



# PLADESU

## CAPACITACIÓN

# Curso “Código Urbano del Estado de Querétaro”

Febrero 2023

D.A.H. José Eduardo Casas de Alba  
[ecasas@pladesu.com](mailto:ecasas@pladesu.com)

## TITULO QUINTO

**“De las Obras de Urbanización mediante el Sistema de Obras por Cooperación y Captación”**

**Financiamiento de Obra Pública**



**Contribución de Mejoras**

## CONTRIBUCIÓN FISCAL DE OBRAS DE UTILIDAD PÚBLICA (Contribución de Mejoras)

La **Contribución de Mejoras** se basa en el principio de beneficio, que consiste en la potestad del sector público de **recuperar los beneficios diferenciales que se derivan de la construcción de una obra pública** y cuyo rendimiento se destina a financiar la misma obra pública que le da origen ( PLUSVALIA)

**Instrumento de captura de valor**



La captura de valor se ha utilizado en diferentes ciudades como instrumentos de planificación local en la financiación de proyectos de infraestructura como vías, redes de metro y ferrocarriles, transporte urbano, equipamientos para saneamiento básico y vivienda, dotaciones comunitarias, culturales y patrimoniales.

Los instrumentos más comunes para recuperar las plusvalías urbanas han sido las **contribuciones por mejora**, sobre áreas con potencial de valorización.

Cap. 1 Disposiciones Generales, Art 366 al 369

Cap. 2 Sistemas de Cooperación , Art 370 al 390

Cap. 3 Sistemas de Obras por Captación, Art 391  
al 392

## Obras de Urbanización

**Cooperación.-** Obras financiadas (parcialmente) con aportaciones de los beneficiarios (Comités de Cooperación) para su ejecución, mediante cuota de cooperación global. **(Los ciudadanos promueven la realización obra). (Contribución de Mejoras)**

**Captación.-** Obras financiadas a través de los **tributos** que definan las leyes a quienes se beneficien de forma particular (directa) de su ejecución. **(La autoridad promueve la realización obra). (Contribución de Mejoras o Impuesto a la plusvalía )**

**Impuesto por Obras de Utilidad Pública CUEQ 1992 ( Impuesto a la plusvalía)**

**OBJETIVO:**

**COSTO DE LA OBRA**

## Impuesto por Obras de Utilidad Pública



- a).- La longitud de su frente a calles o plaza.
- b).- La superficie del predio.
- c).- Su distancia respecto de la obra,
- y d).- Los demás elementos determinantes del incremento del valor y mejoría de la propiedad

No aplica a obras me mejoramiento




## Obras de Cooperación

La ejecución de las obras de urbanización deberá solicitarse por medio de los Comités de Cooperación.

Los Comités de Cooperación estarán integrados por un Presidente, un Secretario, un Tesorero y los Vocales que se consideren necesarios.



Recibida la solicitud, la autoridad competente, en un término de 30 días hábiles, emitirá el dictamen de factibilidad correspondiente.




Si la ejecución de la obra resultara procedente, de la autoridad competente elaborará el proyecto de la obra de urbanización, el que deberá contener por lo menos:

- I. El proyecto ejecutivo de la obra de urbanización;
- II. El costo de la obra;
- III. En su caso, el porcentaje del costo de la obra que cubrirá el Estado o el Municipio de que se trate o las aportaciones en especie a su cargo; y
- IV. La cuota de cooperación global, que para los efectos de este Capítulo, será la cantidad equivalente al porcentaje de la obra que deberán cubrir los integrantes del Comité de Cooperación, misma que deberá enterarse con anterioridad al inicio de la obra.

**El monto de la cuota de cooperación global, en ningún caso, podrá ser mayor al costo total de la obra.**

**En caso de que la obra a realizar reciba recursos públicos o privados, distintos a los de la aportación del Comité de Cooperación, dichos recursos serán disminuidos del costo total de la obra.**



**De aprobarse la ejecución de la obra, en la misma asamblea se convocará a la celebración de una nueva, la que deberá realizarse dentro de los diez días hábiles siguientes, a fin de que el Comité de Cooperación individualice el monto de las cuotas de cooperación correspondientes a cada uno de sus integrantes.**

**El pago de la cuota global deberá realizarse a través del Comité de Cooperación, en los plazos que al efecto hubiese establecido la autoridad competente.**

**Los pagos deberán efectuarse en la Secretaría de Planeación y Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado o ante la autoridad municipal encargada de las finanzas públicas.**



**La ejecución de la obra estará supeditada a la total liquidación de la cuota de cooperación global**

## Disposiciones Generales



PODER EJECUTIVO  
DEL ESTADO DE  
**QUERÉTARO**

SECRETARÍA  
DE DESARROLLO URBANO  
Y OBRAS PÚBLICAS





Pavimentación, rectificación, ampliación, prolongación y mejoramiento de vías existentes

Apertura de calles nuevas



**Obras Objeto de Contribución**



Las de ornato, seguridad, protección. Además de empedrado, banquetas, guarniciones y demás elementos de la vía pública

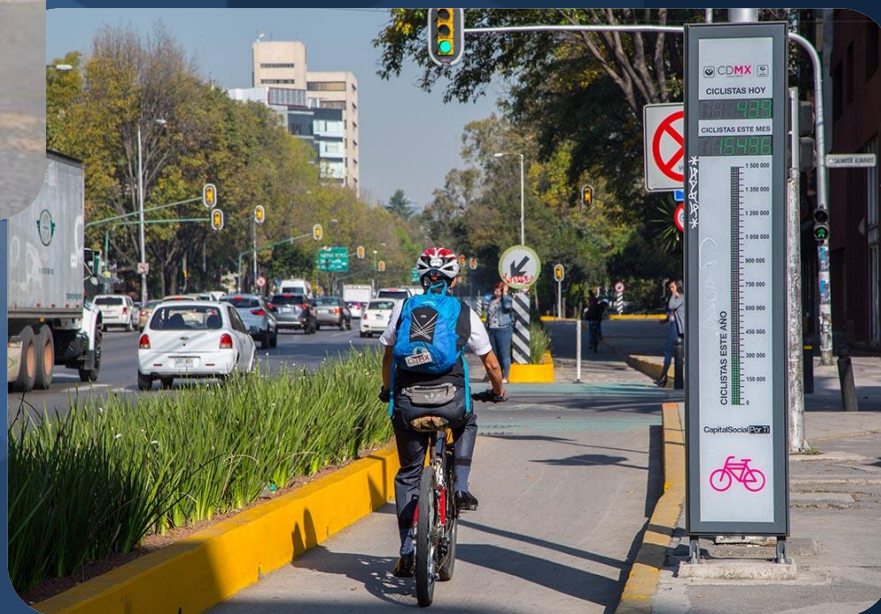
Las de seguridad y protección relacionadas con el tránsito de vehículos y peatones.





Las de infraestructura ciclista

Las rampas de discapacidad





Las de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial

Las instalaciones necesarias de alumbrado público o para mejorar el existente.





Las obras de regeneración urbana, tales como estacionamientos públicos, mercados, plazas, jardines, deportivos etc.

Las de electrificación o para mejorar el fluido eléctrico existente.







Cualquier otro tipo de obras y servicios ,  
**tendientes a la integración y mejoramiento de los  
centros de población.**

# ¿Cómo financiar Obras Públicas?

FUENTE DE FINANCIAMIENTO	CARACTERÍSTICAS	VENTAJAS	DESVENTAJAS	POTENCIAL - APROVECHAMIENTO
<b>RECURSOS PROPIOS</b>				
<b>Impuestos locales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fuente estratégica de recursos para financiamiento de inversiones</li> <li>Los gobiernos locales son los responsables de su gestión</li> <li>Son recursos de libre destinación y la decisión sobre su uso suele ser de las autoridades municipales</li> <li>La mayor recaudación es originada por los impuestos a la actividad económica</li> <li>El impuesto a la propiedad inmobiliaria juega un papel secundario</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Constituye una fuente regular de recursos</li> <li>Brinda confianza y previsibilidad</li> <li>Favorece la autonomía financiera local</li> <li>Facilita la planificación local de mediano y largo plazo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existencia de restricciones en las atribuciones tributarias locales</li> <li>Impuesto a la propiedad: poco popular, susceptible de manejos inadecuados</li> <li>Requiere de buenas capacidades técnicas y tecnológicas de los entes territoriales</li> </ul>	Alto - Bajo
<b>Cargos y tarifas a usuarios</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cargos que se cobran a los usuarios de los servicios públicos</li> <li>Ingreso no tributario que busca recuperar los costos de operación</li> <li>Fuente de recursos continua, justa y eficiente</li> <li>Recaudo de tarifas muchas veces no es suficiente para cubrir los costos operativos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fuente de recursos estable</li> <li>Permite la planificación y financiación de inversiones en el largo plazo</li> <li>Contribuye a la autonomía financiera de los municipios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Puede ampliar la brecha de financiamiento</li> <li>Sensibilidad ante ajustes tarifarios</li> <li>Poca cultura de cobro y pago</li> <li>Requiere de sistemas de gestión y administración eficientes</li> </ul>	Alto - Bajo
<b>TRANSFERENCIAS</b>				
<b>Transferencias intergubernamentales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recursos de otros niveles de gobierno transferidos a los gobiernos locales</li> <li>Alta participación en la estructura de ingresos de las ciudades</li> <li>Buscan minimizar desequilibrios verticales y horizontales de los entes subnacionales</li> <li>Pueden ser de destinación libre o específica, discrecionales o sujetas al cumplimiento de requisitos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aumentan los ingresos subnacionales</li> <li>Pueden servir como una herramienta redistributiva</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alta dependencia de esta fuente de recursos</li> <li>Desincentiva el esfuerzo fiscal municipal</li> <li>Fuente vulnerable, inestable y de poca previsibilidad</li> <li>Reduce la autonomía financiera territorial</li> </ul>	Medio - Alto
<b>ENDEUDAMIENTO</b>				
<b>Instrumentos de deuda</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instrumentos de mercado: préstamos bancarios o bonos de deuda</li> <li>Baja sostenibilidad del endeudamiento subnacional</li> <li>Surgimiento de mecanismos alternativos de endeudamiento</li> <li>Sujetos a mayor control y seguimiento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permiten financiar altos montos de capital en el largo plazo</li> <li>Ayuda a cerrar brechas de temporalidad</li> <li>Fuente de financiación eficiente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existencia de políticas restrictivas de acceso a crédito de los gobiernos locales</li> <li>Expectativa de rescate del gobierno central</li> <li>Requiere de buenos perfiles crediticios y mercados de capitales desarrollados</li> </ul>	Medio - Bajo
<b>OTRAS FUENTES DE RECURSOS</b>				
<b>Recursos del sector privado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participación del sector privado en proyectos de desarrollo urbano</li> <li>Esquema típico: APP</li> <li>Contratos a largo plazo entre un público y un privado para inversiones en Infraestructura</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Facilita la financiación de nueva infraestructura urbana</li> <li>Efectividad en intervenciones que requieren altos montos de inversión</li> <li>Experiencia y eficiencia operativa del sector privado</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Numerosos desafíos asociados</li> <li>Falta de confianza del sector privado</li> </ul>	Alto - Bajo
<b>Captura de plusvalías</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alternativa para la generación de ingresos locales</li> <li>Instrumentos basados en el aprovechamiento del incremento del valor del suelo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proveen una fuente de recursos propios con elevado potencial</li> <li>Contribuye a la autonomía financiera local</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Requiere de altas capacidades técnicas, tecnológicas y de gestión</li> <li>Desfase temporal entre generación y la captura</li> </ul>	Alto - Bajo

## ¿Cómo financiar Obras Públicas?

Un somero análisis de la participación de la contribución de mejoras en México muestra el poco peso que tiene sobre los ingresos municipales, ya que en 2018 fue de solo 0,11% (Inegi-Finanzas Públicas Estatales y Municipales, 2019). En contraste, las participaciones federales representan el 33,3% y las aportaciones federales, el 43%; sumando ambos conceptos, representan el 76%, lo que revela la alta dependencia financiera de los municipios.

# Instrumentos de Financiamiento y Fiscales

## Captación de plusvalía urbana

Impuestos o **contribuciones** sobre el aumento de valor de los inmuebles  
( **Contribución de mejoras o Impuesto a la plusvalía**) **Multipropósito**

Derechos, **contribuciones** u otras figuras tributarias relacionadas con la  
ejecución de obras por cooperación. (**Contribución de Mejoras**)



Art.83 CUEQ

Sección Quinta  
De los Instrumentos para la Consolidación  
de los Centros de Población

**INSTRUMENTO FISCAL DE FINANCIAMIENTO**

# Financiamiento de Obras de Utilidad Pública

## Captación de plusvalía urbana

Impuestos o **contribuciones** sobre el aumento de valor de los inmuebles  
( **Contribución de mejoras o Impuesto a la plusvalía**) **Multipropósito**

Participación de Plusvalías

Exacciones Urbanísticas

Operaciones Consorciadas (OU)

Financiamiento al Incremento de Impuestos (TIF)

Sistema de Actuación por Cooperación

Derechos de Desarrollo Adicional

Contribución de Mejoras

Contribución por Valoración

CEPACs  
( Certificados de Potencial Adicional de Construcción)

# Captación de Plusvalías (Coparticipación al VALOR)

## Hecho Generador

Obra Pública

Cambios de Zonificación (USO)

Incorporación de Suelo Urbano No Urbanizable a Suelo Urbanizable (PPDU)

Mayor aprovechamiento (COS y CUS)

Financiar Obra Pública

Contribución de Mejoras

Participación de Plusvalías



# Caso Buenos Aires (Argentina)

¿Cómo se calcula la Plusvalía Urbana?



**Ejemplos**

**Recoleta**  $200 \text{ m}^2 \times 1300 \text{ U}\$\$ \times 35\% = 91.000 \text{ U}\$\$$   
Contribución

**Villa Soldati**  $200 \text{ m}^2 \times 200 \text{ U}\$\$ \times 10\% = 4.000 \text{ U}\$\$$   
Contribución

## Caso Cd de México

Normas 30 y 31  
proponen  
delimitar  
construcción de  
vivienda en el DF

Fideicomiso para el  
Desarrollo Urbano

675 Colonias



DOT ( Desarrollos Orientados al transporte

Dotación de abasto de agua



## Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

### TÍTULO DÉCIMO INSTRUMENTOS PARA EL FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Impuesto a la plusvalía

Capítulo Primero  
Disposición General

Contribución de Mejoras







**Artículo 88.** En términos de las leyes locales y federales aplicables, y sin perjuicio de lo previsto por la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponderá a las autoridades de los distintos órdenes de gobierno la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos. Así como aquellos que desincentiven la existencia de predios vacantes y subutilizados que tengan cobertura de infraestructura y servicios. Para dicho efecto, realizará la valuación de los predios antes de la ejecución o introducción de las infraestructuras, para calcular los incrementos del valor del suelo sujetos a imposición fiscal.

incrementos del valor del suelo sujetos a imposición fiscal.

la valuación de los predios antes de la ejecución o introducción de las infraestructuras, para calcular los  
vacantes y subutilizados que tengan cobertura de infraestructura y servicios. Para dicho efecto, realizará  
realizará la valuación de los predios antes de la ejecución o introducción de las infraestructuras, para calcular los

Figura 1  
**Contribución de mejoras  
en Latinoamérica**

**Leyenda**

-  No tiene CM
-  Soporte legal sin aplicación
-  Soporte legal y aplicación
-  Instrumento equivalente
-  Información no disponible
-  Países no latinos

© Óscar Borrero/Lincoln Institute of Land Policy.



## Estudios de caso en América Latina “Plusvalías Urbanas”

1

Una inversión en agua potable, correspondiente a **US\$1,02** por metro cuadrado de suelo urbanizable, puede aumentar el precio del mismo en **US\$11,10** por metro cuadrado en localizaciones de **5 a 10 kilómetros del centro de ciudades como Curitiba, Brasilia y Recife**. Es decir, en estos casos, la inversión en agua potable aumentó el valor del suelo hasta en 11 veces su costo. (Smolka, 2013).

2

Otros servicios estudiados en estas ciudades mostraron también beneficios netos, como la pavimentación de calles con un aumento de **3,52 veces sobre el costo** y el alcantarillado con un multiplicador de **2,80** (Smolka, 2013).

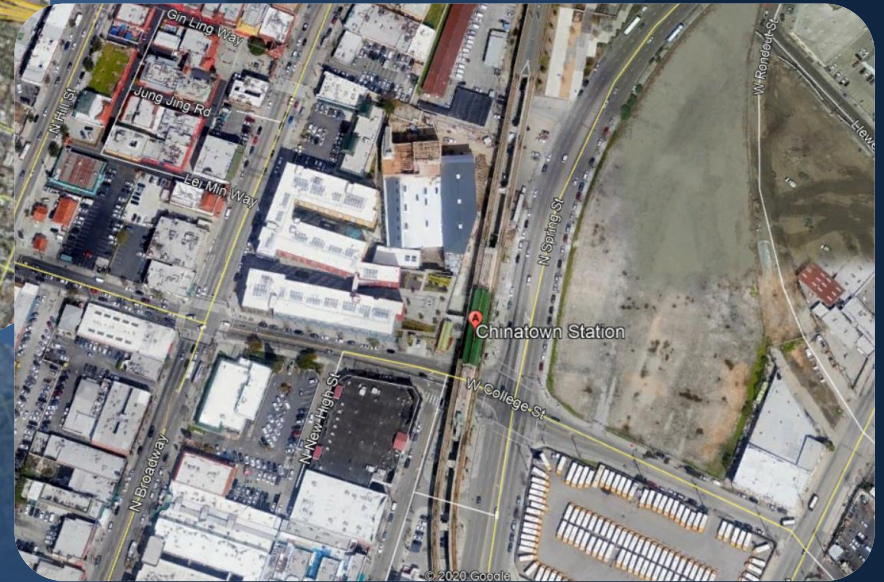
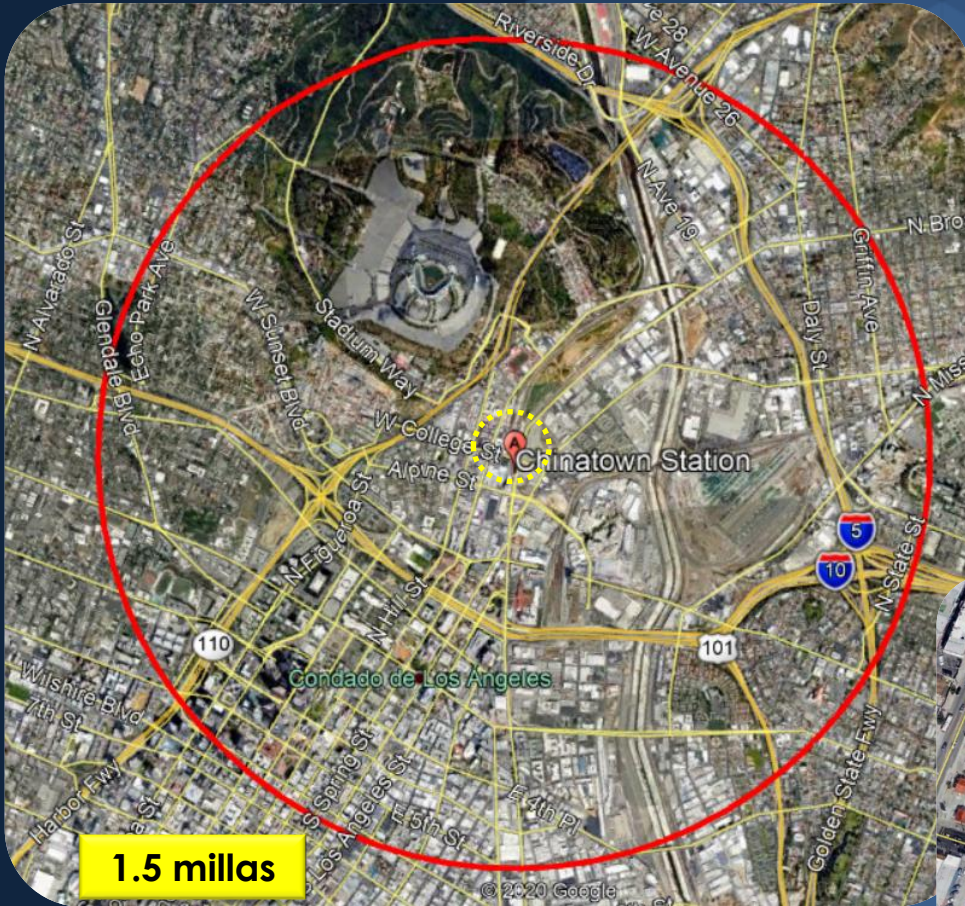


3

La generación de plusvalías también se demostró en el acceso a transporte público, con ejemplos como la valorización de **15 a 20% producida a un radio de 1 km de las estaciones del servicio de buses articulados Transmilenio** después de su inauguración (Smolka, 2013).



## Estaciones de Metro de " Los Ángeles "



## Derrama del costo de la obra



Hecho Generador

Pagos antes o después  
de la intervención.

## Contribución de Mejoras

- ❖ Exigibilidad
- ❖ Consenso Ciudadano (Comité)

## **El costo de la obra estará integrado por los siguientes conceptos:**

I. El costo real de los trabajos periciales, estudios, elaboración de proyectos y de dirección de obras, planes y programas técnicos, así como el pago de derechos que se originen;

II. El importe de las obras de urbanización a realizar, incluyendo el costo de supervisión y ejecución de las mismas;

III. El valor de liberación de los terrenos afectados con las obras, salvo que se trate de bienes del dominio público o de terrenos cedidos gratuitamente al Estado o al Municipio de que se trate; y

IV. El monto de las indemnizaciones procedentes por bienes distintos a la tierra

## **Costo de la obra por derramar**



## Formas de Pago y Financiamiento de la obra

Caso	Inicio del periodo de cobro	Aportación inicial obligatoria	Monto de Aportación	Periodo para cubrir aportación inicial	Periodo para aportaciones restantes	Cuentas individualizadas	Recargos por morosidad
Ciudad Juárez	30 días después de firmado el convenio	Sí	100% del costo total	12 meses	18 meses	Sí	Interés 2% mensual
Cuatla	Previo a la obra	Sí	30% del costo total	-	-	No	No
Monterrey	Posterior a la obra	No	40 % del costo total	12 a 24 meses		-	Interés 1.5% mensual
Baja California	Posterior a la obra	No (pre-derrama)	33%	12 a 48 meses		-	No
Estado de México	Variable		15%	Variable		Sí	Sí
D.F.	Posterior a la obra	No (pre-derrama)	50%	12 meses		Sí	-



## Código Fiscal de la Federación

**Artículo 2o.-** Las contribuciones se clasifican en impuestos, aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos, las que se definen de la siguiente manera:

- III. Contribuciones de mejoras son las establecidas en Ley a cargo de las personas físicas y morales que se beneficien de manera directa por obras públicas.

**¿Cuál es la diferencia entre impuestos y contribuciones?**

Es decir los impuestos son un tipo de contribución, pero no todas las contribuciones son impuesto.

# Contribución de Mejoras Federales

## II. Características de la obra hidráulica

El Sistema Presa El Realito es una obra de captación que alimenta a los acueductos que llevan agua a la zona metropolitana de San Luis Potosí en una primera etapa y a la ciudad de Celaya en Guanajuato en una etapa posterior.

Se construyó en el municipio de San Luis de la Paz en el Estado de Guanajuato, aproximadamente a un kilómetro aguas arriba de la localidad Mineral del Realito, municipio de San Luis de la Paz, Estado de Guanajuato en las coordenadas geográficas 100 ° 15' 00" de longitud oeste y 21 ° 37' 30" de latitud norte; esta obra permite aprovechar los escurrimientos del río Santa María y cubrirá el abastecimiento de agua potable en 2.0 metros cúbicos por segundo en promedio anual para ser distribuidos equitativamente entre las entidades federativas de Guanajuato y San Luis Potosí con lo cual se beneficiará a 1'450,000 habitantes (725,000 habitantes para cada estado), a través de la Comisión Estatal del Agua y organismos operadores de cada estado correspondiente.

**25 años para pagar ( Pago Anual)**

## IV. Determinación anual para efectos de la Ley de Contribución de Mejoras por Obras Públicas Federales de Infraestructura Hidráulica

De conformidad con el artículo 4o. de la Ley de Contribución de Mejoras por Obras Públicas Federales de Infraestructura Hidráulica, a continuación se muestra la información del valor recuperable.

Concepto	Importe en pesos
Valor recuperable del costo total de la obra a precios corrientes	\$1,082'991,441
Valor recuperable del costo total de la obra actualizado por inflación de acuerdo al art. 3o. de la Ley de Contribución de Mejoras por Obras Públicas Federales de Infraestructura Hidráulica (a abril, 2017)	\$1,394'743,520
Tasa de la contribución de mejoras: 90% del valor recuperable	\$1,255'269,168
Aportación anual Sistema Presa El Realito Gasto medio anual de 2 metros cúbicos por segundo	\$63'072,000

**Ley de contribución de mejoras por obras públicas federales de infraestructura hidráulica**



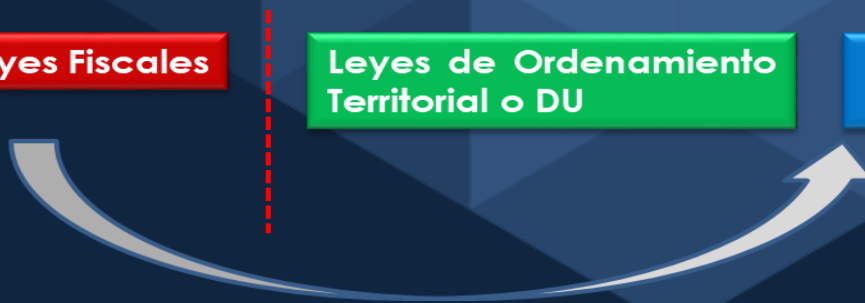
Instrumento de captura de valor	¿Qué gravan?	Entidad federativa
<b>Contribuciones de mejoras realizadas bajo el sistema de plusvalía</b>	Aumento de valor y mejoría específica de la propiedad de los predios que sean beneficiados por obras públicas.	Agascalientes
<b>Derecho de cooperación</b>	El incremento de valor de los predios y fincas como consecuencia inmediata de la ejecución de las obras previstas en los programas de desarrollo urbano.	Colima
<b>Contribución por plusvalía</b>	Efecto directo o indirecto de la modificación de la normatividad urbana aplicable la realización de obras públicas, cambio de uso del suelo o cualquier otro acto atribuible a terceros, el cual será objeto de gravamen mediante esta contribución, conforme se establece en la Ley de Hacienda Municipal y demás disposiciones fiscales del Estado.	Hidalgo
<b>Contribución especial de aumento de valor y mejoría específica de la propiedad</b>	Grava los predios que sean beneficiados por una obra de urbanización, por estimarse que su desarrollo y conclusión acrecentará necesariamente el valor de dichos predios, sin que esto se deba al esfuerzo económico de sus propietarios o poseedores.	Michoacán
<b>Contribución especiales por obras públicas de beneficio directo</b>	Prestaciones a cargo de las personas jurídico-individuales o físicas, o jurídico-colectivas o morales que se beneficien de manera directa o indirecta por obras públicas o que reciban una mejora específica de naturaleza económica, originada por la realización de una obra pública realizada bajo la modalidad de convenio, con aportaciones del gobierno y particulares.	Morelos

<p><b>Impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad</b></p>	<p>Predios que sean beneficiados por una obra pública, por estimarse que su desarrollo y conclusión acrecentará el valor de dichos predios, sin que esto se deba al esfuerzo económico de sus propietarios o poseedores.</p>	<p>Nuevo León</p>
<p><b>Derechos de cooperación para obras públicas que realicen los municipios</b></p>	<p>La ejecución de las siguientes obras públicas de urbanización: banquetas; pavimentos; y la construcción, reordenamiento y mejoras en áreas urbanizadas.</p>	<p>Quintana Roo</p>
<p><b>Impuesto de plusvalía</b></p>	<p>Incremento en el valor del inmueble que obtengan los propietarios o poseedores de predios urbanos, suburbanos y rústicos de los municipios del estado, por la realización de alguna obra pública con recursos municipales y siempre que no haya sido revaluado para fines catastrales.</p>	<p>San Luis Potosí</p>
<p><b>Impuesto sobre plusvalía y mejoría de la propiedad particular</b></p>	<p>Predios que sean beneficiados por una obra realizada total o parcialmente por el gobierno del estado o por el municipio.</p>	<p>Tamaulipas</p>

**Leyes Fiscales**

**Leyes de Ordenamiento Territorial o DU**

**Ley de Obras por Cooperación  
Ley de Contribución de Mejoras**



## Contribución de Mejoras vs Impuestos y Derechos

En el **impuesto** el beneficio puede tener cualquier origen; en la **contribución de mejoras** su origen, es la **obra de utilidad pública**; en el impuesto rige el principio de capacidad contributiva; en la contribución de mejoras, el **principio de beneficio**.

En el **Derecho** se presupone la prestación de un servicio especial individualizado en el contribuyente, en cambio en la **contribución de mejoras** supone una actividad general en el estado que redunda en un beneficio para el contribuyente (**obra de utilidad pública**).



## Código Fiscal del Estado de Querétaro

**Artículo 27.** Contribuciones de mejoras son las establecidas en ley, a cargo de las personas físicas y morales que se beneficien de manera directa por obras públicas.

## Ley de Hacienda del Estado de Querétaro

### Capítulo Segundo De las Contribuciones Especiales

**Artículo 180.** Son contribuciones especiales, las aportaciones de mejoras constituidas por los ingresos que obtenga el Estado, derivados del incremento de valor en predios comprendidos dentro de la zona de influencia, por la ejecución de obras de utilidad pública.

Las aportaciones de mejoras deberán determinarse de la misma forma en que se calcula el impuesto por obras de utilidad pública urbana previsto en el Código Urbano para el Estado de Querétaro.

## Ley de Participación Ciudadana del Estado de Querétaro

**Artículo 75.** La obra pública con participación ciudadana es el mecanismo mediante el cual los ciudadanos coadyuvan con las funciones de los gobiernos estatal o municipal en la ejecución de una obra o la prestación de un servicio público, colectivo o comunitario, aportando para su realización recursos económicos, materiales o trabajo personal.

## Código Urbano del Estado de Querétaro

**Artículo 366.** El presente Capítulo tiene por objeto la regulación de la realización de obras de urbanización con participación ciudadana, mediante el sistema de cooperación, así como el establecimiento del sistema de captación.

**Artículo 368.** El titular del Poder Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la Comisión Estatal de Infraestructura de Querétaro y los Municipios, serán las autoridades competentes para ejecutar obras que conlleven a un beneficio general, bajo el sistema de cooperación, captación o de ambos. (Ref. P. O. No. 33, 2-VI-17)

**Artículo 369.** La autoridad competente autorizará las obras establecidas en el presente Título, conforme a lo previsto en los programas de desarrollo urbano y en este Código, la Ley de Participación Ciudadana vigente en el Estado y los programas de desarrollo urbano que al efecto se expidan.

## Ley de Ingresos del Estado de Querétaro

Querétaro Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2020	Ingreso Estimado
<b>Total</b>	<b>37,066,774,506</b>
<b>Impuestos</b>	<b>2,931,917,170</b>
Impuestos Sobre los Ingresos	33,606,753
Impuestos Sobre el Patrimonio	356,868,535
Impuestos Sobre la Producción, el Consumo y las Transacciones	147,522,409
Impuestos al Comercio Exterior	0
Impuestos Sobre Nóminas y Asimilables	2,352,814,399
Impuestos Ecológicos	0
Accesorios de Impuestos	41,105,074
Otros Impuestos	0
Impuestos no Comprendidos en la Ley de Ingresos Vigente, Causados en Ejercicios Fiscales Anteriores Pendientes de Liquidación o Pago	0
<b>Cuotas y Aportaciones de Seguridad Social</b>	<b>0</b>
Aportaciones para Fondos de Vivienda	0
Cuotas para la Seguridad Social	0
Cuotas de Ahorro para el Retiro	0
Otras Cuotas y Aportaciones para la Seguridad Social	0
Accesorios de Cuotas y Aportaciones de Seguridad Social	0
<b>Contribuciones de Mejoras</b>	<b>0</b>
Contribuciones de Mejoras por Obras Públicas	0
Contribuciones de Mejoras no Comprendidas en la Ley de Ingresos Vigente, Causadas en Ejercicios Fiscales Anteriores Pendientes de Liquidación o Pago	0
<b>Derechos</b>	<b>1,553,584,293</b>
Derechos por el Uso, Goce, Aprovechamiento o Explotación de Bienes de Dominio	24,676,539



## Ley de Ingresos Municipal

**Artículo 4.** Se percibirán ingresos por las siguientes Contribuciones de Mejoras:

CONCEPTO	IMPORTE
<b>CONTRIBUCIONES DE MEJORAS</b>	<b>\$6,500,000.00</b>
Contribuciones de Mejoras por Obras Públicas	\$6,500,000.00
<b>CONTRIBUCIONES DE MEJORAS NO COMPRENDIDOS EN LA LEY DE INGRESOS VIGENTE, CAUSADOS EN EJERCICIOS FISCALES ANTERIORES, PENDIENTES DE LIQUIDACIÓN O PAGO</b>	<b>\$1.00</b>
Contribuciones de Mejoras no comprendidos en la Ley de Ingresos vigente, causados en ejercicios fiscales anteriores, pendientes de liquidación o pago	\$1.00
<b>Total de Contribuciones de Mejoras</b>	<b>\$6,500,001.00</b>

## Amealco

**Artículo 4.** Se percibirán ingresos por las siguientes Contribuciones de Mejoras:

CONCEPTO	IMPORTE
<b>CONTRIBUCIONES DE MEJORAS</b>	<b>\$0.00</b>
Contribuciones de Mejoras por Obras Públicas	\$0.00
<b>CONTRIBUCIONES DE MEJORAS NO COMPRENDIDOS EN LAS FRACCIONES DE LA LEY DE INGRESOS VIGENTE, CAUSADOS EN EJERCICIOS FISCALES ANTERIORES PENDIENTES DE LIQUIDACIÓN O PAGO</b>	<b>\$0.00</b>
Contribuciones de Mejoras no comprendidas en las fracciones de la Ley de Ingresos vigente, causados en ejercicios fiscales anteriores pendientes de liquidación o pago.	\$0.00
<b>TOTAL DE CONTRIBUCIONES DE MEJORA</b>	<b>\$0.00</b>

## Corregidora

## Sección Segunda Contribuciones de Mejoras

**Artículo 20.** Las Contribuciones de Mejoras por Obras Públicas, se causarán y pagarán conforme a lo siguiente:

Es objeto de las Contribuciones de Mejoras el beneficio que se obtiene por la plusvalía de los inmuebles con motivo de las obras públicas ejecutadas por el Municipio de El Marqués, Qro.

Se entiende que las personas se benefician en forma directa de las obras públicas ejecutadas por el Municipio de El Marqués, Qro. cuando por el desarrollo y conclusión de las citadas obras, se incrementa el valor de los predios, sin que esto se deba al esfuerzo económico de sus propietarios o poseedores.

Están obligadas al pago de las Contribuciones de Mejoras, las personas físicas y las morales cuyos inmuebles se benefician en forma directa por las obras públicas proporcionadas por el Municipio de El Marqués, Qro.

Para los efectos de las Contribuciones de Mejoras se entenderá que quienes obtienen el beneficio son los propietarios de los inmuebles; cuando no haya propietarios se entenderá que el beneficio es para el poseedor.

Cuando no exista o no esté definido el propietario, serán considerados responsables solidarios:

- a) Los promitentes compradores.
- b) Los adquirentes, en las operaciones con reserva de dominio.
- c) Las instituciones fiduciarias si el predio está afectado en fideicomiso. La institución fiduciaria causará y pagará esta contribución con cargo a quien quede como propietario del predio beneficiado, una vez ejecutado el fideicomiso.

Cuando sean personas distintas el propietario de la tierra y el de las construcciones, ésta contribución recaerá sobre el primero con responsabilidad directa y sobre el segundo, con responsabilidad solidaria.

La base de las contribuciones de mejoras será el valor recuperable de las obras ejecutadas por el Municipio de El Marqués, Qro.,

Para determinar la zona de beneficio de un inmueble, se atenderá a la ubicación respectiva de la obra de que se trate conforme a la siguiente tabla:

ZONA	CONCEPTO
A	Frente o colindancia completa
B	Hasta un 50% del frente o colindancia

Para los efectos de este artículo, se considera que un inmueble se encuentra ubicado en una zona de beneficio de las obras ejecutadas por el Municipio de El Marqués, Qro., cuando el 50% de la superficie del terreno se comprenda dentro del perímetro de 1,000 metros de distancia del centro del eje de la mejora de la obra ejecutada por el Municipio de El Marqués, Qro.

## Sistema de Obras de Urbanización

### COOPERACIÓN

- ❖ Definición
- ❖ Obras sujetas
- ❖ Procedimiento de solicitud y aprobación de obras.
- ❖ Financiamiento de la Obra (**Cuota Global**)

### CAPTACIÓN

- ❖ Definición
- ❖ Obras sujetas

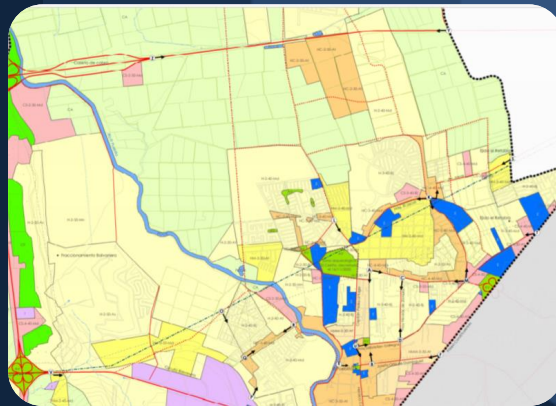


## Código Urbano del Estado de Jalisco

Acción Urbanística por Concertación

Acción Urbanística por Contribución de Mejoras

Nivel Programático y de Correponsabilidad Sectorial



**Ejecución  
UTILIDAD PÚBLICA**

## Código Urbano del Estado de Querétaro

Sistema de Obras por Cooperación

Sistema de Obras por Captación

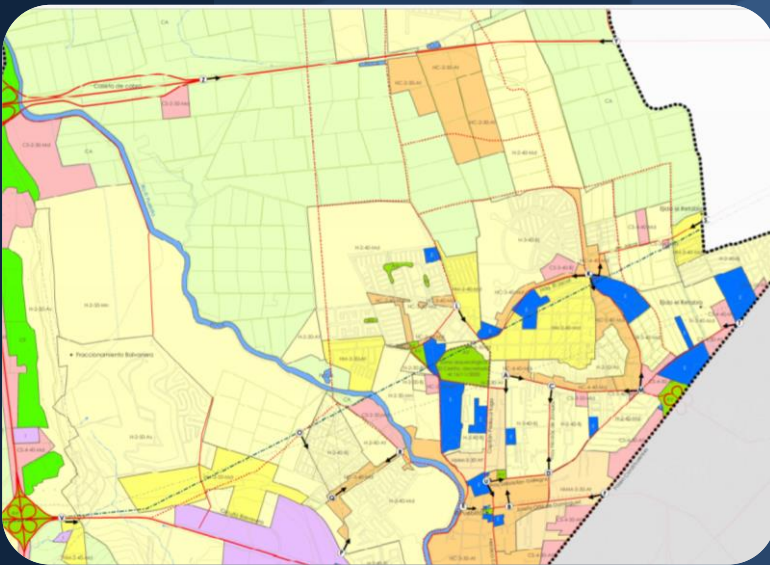


## Programas de Desarrollo Urbano

### Instrumental

### Instrumentos para el Financiamiento

### Contribución de Mejoras



## 2010-2011

Tema/Territorio	Ciudad Juárez	Cuatla	Monterrey	Baja California	Estado de México	Distrito Federal
<b>Denominación de la contribución</b>	Contribuciones Especiales Sobre Pavimentación	Contribuciones Especiales para Ejecuciones de Obra Pública	Derechos por cooperación para Obras Públicas	Contribuciones de mejoras por obras de urbanización: sistema de plusvalía Contribuciones de mejoras por obras de urbanización: sistema de cooperación	Aportaciones a obras para mitigar los impactos de las obras viales Aportaciones de mejoras por servicios ambientales Aportaciones de mejora para obra pública y acciones de beneficio social	Contribuciones de Mejoras
			<b>CUEQ art.371</b>	<b>CUEQ art.392</b>		
<b>Fundamento jurídico</b>	Código Fiscal del Estado de Chihuahua Código Municipal del Estado de Chihuahua Ley de ingresos	Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos Ley de Coordinación Hacendaria del Estado de Morelos Ley de ingresos	Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de Nuevo León Ley de Obras Públicas para el Estado y Municipios de Nuevo León Código Fiscal del Estado de Nuevo León Ley de ingresos	<b>Captación Cooperación</b>	Código Financiero del Estado de México y Municipios Ley de ingresos	Código Fiscal del Distrito Federal Ley de ingresos
<b>Organismos que aplican la contribución</b>	Sistema de Urbanización Municipal de Ciudad Juárez Chihuahua	Consejo de Planeación Municipal Dirección de Obras Públicas Dirección de Ingresos (Tesorería) Dirección General de Desarrollo Social	Secretaría de Obras Públicas Dirección de Recaudación e ingresos	Junta de Urbanización del Estado de Baja California Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado Desarrollo Social del Estado	Dirección de Recaudación Dirección General de Construcción de Obra Pública	Secretaría de Finanzas del Gobierno del Distrito Federal

## 2010-2011

Tema/Territorio	Ciudad Juárez	Cuautla	Monterrey	Baja California	Estado de México	Distrito Federal
Acciones que pueden financiarse por este mecanismo	Pavimentos, banquetas, guarniciones, tomas domiciliarias, muros de contención, canales de escurrimiento.	Sistema de alumbrado público, de drenaje, agua potable y gas; urbanización general, pavimentos, guarniciones y banquetas; rehabilitación de pavimento; tomas domiciliarias.	Líneas de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, tubería para gas, pavimentación, guarniciones, banquetas, tomas domiciliarias, alumbrado público, ornato y forestación, electrificación, obras de rehabilitación y mantenimiento.	Pavimentación, reposición de tuberías, colocación de tomas o descargas, drenaje pluvial, obras relacionadas con tránsito de vehículos y peatones, de ornato, seguridad y protección, alumbrado público, electrificación y obras de regeneración urbana.	Sistemas de agua potable, drenaje, saneamiento, urbanizaciones, construcción o reparación de edificios públicos, inmuebles para obras públicas o parques ecológicos, adquisición de equipo para servicios públicos, y toda obra de beneficio social.	Obras de infraestructura básica en redes secundarias, servicios complementarios de vialidad, equipamientos de todo tipo (p.e. escuelas, museos, casas de cultura, parques, módulos deportivos, módulos de vigilancia).
Porcentaje total de la obra que se puede financiar	Hasta el 100%.	Hasta un 30%.	Hasta un 40%.	Hasta un 33%.	Hasta el 15%.	Hasta un 50%.
Formas de Participación social	Solicitud de la obra Integración de un comité Administración y/o supervisión	Solicitud de la obra Integración de un comité Construcción de a obra Administración y/o supervisión	Solicitud de la obra Integración de un comité <b>CUEQ art.371</b>	Solicitud de la obra Integración de un comité	Solicitud de la obra Integración de un Consejo de Aportadores	No existe algún tipo de organización o forma de participación social avalado por la Ley. <b>CUEQ art.392</b>
Forma de pago	Aportación económica	Mano de obra Aportación económica	Aportación económica	Aportación económica	Aportación económica	Aportación económica Aportación en Especie Mano de obra
Determinación de la tasa de la contribución	Por metro cuadrado en el caso de pavimentos, por metro lineal en redes de servicios y por partida en el caso de conexiones y tomas domiciliarias.	Por metro cuadrado en el caso de urbanizaciones y por metro lineal en redes de servicios.	Por metro cuadrado en el caso de urbanizaciones y por metro lineal en redes de servicios.	Por metro cuadrado en el caso de urbanizaciones.	Variable, según la intervención y tipo de obra.	Variable, según el tipo de obra pública y la ubicación de los inmuebles en la zona de beneficio.

**Cooperación**

**Captación**

## 2006-2009



[Inicio](#) / [Bogotá](#) / Por nuevo cobro de valorización 500.000 bogotanos pagarían \$1,9 billones

## Por nuevo cobro de valorización 500.000 bogotanos pagarían \$1,9 billones

Bogotá 3 may. 2017 - 7:55 a. m.  
Por: Redacción Bogotá

La iniciativa del Distrito, que tendrá que ser aprobada por el Concejo Distrital, cobijaría a propietarios de estratos 4, 5, y 6, así como a predios no residenciales (de uso comercial o industrial).



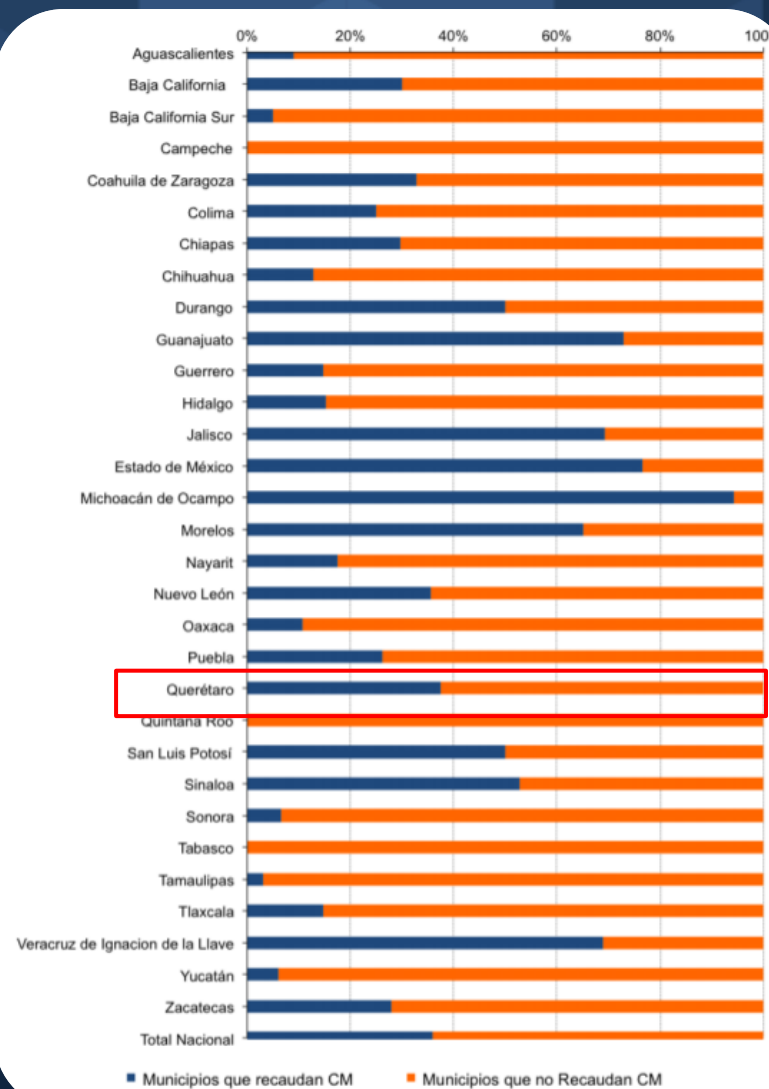
La Administración de Enrique Peñalosa afina detalles para presentar al Concejo un nuevo recaudo por valorización en Bogotá, el cual ascendería a \$1,9 billones y tocaría los bolsillos de al menos 500.000 propietarios de predios. La razón es que el Distrito no cuenta con los recursos suficientes para desarrollar las obras contempladas en su Plan de Desarrollo.



**2006-2009**

## Contribución de Mejoras

Los Estados donde se ubican los municipios que más recaudan Contribuciones de Mejoras son **Jalisco, Michoacán, Estado de México, Guanajuato y Veracruz**, que juntos ingresaron entre el 2006 y 2009 más del **69.98 %** de este concepto a nivel nacional (equivalente a **3,236 millones** de pesos).



## Obras por Contribución de Mejoras

### TIPOLOGÍA DE OBRAS

1. Trazado, ampliación, pavimentación, iluminación, arborización;
2. Parques, canchas de deportes, puentes, túneles e viaductos;
3. Sistemas de tránsito rápido ,inclusive edificaciones necesarias a su funcionamiento;
4. Alcantarillado, acueductos, redes eléctricas, telefónicas, transportes, comunicaciones , gás, funiculares, ascensores;
5. Protección contra sequías, inundaciones, erosión, diques, muelle, portos, regularización de cursos d'água y riego;
6. Ferrocarriles y carreteras;
7. Aeroportos;
8. Terrapién y paisajismo, inclusive planes paisagísticos

DECRETO LEY n°195/67

# LEY N° 10.257/2001 – ESTATUTO DE LA CIUDAD

## CAPÍTULO I – DE LAS DIRETRIZES GENERALES

**ART. 2°** La política urbana tiene por objetivo ordenar el pleno desarrollo de la función social de la ciudad y de la propiedad urbana, a partir de las siguientes diretrizes generales:

...

IX – justa distribución de los beneficios y cargos derivados del proceso de urbanización;

...

XI – recuperación de las inversiones públicas de las cuales haga resuelto valorización de inmuebles urbanos

## CAPÍTULO II – DE LOS INSTRUMENTOS DE LA POLÍTICA URBANA:

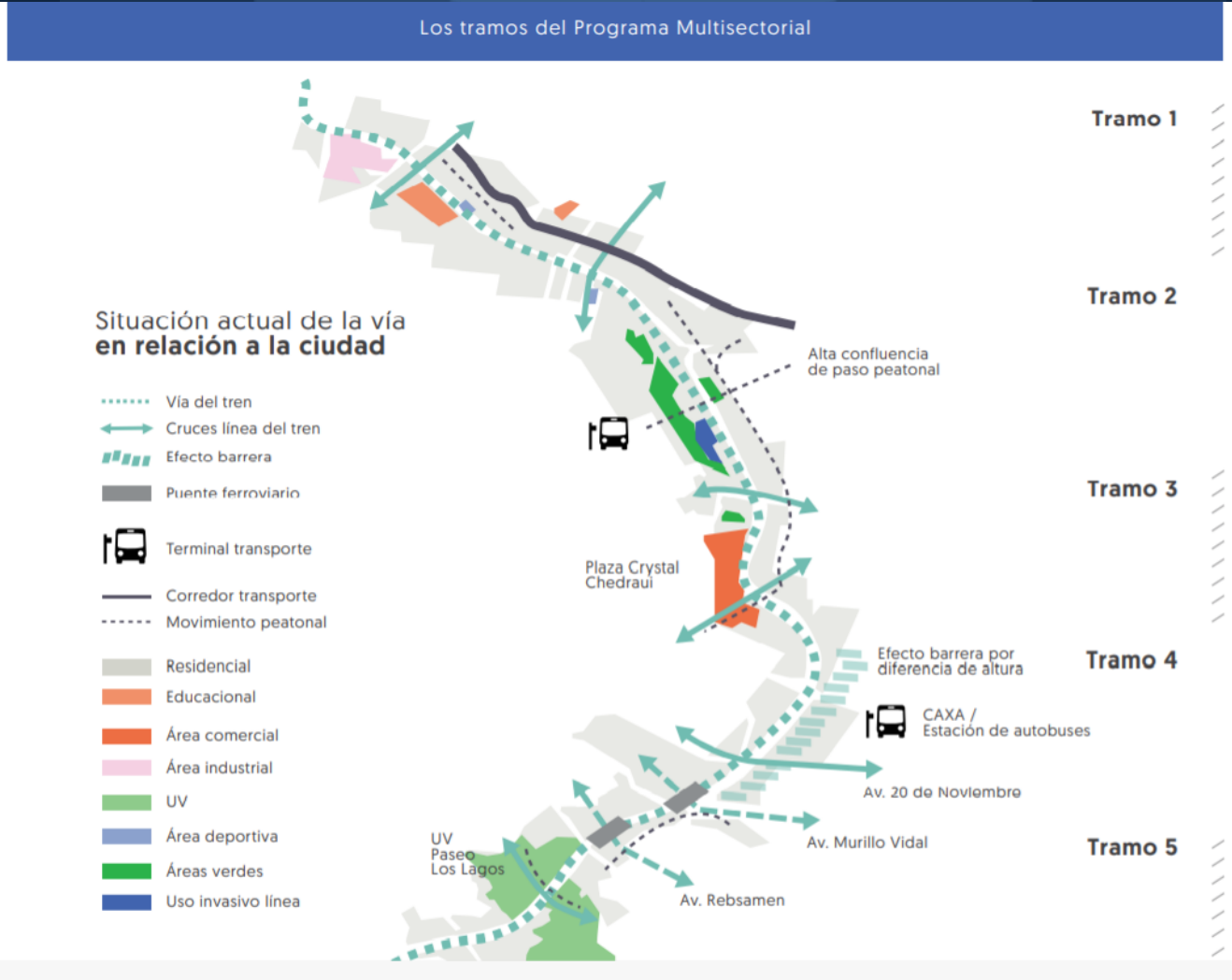
**Art. 4°** Para los efectos de esta Ley, serán utilizados, entre otros, los siguientes instrumentos:

...

IV – institutos tributarios y financieros:

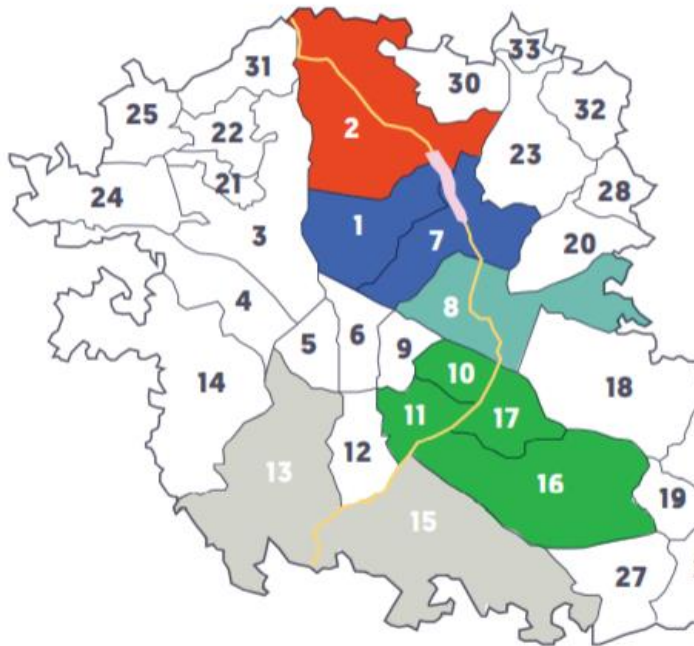
b) Contribución de Mejoras

# Programa Multisectorial de Convivencia Tren – Ciudad



Etapas/ Componentes	Total	Años				
		1	2	3	4	5
<b>Subtotal Etapa 1: Establecer sólidas bases técnicas, institucionales y legales</b>	<b>3.314.000</b>	<b>2.154.100</b>	<b>1.159.900</b>	-	-	-
Plan preliminar de inversiones <sup>17</sup> para el área de impacto primaria y estrategia de "social marketing" de la nueva imagen del barrio	2.485.500	1.657.000	828.500	-	-	-
Acompañamiento técnico y legal para la negociación con el concesionario [Kansas City Southern Mexico -KCSM] y las entidades del gobierno nacional y del Estado de Veracruz	828.500	497.100	331.400	-	-	-
<b>Subtotal Etapa 2: Inicio de obras civiles</b>	<b>76.222.000</b>	<b>1.657.000</b>	<b>8.285.000</b>	<b>9.113.500</b>	<b>13.256.000</b>	<b>43.910.500</b>
Rehabilitación de la estación de pasajeros	8.285.000	-	4.142.500	4.142.500	-	-
Rehabilitación de las áreas verdes	4.971.000	828.500	1.657.000	2.485.500	-	-
Programa de mejoramiento de barrios	8.285.000	828.500	1.657.000	1.657.000	1.657.000	2.485.500
Rehabilitación de 5 cruces del ferrocarril	3.314.000	-	828.500	828.500	1.657.000	-
Construcción de ciclo-vía	21.541.000	-	-	-	1.657.000	19.884.000
Construcción de paso peatonal	9.942.000	-	-	-	3.314.000	6.628.000
Rehabilitación del área de patios	19.884.000	-	-	-	4.971.000	14.913.000
<b>Total</b>	<b>79.536.000</b>	<b>3.811.100</b>	<b>9.444.900</b>	<b>9.113.500</b>	<b>13.256.000</b>	<b>43.910.500</b>

Regiones catastrales y tramos del Programa Multisectorial



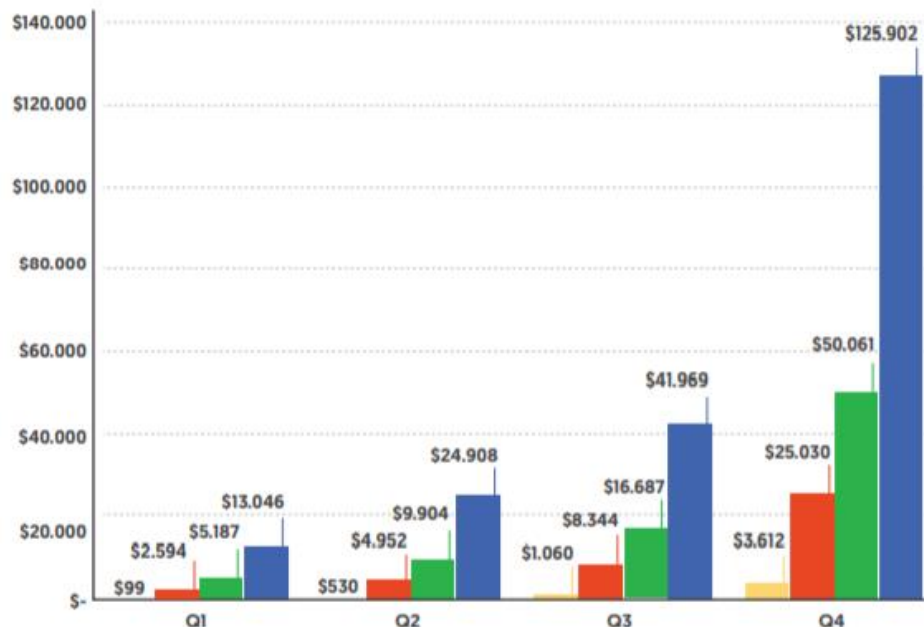
CONVENCIONES

Áreas de Impacto	Tramos	Regiones catastrales	Número de propiedades
Primaria	Tramo 1	02	14.019
	Tramo 2	01	6.287
		07	7.946
		08	8.064
	<b>Subtotal</b>		
Secundaria	Tramo 4	10	2.481
		11	2.261
		16	4.359
		17	2.254
	Tramo 5	13	6.435
		15	5.878
	<b>Subtotal</b>		
<b>Total</b>			<b>59.984</b>

**Cuota promedio**  
**\$1,325.95**

## A. Xalapa

Por su parte, el análisis de asequibilidad permitió perfilar una estructura adecuada de la contribución, garantizando que los costos del Programa sean equitativamente cubiertos en relación con la capacidad de pago de los contribuyentes. Es así como el cuarto cuartil (grupo de propiedades con mayor valor catastral) debería asumir el 68% de los costos del proyecto, pagando una contribución total de P\$3.612, en comparación con el primer cuartil (propiedades de menor valor), donde se pagaría P\$99 por propiedad para financiar el proyecto. En ambos casos, la contribución continúa siendo atractiva para los propietarios en la medida que para el cuartil cuatro el pago corresponde al 2,86% de la valorización esperada para los primeros cinco años y para el cuartil uno a apenas el 0,76%.



**Gráfico 14**

Xalapa - Comparativo del pago único de la contribución por mejoras y los incrementos en el valor catastral promedio, por cuartiles (P\$)

- Valor total de la contribución por mejoras para una propiedad del valor catastral promedio (P\$)
- Incremento hipotético del 1% en el valor catastral promedio (P\$)
- Incremento hipotético del 2% en el valor catastral promedio (P\$)
- Valorización de una propiedad del valor catastral promedio derivada de las intervenciones del Programa en los primeros 5 años (P\$)

Fuente: Estimaciones hechas por los autores en base a los datos catastrales de 2014

Nota: Tasa de cambio al momento de realizar los cálculos US\$1 = \$16,57 pesos mexicanos



**480 mdp será la inversión para la rehabilitación de Presidente Masaryk**

El mandatario capitalino indicó que la rehabilitación de esta arteria se **realizará en tres etapas, evitando** en la medida de lo posible **afectar a vecinos, comercios y visitantes** durante la ejecución de las obras.

El proyecto tendrá un costo de 480 millones de pesos, cabe resaltar que la mitad del presupuesto será aportada mediante la figura de contribución de mejoras.

“La participación de mejoras permite hacer un financiamiento totalmente diferente al de la manera tradicional, si hoy por hoy estariamos hablando del financiamiento directo, tradicional de este proyecto estariamos pensando en postergarlo o llevarlo a un alcance de 4 o 5 años para que pudiera prosperar, en cambio estamos hablando hoy de que todo el proyecto, todo lo que se ha pensado estamos marcándolo para 18 meses de intervención”, explicó Mancera Espinosa.

## Contribución de Mejoras



**Caso Cd de México  
( Mazaryk)**







**Dos mil 400 inmuebles de la Zona A y  
ocho mil de la Zona B.**




**Valor Catastral**

## Mazaryk

Área de Influencia Contribución de Mejoras

### Legenda

 Contribución por mejoras



1. El 63.5% del total de las contribuciones será cubierto únicamente por 405 predios de uso comercial –menos de 4% de los inmuebles ubicados en la zona–, dichos inmuebles representan poco más de 41% del total de los valores catastrales de la zona. **48 meses para pagar**

OBRA NUEVA, AMPLIACION O REMODELACION MAYOR			A	B	C	D	E
			%	%	%	%	%
DE SERVICIOS BASICOS	DE AGUA	AGUA POTABLE EN RED SECUNDARIA	100				
	DE INSTALACIONES SANITARIAS	DRENAJE DE AGUAS SERVIDAS EN RED SECUNDARIA	100				
		ALCANTARILLAD O PLUVIAL	72	28			
	ALUMBRADO PUBLICO	OBRA NUEVA	72	28			
DE SERVICIOS  COMPLEMENTARIOS	VIALIDAD	ARTERIAS PRINCIPALES EXCEPTO EJES VIALES	42	28	18	12	
		VIAS SECUNDARIAS	72	28			
		CALLES COLECTORAS	53	30	17		
		CALLES LOCALES	72	28			
		CARPETA ASFALTICA	72	28			
		BANQUETAS	100				
		GUARNICIONES	100				
EQUIPAMIENTO	DE SALUD	DE CONSULTA EXTERNA	2	20	32	46	
		ATENCION DE EMERGENCIAS	2	20	32	46	
	EDUCACION	PREESCOLAR	1	37	62		
		PRIMARIA	1	37	62		
		SECUNDARIA DE ESPECIALIDAD REGIONAL	1	36	33	30	
CULTURA	MUSEOS	1	16	22	25	36	
	BIBLIOTECAS	1	18	33	48		
	CASAS DE CULTURA	1	18	33	48		
RECREACION Y ESPACIOS ABIERTOS	PARQUES, PLAZAS, EXPLANADAS O JARDINES CON SUPERFICIE DE 250 M2 HASTA 5,000 M2		3	37	60		
		MAS DE 5,000M2 Y HASTA 50,000 M2	2	12	18	30	36

TABLA

ZONA	SERVICIOS		EQUIPAMIENTO
	BÁSICOS	COMPLEMENTARIOS	
A	FRENTE O COLINDANCIA	FRENTE O COLINDANCIA	HASTA 50 m
B	HASTA 250 m EXCEPTO ZONA A	HASTA 250 m EXCEPTO ZONA A	DE 51 m HASTA 250 m
C	DE 251 m	DE 251 m	DE 251 m
D	HASTA 470 m	HASTA 470 m	HASTA 470 m
	DE 471 m HASTA 780 m	DE 471 m HASTA 780 m	DE 471 m HASTA 780 m
E	DE 781 m HASTA 1,260 m	DE 781 m HASTA 1,260 m	DE 781 m HASTA 1,260 m

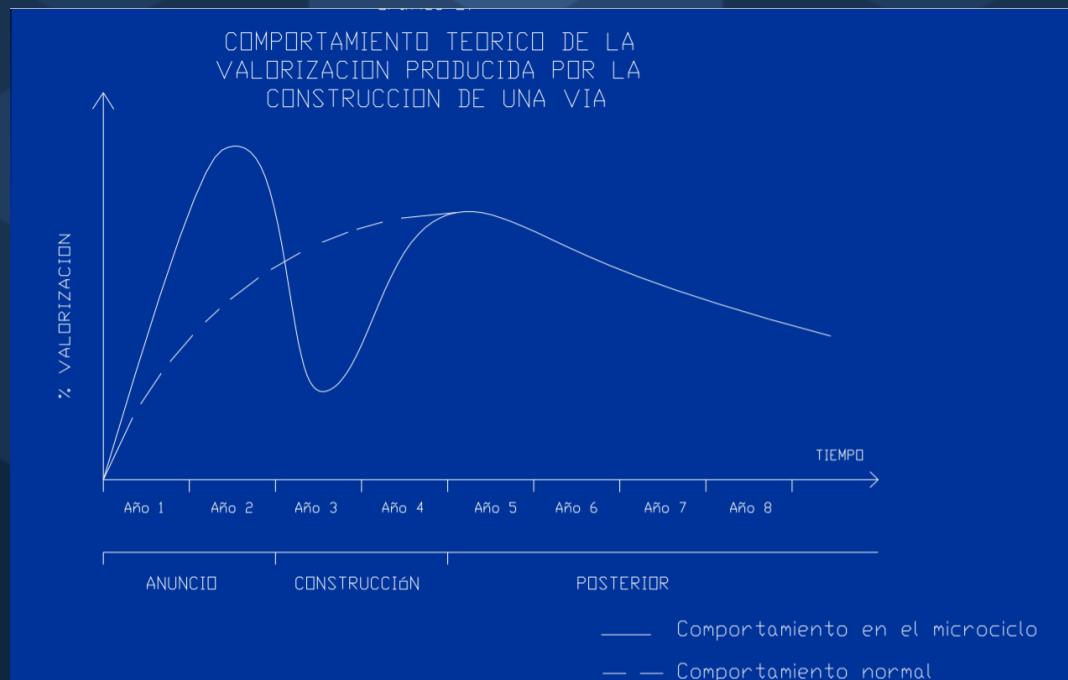
## Contribución por Valorización por Beneficio General



«La contribución de valorización es un gravamen real sobre las propiedades inmuebles, sujeta a registro destinado a la construcción de **una obra, plan o conjunto de obras de interés público** que se impone a los propietarios o poseedores de aquellos bienes inmuebles que se benefician con la ejecución de las obras.»

El hecho generador de la contribución por valorización es la construcción de obras públicas de interés general que beneficien a los inmuebles sujeto al gravamen.

Se supone que cuando se construye una obra pública como una avenida los predios aledaños se valorizan, y por ello deben pagar para financiar la obra.



## Valorización



 Tramites y Servicios	 Duplicado Cuenta de Cobro	 Certificados Estados de Cuenta				
 Chat de Valorización	 Puntos de Atención	 Galería Fotográfica				
<p>Recado contribución de Valorización al 08 de Marzo</p> <table> <tr> <td>Recaudo</td> <td>Número de predios</td> </tr> <tr> <td><b>\$628.939.445.900</b></td> <td><b>325.774</b></td> </tr> </table>			Recaudo	Número de predios	<b>\$628.939.445.900</b>	<b>325.774</b>
Recaudo	Número de predios					
<b>\$628.939.445.900</b>	<b>325.774</b>					



Eje el Cedro: Kr 15 entre Calles 134 y 170

Eje el Cedro: Kr 15 entre Calles 134 y 170

## Forma de pago

- ❖ Contado
- ❖ A Plazos con una tasa de financiación.
- ❖ Cuotas que convocan la capacidad de pago
- ❖ Cuotas flexibles
- ❖ Ejecución de obras
- ❖ Compensando tierras



# Contribución de Mejoras

## Caso LEÓN GTO



### PASOS PARA LOGRAR LA PAVIMENTACIÓN DE TU CALLE:

#### ESQUEMA DE PARTICIPACIÓN





## CÁLCULO DE CUOTA CONTRIBUCIÓN DE MEJORAS



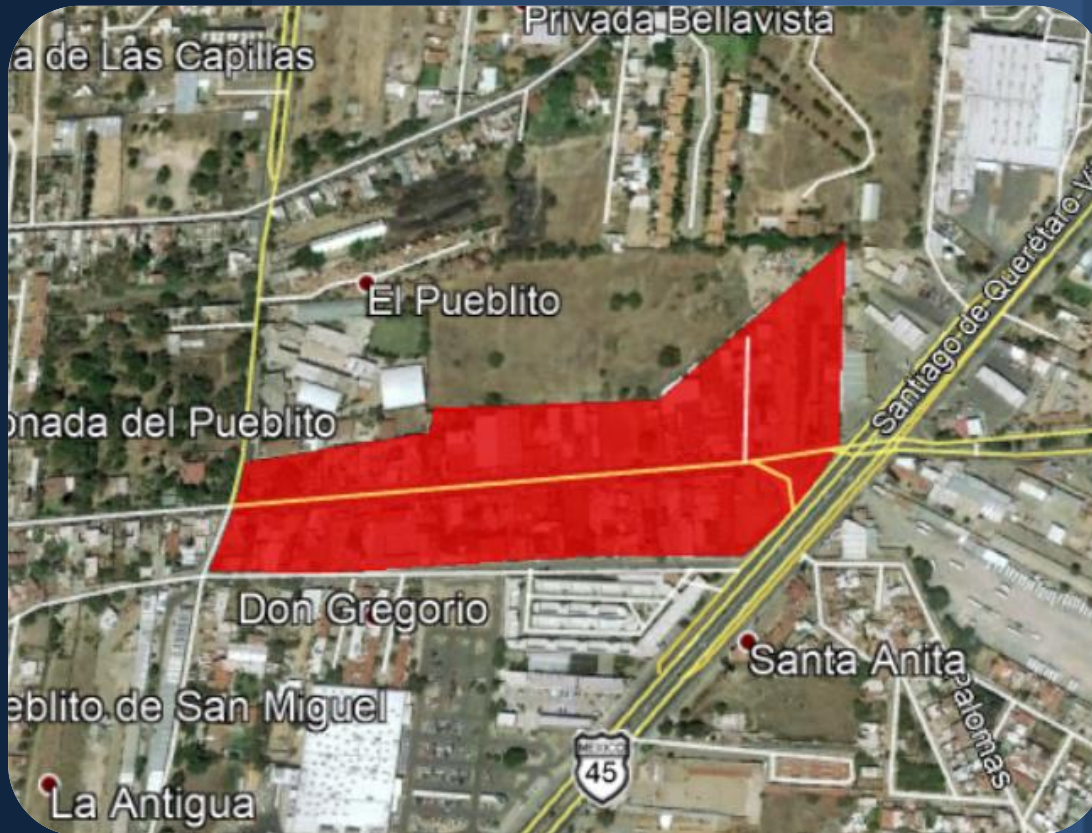
Art.385 CUEQ

### Aportación Global

El mecanismo más sencillo consiste en simplemente dividir la contribución global entre el número de beneficiarios, independientemente de su superficie y de si cuentan o no con construcciones.

Número de lotes

## CÁLCULO DE CUOTA CONTRIBUCIÓN DE MEJORAS



### Longitud Lineal de Frente

Guarniciones, Banquetas y líneas de Infraestructura

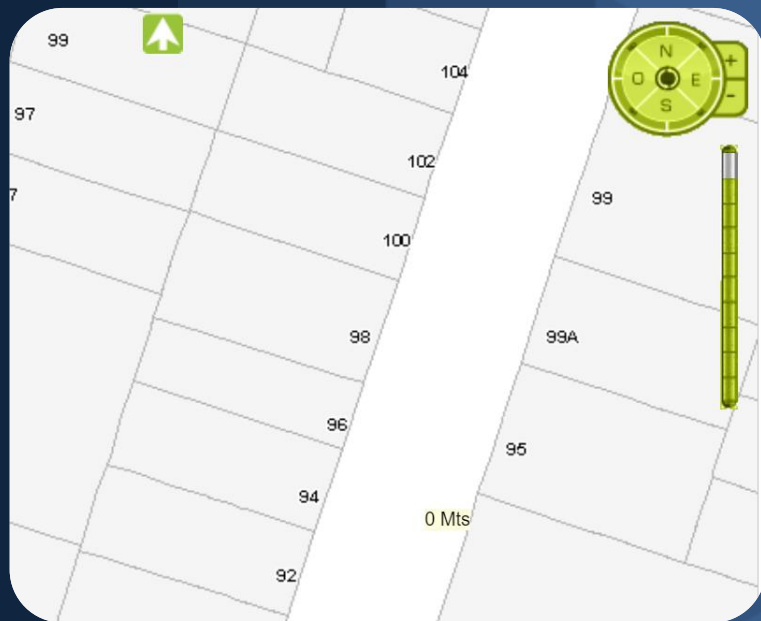
$$C_{Ind} = F * (C_u * F_c)$$

$C_{Ind}$  = Contribución individual  
F = Frente del lote (en metros lineales)

$C_u$  = Costo unitario de la obra por metro lineal

$F_c$  = Factor de contribución (% seleccionado)

## CÁLCULO DE CUOTA CONTRIBUCIÓN DE MEJORAS



### Ejemplo:

Frente del lote: 12 Mts.

ML de banqueta: \$500

Fc: 30%

CI = 12 (500\*0.30)

**CI = \$1,800 pesos**

**Longitud Lineal de Frente**

**Guarniciones, Banquetas y líneas de Infraestructura**

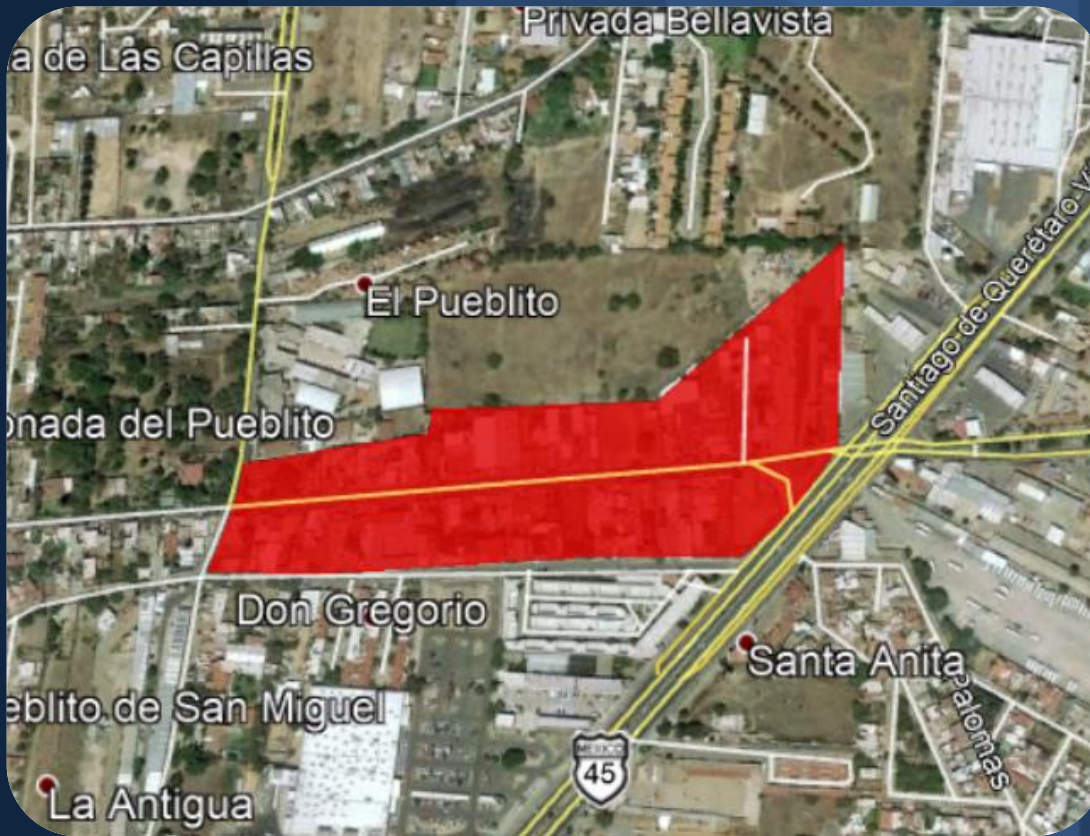
$$CI_{Ind} = F * (Cu * Fc)$$

CI<sub>Ind</sub> = Contribución individual  
F = Frente del lote (en metros lineales)

Cu = Costo unitario de la obra por metro lineal

Fc = Factor de contribución (% seleccionado)

## CÁLCULO DE CUOTA CONTRIBUCIÓN DE MEJORAS



**Longitud Lineal de Frente**

**Área Tributaria en obras de Pavimentación**

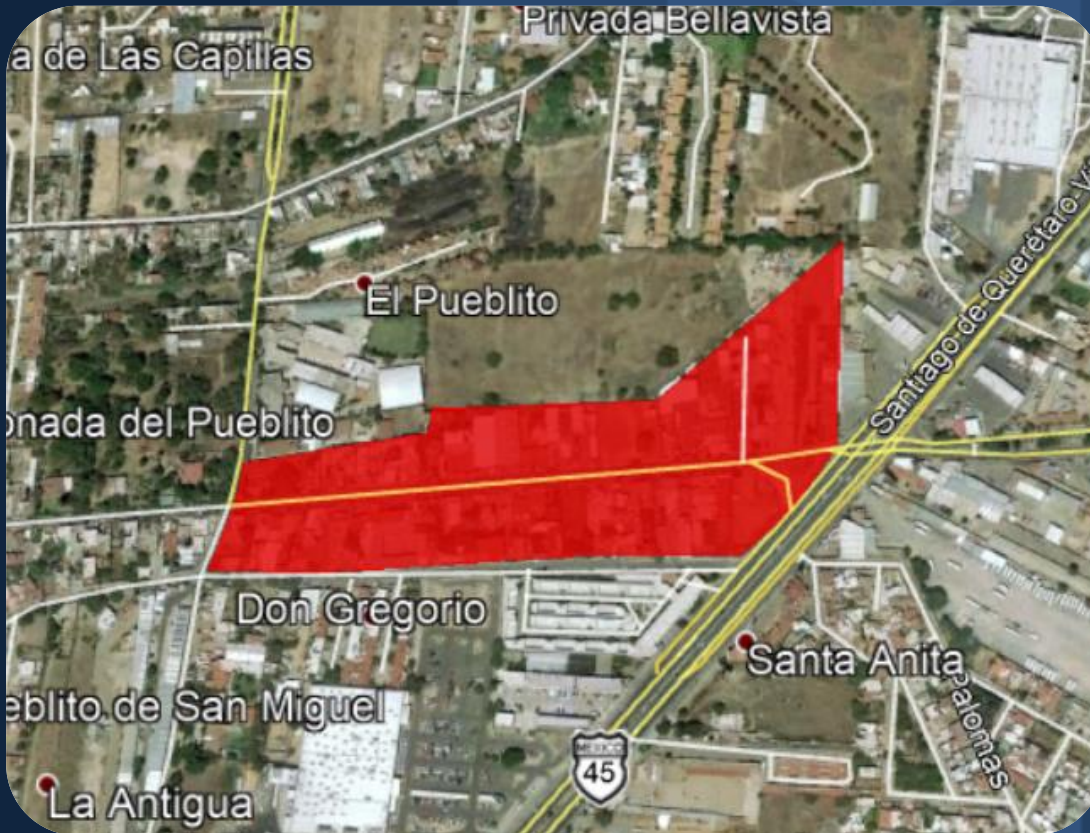
$A_t = F * (S/2)$ , en donde:

$A_t$  = Área tributaria correspondiente a cada predio

$F$  = Frente del lote (en metros lineales)

$S$  = Sección de la calle (en metros lineales)

## CÁLCULO DE CUOTA CONTRIBUCIÓN DE MEJORAS



**Longitud Lineal de Frente**

**Contribución Individual en obras de Pavimentación**

$CI = At * (Cu2 * Fc)$ , en donde:

CI = Contribución individual  
Cu2 = Costo unitario de la obra  
por m<sup>2</sup>

Fc = Factor de contribución

## CÁLCULO DE CUOTA CONTRIBUCIÓN DE MEJORAS



**Longitud Lineal de Frente**

**Área Tributaria en obras de Pavimentación**

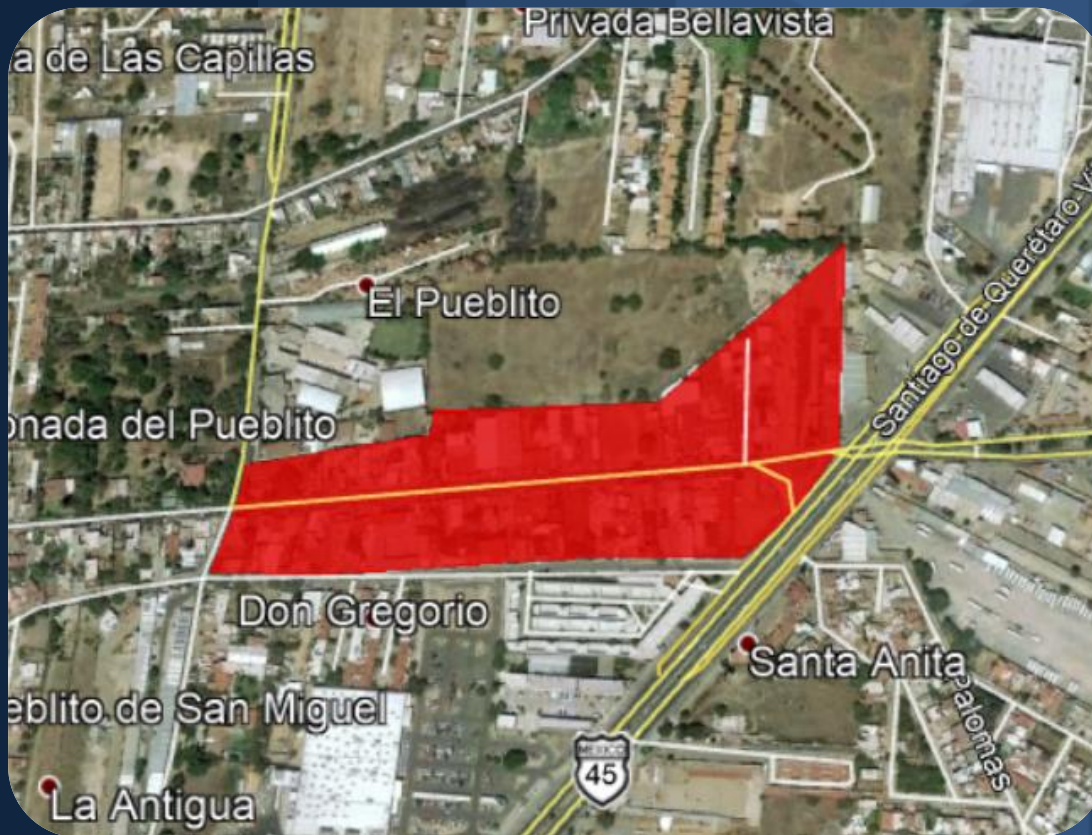
Ejemplo:  
Frente del lote: 12 Mts.  
Sección de calle: 8.0 mts  
Área Tributaria = 48 mts

Costo unitario por m<sup>2</sup> = 1,000 pesos  
Factor de contribución = 30%

CI = 48 \* (1,000 \* 0.30)

**CI = \$14,400 pesos**

## CÁLCULO DE CUOTA CONTRIBUCIÓN DE MEJORAS



### Superficie gravable del predio

Delimitación de la zona de beneficio (ZB) en m<sup>2</sup>

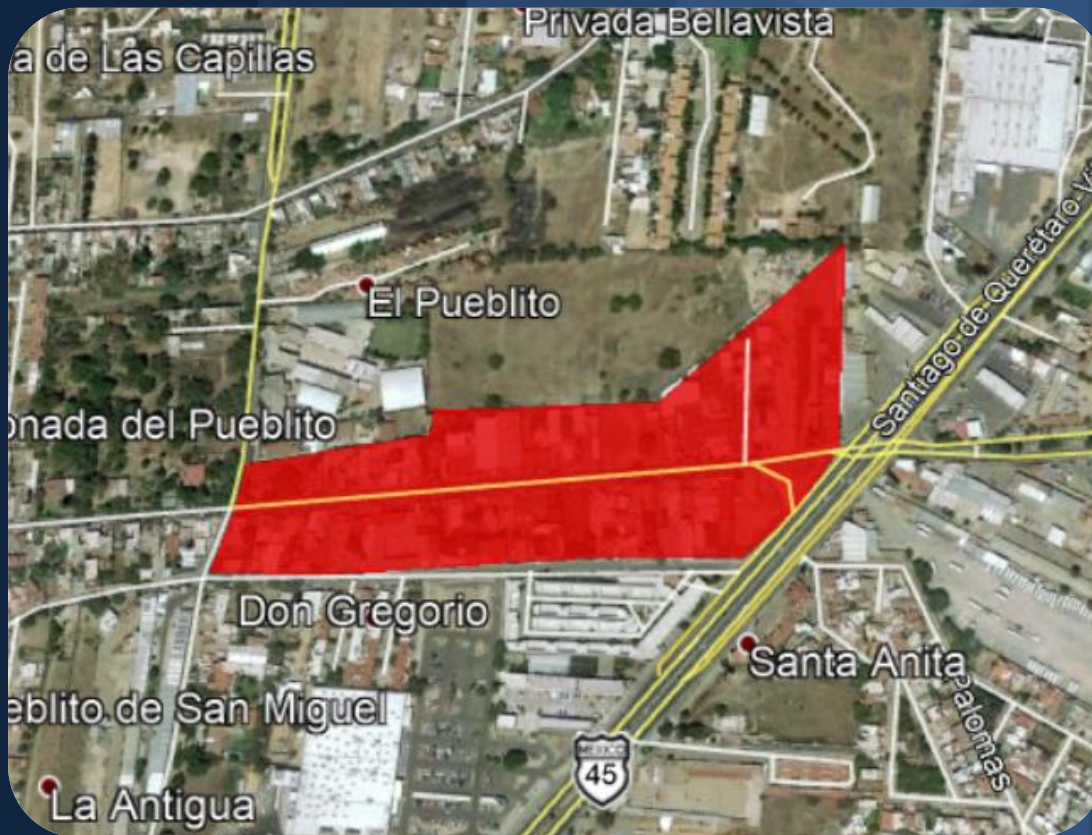
Se divide la contribución global (CG) / superficie de la zona de beneficio (ZB, en m<sup>2</sup>): **Costo Unitario de zona de beneficio (Cu)**

El costo unitario de la obra por m<sup>2</sup> de zona de beneficio (Cu) se multiplica por la superficie correspondiente a cada predio (Sp),

$$CInd = (Cu) * Sp :$$

CInd = Contribución individual

## CÁLCULO DE CUOTA CONTRIBUCIÓN DE MEJORAS



### Superficie gravable del predio

#### Ejemplo:

Valor de la Obra: 5 MDP

Factor de contribución = 30%

Contribución global = 1.5 MDP

Zona de beneficio = 200,000 m<sup>2</sup>

$C_u = 1,500,000 / 200,000$

$C_u = 7.5$  pesos / m<sup>2</sup>.

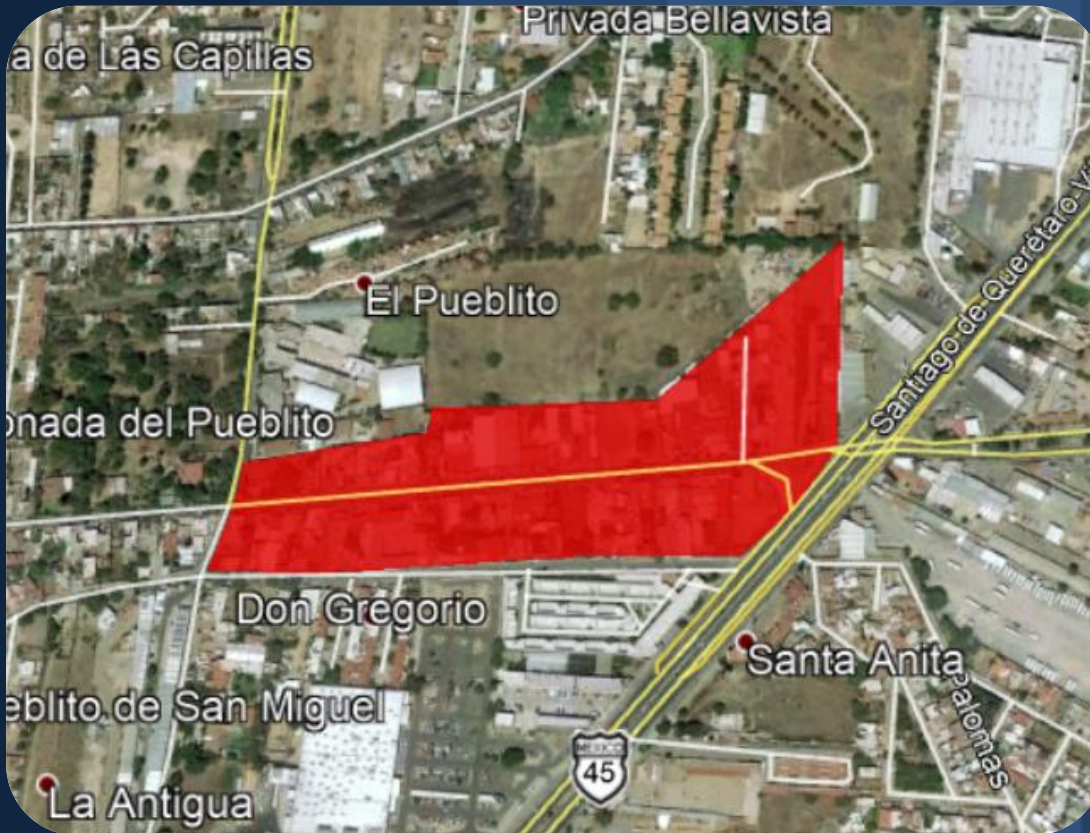
En un terreno de 250 metros cuadrados:

$C_{ind} = 7.5 * 250$

**$C_{ind} = 1,875$  pesos**



## CÁLCULO DE CUOTA CONTRIBUCIÓN DE MEJORAS



### Integrado

Circunscripción territorial técnicamente determinada hasta cuyos límites las obras públicas produzcan un beneficio

El cálculo busca tasar objetivamente el beneficio que recibe cada predio. Por lo tanto, la cuota es diferente para predios exteriores (con frente de calle), interiores (con acceso a calle) o para edificios en régimen de condominio, donde la parte de los derechos que corresponde al predio se divide en partes alícuotas entre el número total de propietarios.



# PLADESU

## CAPACITACIÓN

[www.pladesu.com](http://www.pladesu.com)

### **PLADESU CDMX**

San Borja 1208, colonia Narvarte Poniente  
Delegación Benito Juárez  
0155 55591858

### **PLADESU QRO.**

Callejón de Don Gregorio 31-A  
Colonia el Pueblito, Municipio de Corregidora  
01442 2253088