

**EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN  
FRANCISCO DE MILAGRO**

**CONSIDERANDO:**

**QUE** la Jefa de Rentas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro consultó a su Procurador Síndico ¿Si las construcciones nuevas en terrenos urbanizados es factible jurídicamente considerarla para el cálculo de plusvalía?. La consulta la realiza en virtud de que en su despacho se encuentran algunos contratos de Compraventa de Promotores de Viviendas (Fideicomiso), quienes alegan que la plusvalía no puede ser calculada respecto a la nueva edificación al no haber existido antes.

**QUE** el Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro respecto a la consulta antes mencionada, concluyo: “Que en el caso de construcciones nuevas en urbanizaciones, se liquidará la plusvalía en función del terreno; sobre las construcciones nuevas que no se originen en proyectos habitaciones con fideicomisos se deberá continuar liquidando dicho tributo en la forma que por tanto tiempo se ha utilizado, esto es, sumar la edificación al valor del suelo y luego deducirla; y que, las transferencias de bienes inmuebles que se efectúen con el objeto de constituir un fideicomiso mercantil están exoneradas de todo tipo de impuestos, tasas o contribuciones especiales, inclusive el impuesto de plusvalía.

**QUE** la Procuraduría General del Estado ante una consulta análoga del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) publicada en el Registro Oficial No 456 del 25 de mayo del 2011, se pronuncio en los siguientes términos: 1.- El impuesto a la plusvalía y sus deducciones, se deben calcular respecto del inmueble sin considerar las nuevas construcciones. 2.- Para efectos de la deducción del 5% debe contabilizarse como fecha de adquisición, la fecha de la tradición inmediata anterior en la que si se configuró el hecho generador del pago del impuesto; y, 3.- La exoneración de todo tipo de impuestos, incluido el impuesto de plusvalía a la transferencia de bienes inmuebles que se efectúen con el objeto de constituir un fideicomiso mercantil.

**QUE** el Art. 323 inciso 1º del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que el órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano

legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello.

**QUE** de conformidad con lo dispuesto en el Art. 57 letra b) del COOTAD, al Concejo Municipal le corresponde regular mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; c) crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y otras contribuciones especiales por los servicios que presta o ejecute; y, d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;.

Por los antecedentes y disposiciones legales expuestos el Ilustre Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Francisco de Milagro,

**RESUELVE:**

1.- Hasta que se reforme la Ordenanza que Reglamenta la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de los Predios Urbanos y Plusvalía en el Cantón San Francisco de Milagro, y por tratarse de proyectos habitacionales en ejecución, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Milagro, deberá:

1.1.- En los casos de construcciones nuevas en proyectos habitacionales de viviendas (fideicomisos), se liquidará el impuesto de plusvalía sobre el valor del terreno.

1.2.- En los casos de construcciones nuevas que no se originen en proyectos habitacionales, se deberá continuar liquidando el tributo del Impuesto a la Plusvalía en la forma que originalmente y por tanto tiempo se ha realizado, esto es, sumar la edificación al valor del suelo y luego deducirla.

1.3.- Para efectos de la deducción del 5% de las utilidades líquidas en la transferencia de inmuebles, previstas en la letra a) del Art. 559 del COOTAD, deberá contabilizarse como fecha de adquisición, la fecha de la tradición inmediata anterior en la que sí se configuró el hecho generador del pago del impuesto; es decir, la fecha de la inscripción del último título inmediato anterior al de la transferencia a favor del fideicomiso, siempre que éste haya constituido el hecho generador, hasta la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad del

respectivo título a favor del tercero que adquiere el inmueble, sea éste beneficiario del fideicomisario u otro tercero.

1.4. La exoneración de todo tipo de impuestos, tasas o contribuciones provincial o municipal, inclusive el impuesto de plusvalía, en la transferencia de dominio de bienes inmuebles que se efectúen con el objeto de constituir un fideicomiso mercantil, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 356 último inciso del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

2.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón San Francisco de Milagro, para el cumplimiento de la misma.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Ilustre Concejo Municipal, a los veintidós días del mes de agosto de dos mil doce.

Ing. Francisco Asan Wonsang  
**ALCALDE**

Ing. Pilar Rodríguez Quinto  
**SECRETARIA DEL I.  
CONCEJO**