-2012- 0522 del 29 de febrero de 2012, suscrito conjuntamente; oficio que literalmente expresa:

"En relación con la posibilidad de exonerar totalmente al FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO NACIONAL, propietario del inmueble de código catastral No 48-0415-001-5, del pago de la contribución especial de mejoras que posiblemente se determine por parte del Municipio de Guayaquil en aplicación de la "ORDENANZA QUE CREA LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR EL BENEFICIO GENERADO POR LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN TERRENOS EXPROPIADOS", y en relación con el oficio DF-2012-0469 del 24 de febrero de 2012, que indica que "El monto a pagar por concepto de la aplicación de la **ORDENANZA QUE CREA LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR EL BENEFICIO GENERADO POR LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN TERRENOS EXPROPIADOS**, el propietario o los adquirentes del predio con código catastral 48-0415-001-5 (FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO ECUATORIANO), de acuerdo al monto hasta el cual se puede cobrar la contribución de mejoras establecida en dicha ordenanza, que es del cincuenta por ciento del citado beneficio, es de **\$355.514,66**", debemos expresarle:

1.- La "**ORDENANZA QUE CREA LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR EL BENEFICIO GENERADO POR LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN TERRENOS EXPROPIADOS**" expresa en parte del artículo 1 lo siguiente:

"... De igual manera, por razones de orden público, económico y social el Concejo Municipal podrá motivadamente y contando con los informes municipales previos en función de la materia, establecer exoneraciones o disminuciones del tributo a cancelar. Al efecto, entiéndase por orden público el interés general. Por razones de orden económico entiéndase la situación de la misma naturaleza de un grupo o de un sector de contribuyentes que, a juicio fundamentado del Concejo Municipal, merezcan la exoneración tributaria o la disminución del monto a pagar. Y por interés social entiéndase los casos en que a juicio fundamentado del Concejo Municipal corresponde que el Municipio asuma parte del costo de la contribución especial."

2.- Fiel al contenido de tal disposición, por consideraciones de orden económico, que consisten esencialmente en que el financiamiento de tal Fondo de Cesantía proviene básicamente de los maestros, quienes son, también básicamente, los que componen tal Fondo y adquieren dichas viviendas, y habida consideración de que los maestros forman parte de un grupo de contribuyentes de reducidos ingresos económicos y que con gran esfuerzo ha logrado consolidar la adquisición de sus viviendas en forma digna, estimamos que tal FONDO DE CESANTÍA es merecedor de la exoneración total del valor antes referido por concepto de la contribución especial de mejoras que creó la indicada ordenanza municipal, y que posiblemente sea determinada por el Concejo Municipal respecto de tal

predio en aplicación de la referida ordenanza. Por consiguiente, recomendamos al Concejo Municipal, a través de usted señor Alcalde, la exoneración total del pago de la contribución especial de mejoras que por la cantidad de USD\$355.514,66 le correspondería pagar al Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano como propietario del inmueble de código catastral 48-0415-001-5, en ejecución de la **“ORDENANZA QUE CREA LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR EL BENEFICIO GENERADO POR LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN TERRENOS EXPROPIADOS”**

**QUE**, para todos los efectos legales el Concejo Municipal fundamenta motivadamente la presente resolución normativa en los informes referidos conjuntos: de los Directores Financiero y de Obras Públicas; y Financiero y de Acción Social y Educación, sin perjuicio de los otros sustentos que han sido aquí expuestos;

En ejercicio de la competencia determinada en el artículo 301 de la Constitución de la República, y en el artículo 1 de la **“ORDENANZA QUE CREA LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR EL BENEFICIO GENERADO POR LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN TERRENOS EXPROPIADOS”**, en concordancia con el artículo 240 de la Ley suprema

### **EXPIDE:**

La siguiente **RESOLUCIÓN NORMATIVA**

**PRIMERO.- ACOGER** los informes conjuntos contenidos en la presente resolución motivada, presentados por los señores: Director Financiero Municipal y Director de Obras Públicas Municipales, y Director Financiero y de Acción Social y Educación, por ser legales, tener una correcta sustentación y reflejar la realidad.

**SEGUNDO.- DEFINIR** que el inmueble signado con el código catastral No. 48-0415-001-5, de propiedad del FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO ECUATORIANO es beneficiario directo de la obra pública municipal detallada en la parte considerativa de la presente resolución.

**TERCERO.- DETERMINAR** que el monto de inversión por parte de la Municipalidad de Guayaquil en el sector del área expropiada a que se refiere la presente resolución, es de **USD\$28'996.322,14**.

**CUARTO.- DETERMINAR** que el beneficio que recibe el inmueble de código catastral No. 48-0415-001-5, de propiedad del FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO ECUATORIANO como consecuencia directa de la inversión pública municipal antes referida asciende a la cantidad de **USD\$711.029,33**, de acuerdo con el informe conjunto presentado por los señores Director Financiero Municipal y Director de Obras Públicas mediante oficio DF-2012-0469 del 24 de febrero de 2012, lo cual puede dar lugar, legítimamente, al cobro de una contribución especial de mejoras de acuerdo con lo establecido en la **“ORDENANZA QUE CREA LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR EL BENEFICIO GENERADO POR LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN TERRENOS EXPROPIADOS”**, hasta por el 50% del mayor valor ( beneficio)

## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Resolución Normativa que exonera al Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional  
De la Contribución Especial de Mejoras sobre el inmueble 48-0415-001-5

Pág. 7

experimentado por el inmueble respectivo entre la época inmediatamente anterior a la obra y la época de la determinación del débito tributario, de acuerdo con el artículo 593 del COOTAD.

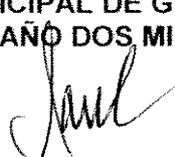
**QUINTO.- DETERMINAR** que la contribución especial de mejoras por el beneficio directo ya referido que le correspondería pagar al FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO ECUATORIANO por el inmueble de código catastral 48-0415-001-5, es de USD\$355.514,66, por ser el cincuenta por ciento del beneficio logrado en forma directa por la inversión pública municipal.

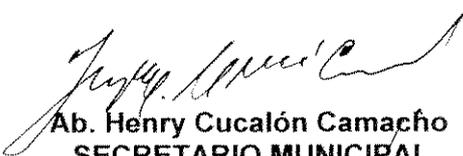
**SEXTO.-** Por consideraciones de orden económico, que consisten esencialmente en que el financiamiento de tal Fondo de Cesantía proviene básicamente de los maestros, quienes son, también básicamente, los que componen tal Fondo y adquieren dichas viviendas, y habida consideración de que los maestros forman parte de un grupo de contribuyentes de reducidos ingresos económicos y que con gran esfuerzo ha logrado consolidar la adquisición de sus viviendas en forma digna, el Concejo Municipal de Guayaquil considera que tal FONDO DE CESANTÍA es merecedor de la exoneración total del valor antes referido por concepto de la contribución especial de mejoras que creó la indicada ordenanza, y por consiguiente **EXONERA AL FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO NACIONAL DEL PAGO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR EL BENEFICIO GENERADO POR LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL** ya referida respecto del inmueble de código catastral No 48-0415-001-5, beneficio originalmente tributable que asciende a la suma de USD\$ 355.514,66.

**SEPTIMO.-** La presente resolución normativa que EXONERA al FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO NACIONAL de la contribución especial de mejoras antes referida, sobre el inmueble de código catastral No. 48-0415-001-5, de acuerdo con el artículo 301 de la Constitución de la República, publíquese en la Gaceta Oficial Municipal, en el portal municipal, y notifíquese individualmente al FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO NACIONAL.

De la ejecución de la presente resolución normativa motivada, encárguese la Dirección Financiera Municipal a través de su titular.

**DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DOCE.**

  
Jaime Nebot Saadi  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

  
Ab. Henry Cucalón Camacho  
SECRETARIO MUNICIPAL

**EL M. I CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

**CONSIDERANDO:**

- QUE,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina en el artículo 569 que el objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública;
- QUE,** el artículo 576 del mismo Código define que la contribución especial de mejoras tiene carácter real, siendo sujetos pasivos de tal tributo los propietarios de los inmuebles beneficiados por la ejecución de la obra pública, de acuerdo con el artículo 575 del COOTAD, sin perjuicio de la responsabilidad de los adquirentes de acuerdo con el artículo 28 numeral 1 del Código Tributario;
- QUE,** el artículo 593 del COOTAD define el límite de tal tributo, estando constituido éste por el cincuenta por ciento del mayor valor experimentado por el inmueble entre la época inmediatamente anterior a la obra y la época de la determinación del débito tributario;
- QUE,** se encuentra en vigencia la **“ORDENANZA QUE CREA LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR EL BENEFICIO GENERADO POR LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN TERRENOS EXPROPIADOS”**, la misma que se publicó en la Gaceta Oficial Municipal No. 19 del 15 de septiembre de 2011, y en el Registro Oficial No. 545 del 29 del mismo mes y año;
- QUE,** la indicada ordenanza determina en el artículo 1, al referirse a la competencia del Concejo Municipal, que éste mediante resolución debidamente motivada, contando con los informes previos pertinentes en función de la materia, podrá determinar los inmuebles beneficiados con la obra pública municipal;
- QUE,** el artículo 2 de la citada ordenanza dispone: “Establécese la contribución especial de mejoras que deberán pagar los propietarios de inmuebles beneficiados con la inversión pública municipal en todos los casos en que como consecuencia de la expropiación de un bien o varios bienes inmuebles llevada a cabo por la Municipalidad de Guayaquil y de las inversiones que se ejecuten en tal o tales bienes inmuebles y sus áreas próximas por parte del Municipio de Guayaquil vean incrementado el valor de su propiedad. Por consiguiente esta contribución es independiente de otras establecidas previamente por el Concejo Municipal de Guayaquil.”
- QUE,** el artículo 4 de tal ordenanza precisa que: “ El monto hasta el cual se podrá cobrar la contribución especial de mejoras establecida en la presente ordenanza es el cincuenta por ciento del mayor valor experimentado por el o los inmuebles beneficiados entre la época inmediatamente anterior a la obra y la época de la determinación del débito tributario.



## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Resolución Normativa que exonera al Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional  
De la Contribución Especial de Mejoras sobre el inmueble 48-0415-001-6

Pág. 2

Esta contribución se podrá pagar hasta en el plazo de tres años, y en especie raíz hasta el 50% de su monto.

Para el efecto el Concejo Municipal determinará, sobre la base de la información fundamentada que le entregará en forma oportuna el Director Financiero Municipal, el monto invertido en los sectores o áreas respectivos, así como el beneficio real o presuntivo de los correspondientes predios.”

**QUE,** mediante oficio DF-2012-0468 del 24 de febrero de 2012 los Directores Financiero y de Obras Públicas Municipales informan al Alcalde de Guayaquil lo siguiente:

“Por la presente señor Alcalde, ponemos en su consideración y análisis, la propuesta para la contribución especial de mejoras por el beneficio generado por la inversión pública municipal en terrenos expropiados, para el proyecto habitacional municipal Mucho lote 2; beneficio que es el resultado basado en consideraciones que se generan en un predio que antes de dicha inversión fue de vocación y uso agropecuario, sin acceso a vías públicas (no nos referimos a la Autopista Terminal Terrestre-Pascuales) ni a conexiones macro de servicios públicos como Agua Potable y Alcantarillado y que por la inversión municipal obtiene accesibilidad a vías e infraestructura de servicios públicos adecuados, así como vocación y utilización para vivienda urbana, más aún cuando en el predio colindante se desarrolla el plan Mucho Lote 2 donde se edifican miles de viviendas.

Los componentes de la inversión para el proyecto habitacional municipal Mucho lote 2 (inversión que genera el beneficio al predio con código catastral 48-0415-001-6 de 247.036,22 m.2 FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO ECUATORIANO), se detallan a continuación:

1. Expropiación por la M.I.M.GYE, de una superficie de 136.13 ha., de terrenos colindantes que tenían uso agropecuario: **\$ 2'223.558,05**
2. Accesibilidad directa a macro obras y servicios públicos, especiales para el sitio, donde también se desarrolla el proyecto de interés social Mucho Lote 2, como son: Acometida matriz de anillo para la dotación de Agua Potable, prolongación del acueducto 500 mm - anillo hidráulico Cerro Colorado (desde Metrópolis hasta el inicio de la vía principal de Mucho Lote 2) **\$1'030.465,10**; estación de bombeo, línea de impulsión de acero de Aguas Servidas y colector a gravedad desde proyecto hasta las Lagunas Guayacanes, **\$8'901.694,00**; que suman: **\$ 9'932.159,10**.
3. Accesibilidad a obras públicas del proyecto de interés social Mucho lote 2: Macro vías internas y macrocolectores (AAPP, ASS Y AALL), instalación de alumbrado y obras eléctricas; obras macro que tienen un costo de: **\$ 13'710.574,99**.
4. Acceso y conectividad directa con el Parque lineal - malecón al río que bordea a Mucho Lote 2, que tendrá una extensión de 1.68 km. y parques localizados en macrolote # 6:  
**\$ 3' 130.030,00**

Las inversiones antes citadas en terrenos expropiados para ejecutar el proyecto urbanístico Mucho Lote 2, suman un monto de **\$28'996.322,14 de dólares**.

## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Resolución Normativa que exonera al Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional  
De la Contribución Especial de Mejoras sobre el inmueble 48-0415-001-6

Pág. 3

El cobro de este tributo está relacionado al beneficio, que se produce por la inversión municipal de **\$28'996.322,14 de dólares**. El beneficio es el resultante del valor mayor experimentado por el o los inmuebles beneficiados entre la época inmediatamente anterior a la obra y la época de la determinación del débito tributario, dicho beneficio es de **\$731.227,21** para el predio con código catastral 48-0415-001-6 (FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO ECUATORIANO)

El monto a pagar por concepto de la aplicación de la **ORDENANZA QUE CREA LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR EL BENEFICIO GENERADO POR LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN TERRENOS EXPROPIADOS**, el propietario o los adquirentes del predio con código catastral 48-0415-001-6 (FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO ECUATORIANO), de acuerdo al monto hasta el cual se puede cobrar la contribución de mejoras establecida en dicha ordenanza, que es del cincuenta por ciento del citado beneficio, es de **\$365.613,61**.

Esta contribución se podrá pagar hasta en el plazo de tres años, y en especie raíz hasta la mitad de su monto, proponiendo que sea cobrada en tres tercios de **\$121.871,20 cada uno**; sin perjuicio que la inversión realizada a la fecha de la aplicación sea superior al monto del tercio respectivo.

Cabe indicar que de existir otras inversiones, el Municipio de Guayaquil podrá aplicar un nuevo tributo por el beneficio de las nuevas inversiones realizadas.

**QUE**, según el contenido del considerando anterior el Concejo Municipal de Guayaquil cuenta con la información pertinente en función de la materia a que se refiere la ordenanza que crea la referida contribución especial de mejoras para el establecimiento de tal contribución;

**QUE**, mediante oficio DUAR-2012-03530 del 24 de febrero de 2012 el Director de Urbanismo, Avalúos y Registro y el Jefe del Departamento de Proyectos Específicos expresan su coincidencia con los criterios definidos por los Directores Financiero y de Obras Públicas Municipales y que constan en el oficio suscrito por los indicados Directores Financiero y de Obras Públicas;

**QUE**, constituye un hecho indiscutible, racional y económicamente, que el beneficio generado en el referido bien inmueble se da, entre otros, por el hecho de que antes de la inversión municipal referida tal predio no tenía acceso efectivo a servicios públicos generales, y se circunscribía a ser un predio de vocación agropecuaria; mientras que a partir de la inversión municipal pasó a convertirse en un predio con acceso a servicios públicos generales, con un notable mayor valor efectivo de mercado, destacándose en tal mayor valor de mercado la demanda para utilizarlos en vivienda urbana;

**QUE**, el artículo 592 del COOTAD establece que las contribuciones especiales podrán cobrarse, fraccionando la obra a medida que vaya terminándose por tramos o partes;

**QUE**, de los antecedentes expuestos se corrobora que se han cumplido los requisitos determinados en la **"ORDENANZA QUE CREA LA**



## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Resolución Normativa que exonera al Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional  
De la Contribución Especial de Mejoras sobre el inmueble 48-0415-001-6

Pág. 4

**CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR EL BENEFICIO GENERADO POR LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN TERRENOS EXPROPIADOS**" para exigir el pago de la contribución especial consagrada en dicha ordenanza respecto del predio de código catastral 48-0415-001-6 de propiedad del FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO ECUATORIANO, en armonía con el COOTAD, en la parte relativa a la regulación de las contribuciones especiales de mejoras, contribución que corresponde conceptualmente pagar a los propietarios de tales inmuebles beneficiados con la inversión pública municipal;

**QUE**, el artículo 301 de la Constitución de la República consagra la posibilidad de que las tasas y contribuciones puedan ser exoneradas a través de órgano competente;

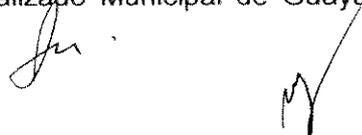
**QUE**, en el caso de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales ese órgano competente es el Concejo Municipal;

**QUE**, el artículo 1 de la ordenanza varias veces referida establece, entre otros, que:

"... De igual manera, por razones de orden público, económico y social el Concejo Municipal podrá motivadamente y contando con los informes municipales previos en función de la materia, establecer exoneraciones o disminuciones del tributo a cancelar. Al efecto, entiéndase por orden público el interés general. Por razones de orden económico entiéndase la situación de la misma naturaleza de un grupo o de un sector de contribuyentes que, a juicio fundamentado del Concejo Municipal, merezcan la exoneración tributaria o la disminución del monto a pagar. Y por interés social entiéndase los casos en que a juicio fundamentado del Concejo Municipal corresponde que el Municipio asuma parte del costo de la contribución especial."

**QUE**, no obstante el cumplimiento de los requisitos determinados en la indicada ordenanza para efectos del pago de la contribución especial de mejoras objeto de tal ordenanza, por consideraciones de orden económico y basados en el artículo 1 antes reproducido en forma parcial, los Directores Financiero y de Acción Social y Educación recomiendan al Concejo Municipal de Guayaquil, a través de Alcalde, la exoneración del pago de la contribución especial de mejoras que por la cantidad de USD \$365.613,61 le correspondería pagar al Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano como propietario del inmueble de código catastral 48-0415-001-6, habida consideración de que, básicamente, el financiamiento de tal Fondo de Cesantía proviene de los maestros, quienes son, básicamente, los que componen tal Fondo. Los maestros forman parte de un grupo de contribuyentes de reducidos ingresos económicos y que con gran esfuerzo ha logrado consolidar la adquisición de sus viviendas en forma digna, lo cual a juicio de tales Directores los hace merecedores, a través del indicado Fondo, de la exoneración total del valor antes referido por concepto de la contribución especial de mejoras que creó la indicada ordenanza municipal

**QUE**, el Concejo Municipal de Guayaquil comparte plenamente la recomendación fundamentada de los Directores Financiero y de Acción Social del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil



## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Resolución Normativa que exonera al Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional  
De la Contribución Especial de Mejoras sobre el inmueble 48-0415-001-6

Pág. 5

constante en el oficio DF-2012- 0593 del 10 de marzo de 2012, suscrito conjuntamente; oficio que literalmente expresa:

“En relación con la posibilidad de exonerar totalmente al FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO NACIONAL, propietario del inmueble de código catastral No 48-0415-001-6, del pago de la contribución especial de mejoras que posiblemente se determine por parte del Municipio de Guayaquil en aplicación de la “ORDENANZA QUE CREA LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR EL BENEFICIO GENERADO POR LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN TERRENOS EXPROPIADOS”, y en relación con el oficio DF-2012-0468 del 24 de febrero de 2012, que indica que “El monto a pagar por concepto de la aplicación de la **ORDENANZA QUE CREA LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR EL BENEFICIO GENERADO POR LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN TERRENOS EXPROPIADOS**, el propietario o los adquirentes del predio con código catastral 48-0415-001-6 (FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO ECUATORIANO), de acuerdo al monto hasta el cual se puede cobrar la contribución de mejoras establecida en dicha ordenanza, que es del cincuenta por ciento del citado beneficio, es de **\$365.613,61**”, debemos expresarle:

1.- La “**ORDENANZA QUE CREA LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR EL BENEFICIO GENERADO POR LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN TERRENOS EXPROPIADOS**” expresa en parte del artículo 1 lo siguiente:

“... De igual manera, por razones de orden público, económico y social el Concejo Municipal podrá motivadamente y contando con los informes municipales previos en función de la materia, establecer exoneraciones o disminuciones del tributo a cancelar. Al efecto, entiéndase por orden público el interés general. Por razones de orden económico entiéndase la situación de la misma naturaleza de un grupo o de un sector de contribuyentes que, a juicio fundado del Concejo Municipal, merezcan la exoneración tributaria o la disminución del monto a pagar. Y por interés social entiéndase los casos en que a juicio fundado del Concejo Municipal corresponde que el Municipio asuma parte del costo de la contribución especial.”

2.- Fiel al contenido de tal disposición, por consideraciones de orden económico, que consisten esencialmente en que el financiamiento de tal Fondo de Cesantía proviene básicamente de los maestros, quienes son, también básicamente, los que componen tal Fondo y adquieren dichas viviendas, y habida consideración de que los maestros forman parte de un grupo de contribuyentes de reducidos ingresos económicos y que con gran esfuerzo ha logrado consolidar la adquisición de sus viviendas en forma digna, estimamos que tal FONDO DE CESANTÍA es merecedor de la exoneración total del valor antes referido por concepto de la contribución especial de mejoras que creó la indicada ordenanza municipal, y que posiblemente sea determinada por el Concejo Municipal respecto de tal predio en aplicación de la referida ordenanza. Por consiguiente,



## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Resolución Normativa que exonera al Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional  
De la Contribución Especial de Mejoras sobre el inmueble 48-0415-001-6

Pág. 6

recomendamos al Concejo Municipal, a través de usted señor Alcalde, la exoneración total del pago de la contribución especial de mejoras que por la cantidad de USD\$365.613.61 le correspondería pagar al Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano como propietario del inmueble de código catastral 48-0415-001-6, en ejecución de la **"ORDENANZA QUE CREA LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR EL BENEFICIO GENERADO POR LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN TERRENOS EXPROPIADOS"**

**QUE**, para todos los efectos legales el Concejo Municipal fundamenta motivadamente la presente resolución normativa en los informes referidos conjuntos: de los Directores Financiero y de Obras Públicas; y Financiero y de Acción Social y Educación, sin perjuicio de los otros sustentos que han sido aquí expuestos;

En ejercicio de la competencia determinada en el artículo 301 de la Constitución de la República, y en el artículo 1 de la **"ORDENANZA QUE CREA LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR EL BENEFICIO GENERADO POR LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN TERRENOS EXPROPIADOS"**, en concordancia con el artículo 240 de la Ley suprema

### EXPIDE:

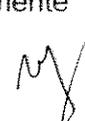
La siguiente **RESOLUCIÓN NORMATIVA**

**PRIMERO.- ACOGER** los informes conjuntos contenidos en la presente resolución motivada, presentados por los señores: Director Financiero Municipal y Director de Obras Públicas Municipales, y Director Financiero y de Acción Social y Educación, por ser legales, tener una correcta sustentación y reflejar la realidad.

**SEGUNDO.- DEFINIR** que el inmueble signado con el código catastral No 48-0415-001-6, de propiedad del FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO ECUATORIANO es beneficiario directo de la obra pública municipal detallada en la parte considerativa de la presente resolución.

**TERCERO.- DETERMINAR** que el monto de inversión por parte de la Municipalidad de Guayaquil en el sector del área expropiada a que se refiere la presente resolución, es de **USD\$28'996.322,14**.

**CUARTO.- DETERMINAR** que el beneficio que recibe el inmueble de código catastral No 48-0415-001-6, de propiedad del FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO ECUATORIANO como consecuencia directa de la inversión pública municipal antes referida asciende a la cantidad de **USD\$731.227,21**, de acuerdo con el informe conjunto presentado por los señores Director Financiero Municipal y Director de Obras Públicas mediante oficio DF-2012-0468 del 24 de febrero de 2012, lo cual puede dar lugar, legítimamente, al cobro de una contribución especial de mejoras de acuerdo con lo establecido en la **"ORDENANZA QUE CREA LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR EL BENEFICIO GENERADO POR LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN TERRENOS EXPROPIADOS"**, hasta por el 50% del mayor valor ( beneficio) experimentado por el inmueble respectivo entre la época inmediatamente



## M. I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Resolución Normativa que exonera al Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional  
De la Contribución Especial de Mejoras sobre el inmueble 48-0415-001-6

Pág. 7

anterior a la obra y la época de la determinación del débito tributario, de acuerdo con el artículo 593 del COOTAD

**QUINTO.- DETERMINAR** que la contribución especial de mejoras por el beneficio directo ya referido que le correspondería pagar al FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO ECUATORIANO por el inmueble de código catastral 48-0415-001-6, es de USD\$ 365.613.61, por ser el cincuenta por ciento del beneficio logrado en forma directa por la inversión pública municipal.

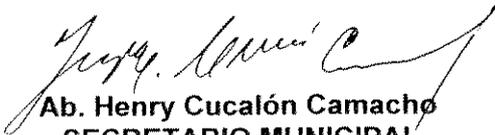
**SEXTO.-** Por consideraciones de orden económico, que consisten esencialmente en que el financiamiento de tal Fondo de Cesantía proviene básicamente de los maestros, quienes son, también básicamente, los que componen tal Fondo y adquieren dichas viviendas, y habida consideración de que los maestros forman parte de un grupo de contribuyentes de reducidos ingresos económicos y que con gran esfuerzo ha logrado consolidar la adquisición de sus viviendas en forma digna, el Concejo Municipal de Guayaquil considera que tal FONDO DE CESANTÍA es merecedor de la exoneración total del valor antes referido por concepto de la contribución especial de mejoras que creó la indicada ordenanza, y por consiguiente **EXONERA AL FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO NACIONAL DEL PAGO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR EL BENEFICIO GENERADO POR LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL** ya referida respecto del inmueble de código catastral No 48-0415-001-6, beneficio originalmente tributable que asciende a la suma de USD\$ 365.613.61.

**SEPTIMO.-** La presente resolución normativa que EXONERA al FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO NACIONAL de la contribución especial de mejoras antes referida, sobre el inmueble de código catastral No 48-0415-001-6, de acuerdo con el artículo 301 de la Constitución de la República, publíquese en la Gaceta Oficial Municipal, en el portal municipal, y notifíquese individualmente al FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO NACIONAL.

De la ejecución de la presente resolución normativa motivada, encárguese la Dirección Financiera Municipal a través de su titular.

**DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DOCE.**

  
Jaime Nebot Saadi  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

  
Ab. Henry Cucalón Camacho  
SECRETARIO MUNICIPAL