



PLADESU

CAPACITACIÓN

Curso “Código Urbano del Estado de Querétaro”

Abril 2022

D.A.H. José Eduardo Casas de Alba
ecasas@pladesu.com

TITULO QUINTO

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

Financiamiento de Obra Pública

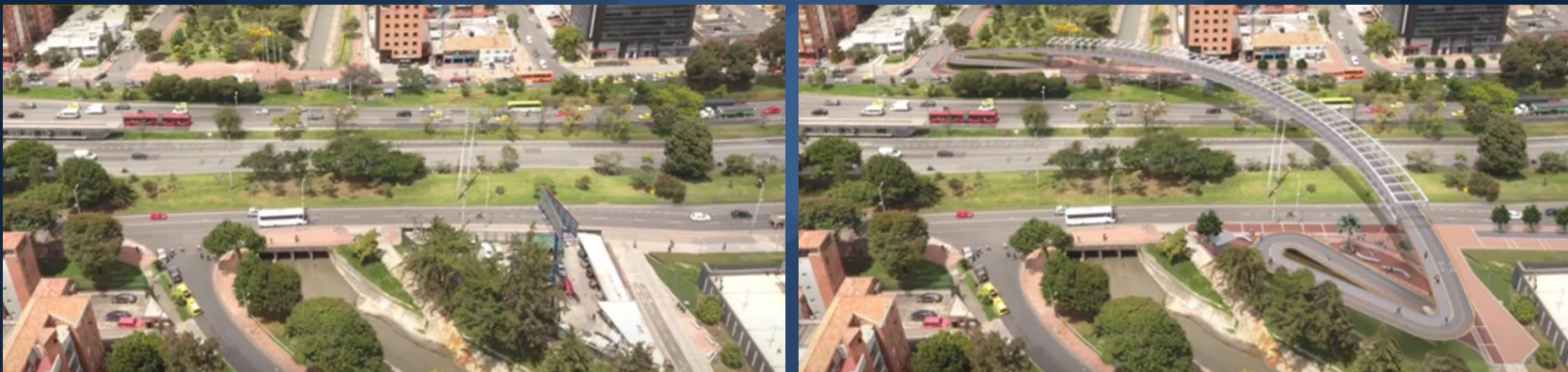


Contribución de Mejoras

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



Obras de Urbanización

Cooperación.- Obras financiadas (parcialmente) con aportaciones de los beneficiarios (Comités de Cooperación) de 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)**

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

OBJETIVO:

COSTO DE LA OBRA

Cómo financiar Obras Públicas?

FUENTE DE FINANCIAMIENTO	CARACTERÍSTICAS	VENTAJAS	DESVENTAJAS	POTENCIAL - APROVECHAMIENTO
RECURSOS PROPIOS				
Impuestos locales	- Fuente estratégica de recursos para financiamiento de inversiones - Los gobiernos locales son los responsables de su gestión - Son recursos de libre destinación y la decisión sobre su uso suele ser de las autoridades municipales - La mayor recaudación es originada por los impuestos a la actividad económica - El impuesto a la propiedad inmobiliaria juega un papel secundario	- Constituye una fuente regular de recursos - Brinda confianza y previsibilidad - Favorece la autonomía financiera local - Facilita la planificación local de mediano y largo plazo	- Existencia de restricciones en las atribuciones tributarias locales - Impuesto a la propiedad: poco popular, susceptible de manejos inadecuados - Requiere de buenas capacidades técnicas y tecnológicas de los entes territoriales	Alto - Bajo
Cargos y tarifas a usuarios	- Cargos que se cobran a los usuarios de los servicios públicos - Ingreso no tributario que busca recuperar los costos de operación - Fuente de recursos continua, justa y eficiente - Recaudo de tarifas muchas veces no es suficiente para cubrir los costos operativos	- Fuente de recursos estable - Permite la planificación y financiación de inversiones en el largo plazo - Contribuye a la autonomía financiera de los municipios	- Puede ampliar la brecha de financiamiento - Sensibilidad ante ajustes tarifarios - Poca cultura de cobro y pago - Requiere de sistemas de gestión y administración eficientes	Alto - Bajo
TRANSFERENCIAS				
Transferencias intergubernamentales	- Recursos de otros niveles de gobierno transferidos a los gobiernos locales - Alta participación en la estructura de ingresos de las ciudades - Buscan minimizar desequilibrios verticales y horizontales de los entes subnacionales - Pueden ser de destinación libre o específica, discrecionales o sujetas al cumplimiento de requisitos	- Aumentan los ingresos subnacionales - Pueden servir como una herramienta redistributiva	- Alta dependencia de esta fuente de recursos - Desincentiva el esfuerzo fiscal municipal - Fuente vulnerable, inestable y de poca previsibilidad - Reduce la autonomía financiera territorial	Medio - Alto
ENDEUDAMIENTO				
Instrumentos de deuda	- Instrumentos de mercado: préstamos bancarios o bonos de deuda - Baja sostenibilidad del endeudamiento subnacional - Surgimiento de mecanismos alternativos de endeudamiento - Sujetos a mayor control y seguimiento	- Permiten financiar altos montos de capital en el largo plazo - Ayuda a cerrar brechas de temporalidad - Fuente de financiación eficiente	- Existencia de políticas restrictivas de acceso a crédito de los gobiernos locales - Expectativa de rescate del gobierno central - Requiere de buenos perfiles crediticios y mercados de capitales	Medio - Bajo
OTRAS FUENTES DE RECURSOS				
Recursos del sector privado	- Participación del sector privado en proyectos de desarrollo urbano - Esquema típico: APP - Contratos a largo plazo entre un público y un privado para inversiones en infraestructura	- Facilita la financiación de nueva infraestructura urbana - Efectividad en intervenciones que requieren altos montos de inversión - Experiencia y eficiencia operativa del sector privado	- Numerosos desafíos asociados - Falta de confianza del sector privado	Alto - Bajo
Captura de plusvalías	- Alternativa para la generación de ingresos locales - Instrumentos basados en el aprovechamiento del incremento del valor del suelo	- Proveen una fuente de recursos propios con elevado potencial - Contribuye a la autonomía financiera local	- Requiere de altas capacidades técnicas, tecnológicas y de gestión - Desfase temporal entre generación y la captura	Alto - Bajo

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**

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



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

Operaciones Interligadas

Operaciones Consorciadas

Financiamiento al Incremento de
Impuestos (TIF)

Sistema de Actuación por
Cooperación

Impuesto a la Plusvalía Urbana

Contribución de Mejoras

Captación de Plusvalías (Coparticipación al VALOR)

Hecho Generador

Obra Pública

Cambios de Zonificación (USO)

Incorporación de Suelo Urbano No Urbanizable a Suelo Urbanizable

Mayor aprovechamiento (COS y CUS)

Reasignación de uso de suelo

Financiar Obra Pública

Contribución de Mejoras

Participación de Plusvalías



Caso Buenos Aires (Argentina)

¿Cómo se calcula la Plusvalía Urbana?



Ejemplos

Recoleta	$200 \text{ m}^2 \times 1300 \text{ U\$S} \times 35\% = 91.000 \text{ U\$S}$	Contribución
Villa Soldati	$200 \text{ m}^2 \times 200 \text{ U\$S} \times 10\% = 4.000 \text{ U\$S}$	Contribución

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



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.

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

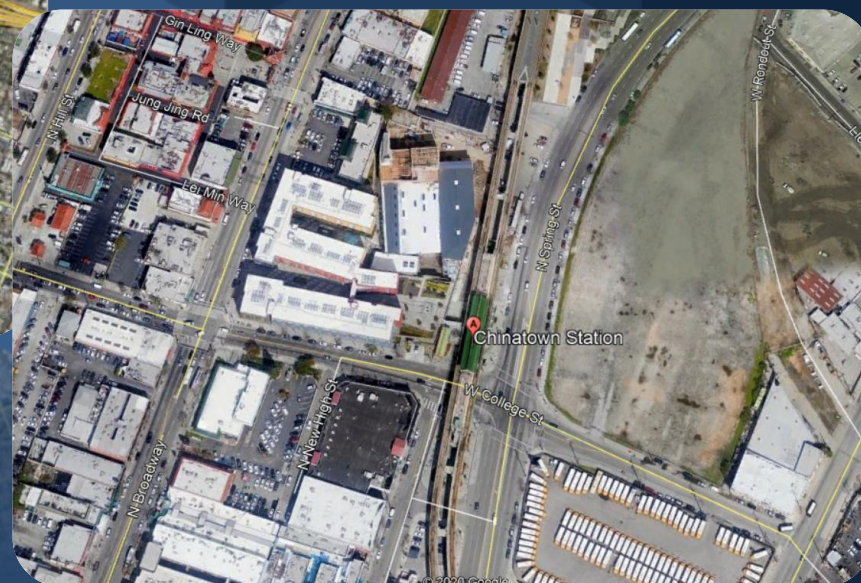
Otros servicios estudiados en estas ciudades mostraron también beneficios netos, como la pavimentación de calles con un aumento de **3,52 veces sobre el costo** y el alcantarillado con un multiplicador de **2,80** (Smolka, 2013).



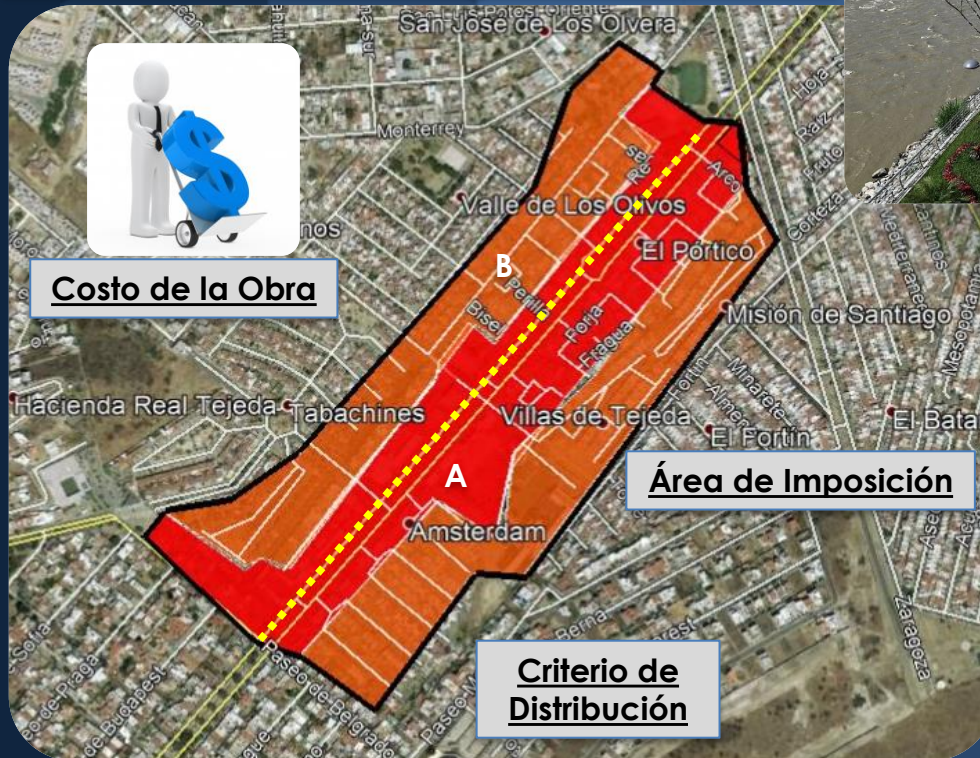
3

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).





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
Cuautla	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	-

Obras de Urbanización

Cooperación.- Obras financiadas (parcialmente) con aportaciones de los beneficiarios (Comités de Cooperación) de 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)**

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

OBJETIVO:

COSTO DE LA OBRA



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

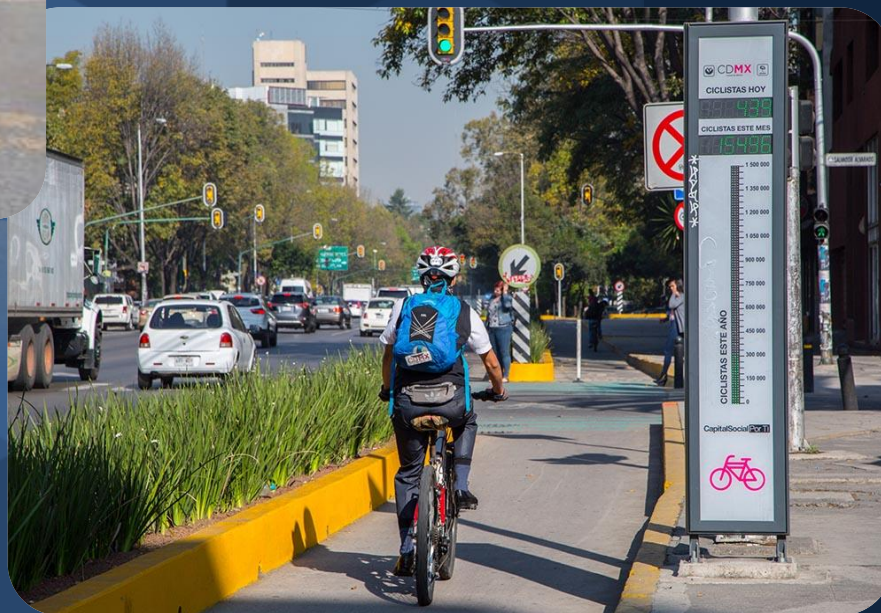
Las de seguridad y protección relacionadas con el tránsito de vehículos y peatones.





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.**

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
Contribuciones de mejoras realizadas bajo el sistema de plusvalía	Aumento de valor y mejoría específica de la propiedad de los predios que sean beneficiados por obras públicas.	Agascalientes
Derecho de cooperación	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
Contribución por plusvalía	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
Contribución especial de aumento de valor y mejoría específica de la propiedad	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
Contribución especiales por obras públicas de beneficio directo	Prestaciones a cargo de las personas jurídico-individuales o físicas, o jurídico-colectivas o morales que se benefician 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

Impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad	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.	Nuevo León
Derechos de cooperación para obras públicas que realicen los municipios	La ejecución de las siguientes obras públicas de urbanización: banquetas; pavimentos; y la construcción, reordenamiento y mejoras en áreas urbanizadas.	Quintana Roo
Impuesto de plusvalía	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.	San Luis Potosí
Impuesto sobre plusvalía y mejoría de la propiedad particular	Predios que sean beneficiados por una obra realizada total o parcialmente por el gobierno del estado o por el municipio.	Tamaulipas

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 redunde 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	Ingreso Estimado
Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2020	
Total	37,066,774,506
Impuestos	2,931,917,170
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
Cuotas y Aportaciones de Seguridad Social	0
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
Contribuciones de Mejoras	0
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
Derechos	1,553,584,293
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
CONTRIBUCIONES DE MEJORAS	\$6,500,000.00
Contribuciones de Mejoras por Obras Públicas	\$6,500,000.00
CONTRIBUCIONES DE MEJORAS NO COMPRENDIDOS EN LA LEY DE INGRESOS VIGENTE, CAUSADOS EN EJERCICIOS FISCALES ANTERIORES, PENDIENTES DE LIQUIDACIÓN O PAGO	\$1.00
Contribuciones de Mejoras no comprendidos en la Ley de Ingresos vigente, causados en ejercicios fiscales anteriores, pendientes de liquidación o pago	\$1.00
Total de Contribuciones de Mejoras	\$6,500,001.00

Amealco

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

CONCEPTO	IMPORTE
CONTRIBUCIONES DE MEJORAS	\$0.00
Contribuciones de Mejoras por Obras Públicas	\$0.00
CONTRIBUCIONES DE MEJORAS NO COMPRENDIDOS EN LAS FRACCIONES DE LA LEY DE INGRESOS VIGENTE, CAUSADOS EN EJERCICIOS FISCALES ANTERIORES PENDIENTES DE LIQUIDACIÓN O PAGO	\$0.00
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
TOTAL DE CONTRIBUCIONES DE MEJORA	\$0.00

Corregidora

Ley de Ingresos de El Marqués

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:

- Los promitentes compradores.
- Los adquirentes, en las operaciones con reserva de dominio.
- 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.

Una vez determinado el valor recuperable de la obra, así como las características generales de la obra, deberán publicarse por la Dirección de Obras Públicas del Municipio de El Marqués, Qro., en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", antes de que se inicie el cobro de la Contribución de Mejoras.

La tasa general que deberán cubrir los sujetos de la Contribución de Mejoras será el porcentaje del valor recuperable de la obra pública que se aplicará conforme a la tabla siguiente:

CONCEPTO	ZONA A	ZONA B
Por redes de alumbrado público obra nueva	72%	28%
Por calles locales	72%	28%
Por carpeta asfáltica	100%	
Por parques, plazas o jardines con superficie de 250 a 5,000 metros cuadrados	60%	40%
Por centros deportivos, canchas cubiertas o al descubierto	62%	38%
Por módulo de vigilancia	50%	50%

El importe total de esta contribución no podrá exceder del costo de la obra pública de que se trate.

El resultado de aplicar la tabla a que se refiere esta fracción será la Contribución de Mejoras a pagar y se pagará a través de cuotas determinadas a cada contribuyente en la forma que se establece en este artículo. Dicha determinación se efectuará por la Dirección de Ingresos del Municipio, para cada caso particular.

La determinación de las cuotas a pagar se efectuará de la siguiente forma. Se dividirá la contribución de mejoras determinada conforme al presente artículo, de manera proporcional entre los inmuebles beneficiados con las obras. La proporción se realizará dividiendo el total de metros cuadrados del área que involucrará el proyecto entre el total de metros cuadrados de terreno de los valores catastrales de cada inmueble inmediatamente circundante al perímetro de la obra, beneficiados con la obra ejecutada y el resultado será el monto de la contribución a cargo de cada contribuyente.

Al resultado obtenido conforme al párrafo precedente se dividirá a su vez, entre el número de meses correspondiente al plazo máximo legal a que se refiere el párrafo vigésimo segundo de este artículo y se multiplicará por dos y corresponderá al pago bimestral de la contribución de mejoras el cual deberá ser efectuado, en los mismos plazos que el Impuesto Predial a su cargo

Ley de Ingresos de Corregidora

Sección Segunda Contribuciones de Mejoras

Artículo 19. Las Contribuciones de Mejoras, por obras públicas, causarán y pagarán:

- I. Conforme a lo establecido en los convenios celebrados por este Municipio.

Ingreso anual estimado por esta fracción \$0.00

- II. Por el Estudio y Dictamen de Factibilidad Vial para los Desarrollos Inmobiliarios, causará y pagará en los términos que para tales efectos señale la autoridad competente en la materia.

Ingreso anual estimado por esta fracción \$0.00

- III. Los propietarios o poseedores de los predios que resulten beneficiados con obras públicas, estarán obligados a cubrir el importe de tales obras en la siguiente forma:

Su naturaleza es de carácter real sobre los 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.

Son sujetos de esta contribución:

Aquellos que tienen una responsabilidad directa: los propietarios de los predios y los poseedores de éstos, cuando no exista o no esté definido el propietario, así también con responsabilidad solidaria:

- Los promitentes compradores;
- Los adquirentes, en las operaciones con reserva de dominio;
- 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, esta contribución recaerá sobre el primero con responsabilidad directa y sobre el segundo con responsabilidad solidaria.

La base gravable es el costo por derramar de una obra pública que podrá estar constituido por:

- El Importe del Anteproyecto y del Proyecto.
- El Importe de las indemnizaciones.
- El Importe de la obra.
- El Pago de intereses y gastos bancarios si se requiere financiamiento.
- Los Gastos generales para la realización del proyecto.

El importe total de esta contribución no podrá exceder del costo de la obra pública de que se trate.

Cuando un predio afectado por expropiación o por la indemnización de la obra, lo sea también por esta contribución, el importe de este último se abonará al costo de la primera en la medida de su respectiva compensación.

Esta contribución se causa objetivamente sobre el predio y, en consecuencia, sigue la suerte de éste, que responde preferentemente por el crédito fiscal cualquiera que sea el propietario o poseedor sucesivo, al momento en que se cause.

Esta contribución causará al día siguiente de la ejecución de la obra y deberá ser pagado dentro de los diez días siguientes de notificada la liquidación correspondiente.

Para calcular esta contribución se requiere determinar primeramente su área de imposición atendiendo a los siguientes factores:

- a) Las características, magnitud e importancia de la obra.
- b) La estimación de los beneficios que se derivan de la obra, y de los que se traduzcan en forma de aumento de valor de los terrenos de la zona o zonas que abarque, considerando las condiciones previas y posteriores a la ejecución de la obra, así como el alcance o extensión de los beneficios o aumentos de valor para los predios colindantes o próximos a dicha obra.

Determinada dicha área de imposición, se calculará esta contribución correspondiente a cada predio, tomándose para ello en cuenta lo siguiente:

1. Costo de la obra por derramar.
2. El plano de conjunto del área de imposición, considerándose para cada predio su ubicación, su área, la distancia de su centro de gravedad al eje de la mejora y sus características propias como son:
 - a) Su importancia actual y futura dentro de la zona en que esté ubicado, así como la proporcionalidad que existe actualmente y que vaya a existir en el futuro, respecto a la importancia entre él y los demás predios de su manzana, entre él y las demás manzanas de su zona y entre él y las demás zonas incluidas en el área de imposición en su caso.
 - b) A fin de determinar la importancia de cada predio y proporcionalidad del impuesto, se tomará en cuenta las características topográficas de cada predio en particular, el uso o aprovechamiento del mismo, aplicables para cada zona, sector o municipio; o de conformidad a los factores que se establezcan en la autorización que apruebe la aplicación del impuesto.

El impuesto correspondiente a cada predio, dentro del área de imposición, se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$I_x = C \frac{K_1 A_1 + K_2 A_2 + \dots + K_n A_n}{L_1 L_2 \dots L_n}$$

$$I_x = C \frac{K_1 A_1 + K_2 A_2 + K_n A_n}{L_1 L_2 L_n}$$

En esta fórmula I_x , representa el impuesto correspondiente a cada predio; C , el costo por derramar; A_1, A_2, A_n , las áreas de cada predio; L_1, L_2, L_n , las distancias más cortas de los centros de gravedad de cada predio al eje de la mejora y K_1, K_2, K_n , el factor de proporcionalidad que caracteriza a cada predio y a que se refiere la última parte del inciso b), del artículo anterior.

Esta fórmula se ha deducido tomando en consideración que esta contribución corresponde a cada predio o porción de predio, debiendo ser inversamente proporcional a la distancia de su centro de gravedad al eje de la mejora.

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

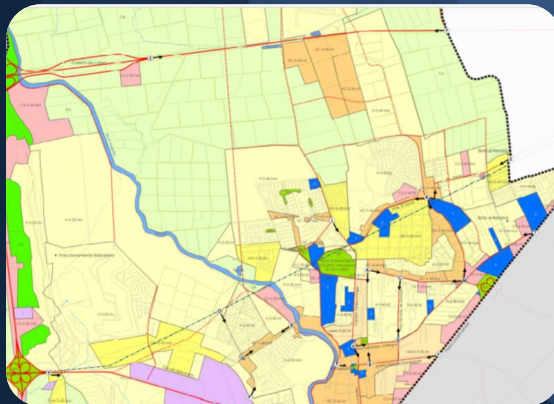


Código Urbano del Estado de Jalisco

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

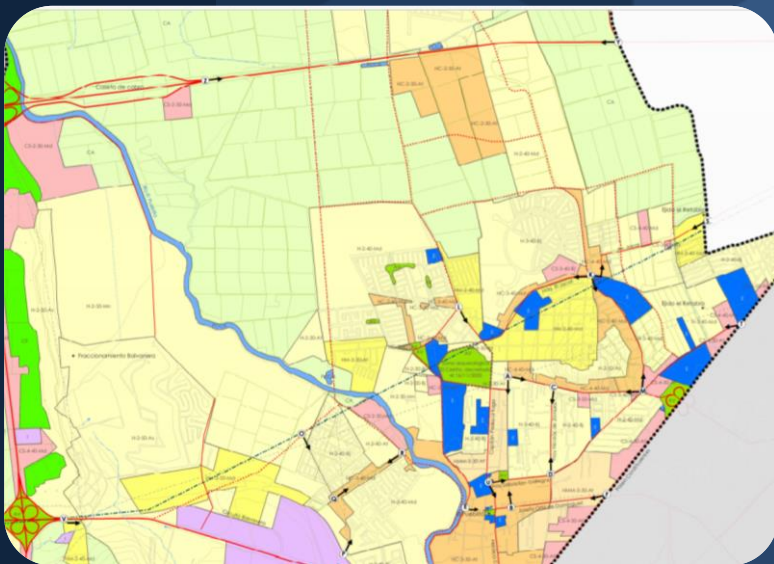
Sistema de Obras por Cooperación

Sistema de Obras por Captación



Programas de Desarrollo Urbano

Instrumental



Instrumentos para el Financiamiento

Contribución de Mejoras



2010-2011

Tema/Territorio	Ciudad Juárez	Cuautla	Monterrey	Baja California	Estado de México	Distrito Federal
Denominación de la contribución	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
			CUEQ art.371	CUEQ art.392		
Fundamento jurídico	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	Captación Cooperación de Baja California Ley de Ingresos del Estado Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California Ley de ingresos	Código Financiero del Estado de México y Municipios Ley de ingresos	Código Fiscal del Distrito Federal Ley de ingresos
Organismos que aplican la contribución	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 la obra Administración y/o supervisión	Solicitud de la obra Integración de un comité CUEQ art.371	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. CUEQ art.392
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.

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).

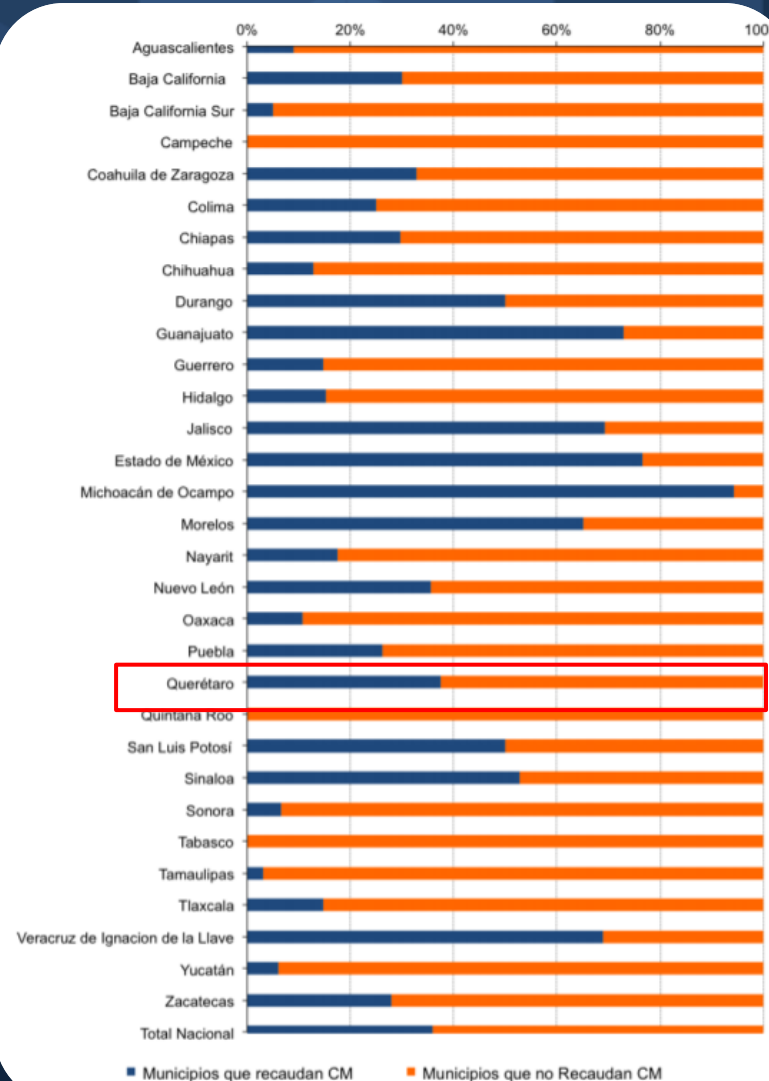


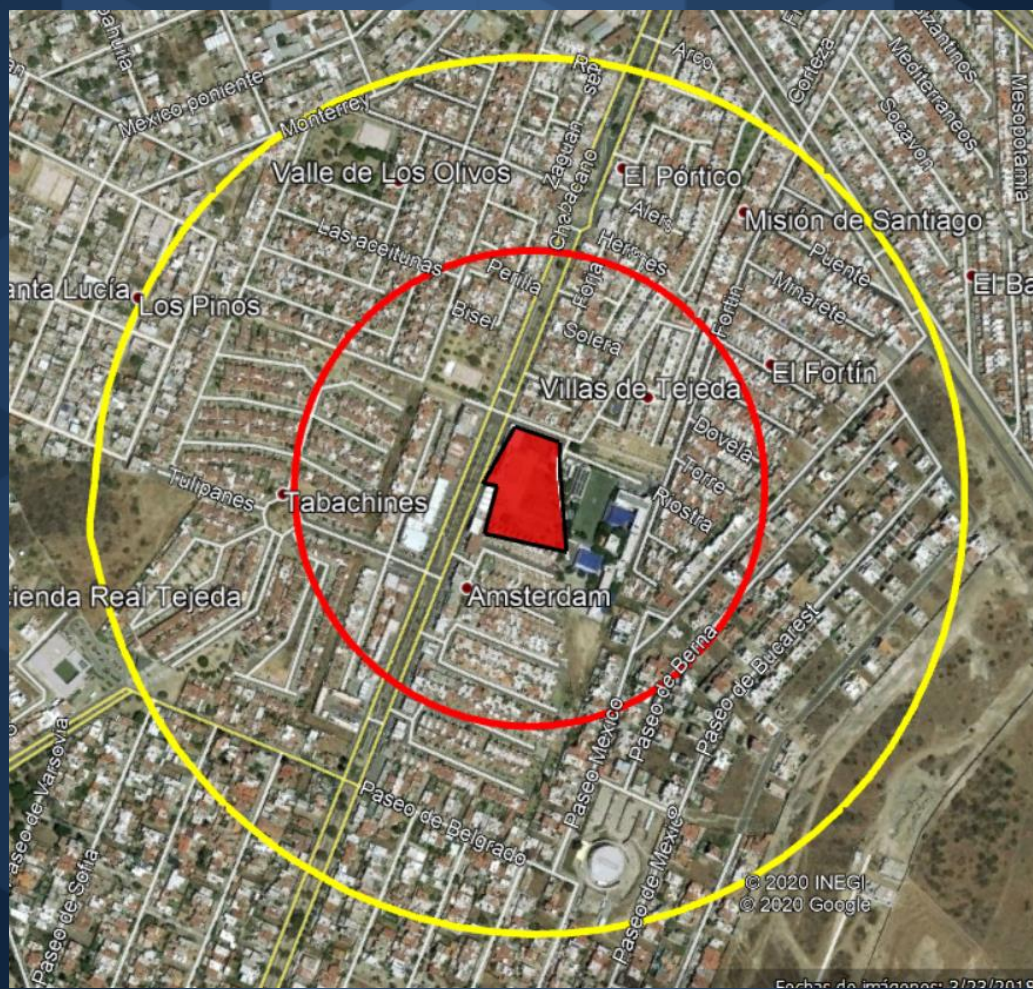
La Administración de Enrique Peñalosa afina detalles para presentar al Concejo un nuevo recaudo por valorización en Bogotá, el cual ascendería a \$1,9 billones y tocaría los bolsillos de al menos 500.000 propietarios de predios. La razón es que el Distrito no cuenta con los recursos suficientes para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

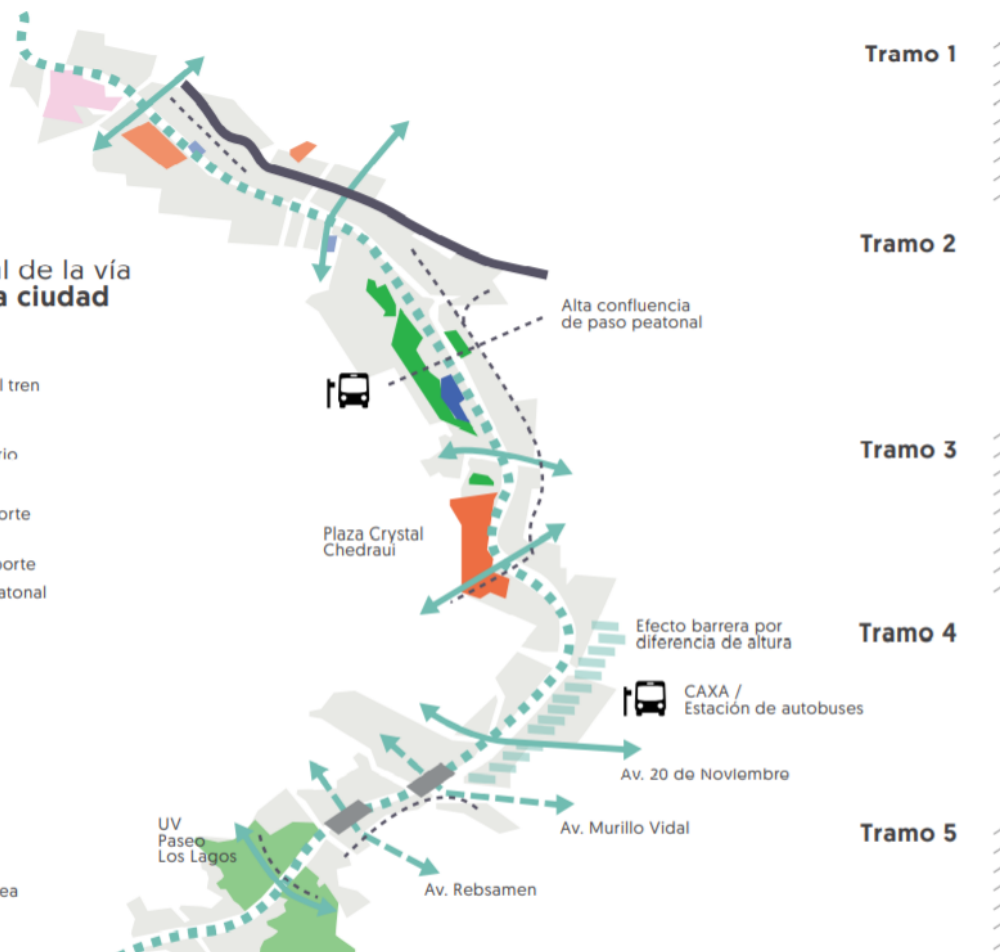
b) Contribución de Mejoras

Programa Multisectorial de Convivencia Tren – Ciudad

Los tramos del Programa Multisectorial

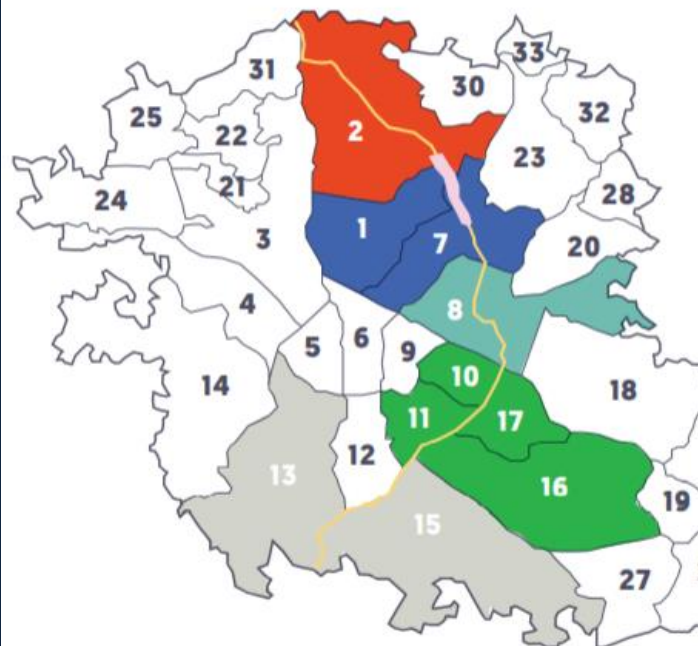
Situación actual de la vía en relación a la ciudad

- Vía del tren
- ↔ Cruces línea del tren
- ▤ Efecto barrera
- ▬ Puente ferroviario
- 🚌 Terminal transporte
- ▬ Corredor transporte
- - - Movimiento peatonal
- Residencial
- Educativo
- Área comercial
- Área industrial
- UV
- Área deportiva
- Áreas verdes
- Uso invasivo línea



Etapas/ Componentes	Total	Años				
		1	2	3	4	5
Subtotal Etapa 1: Establecer sólidas bases técnicas, institucionales y legales	3.314.000	2.154.100	1.159.900	-	-	-
Plan preliminar de inversiones ¹⁷ 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 [<i>Kansas City Southern Mexico -KCSM</i>] y las entidades del gobierno nacional y del Estado de Veracruz	828.500	497.100	331.400	-	-	-
Subtotal Etapa 2: Inicio de obras civiles	76.222.000	1.657.000	8.285.000	9.113.500	13.256.000	43.910.500
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
Total	79.536.000	3.811.100	9.444.900	9.113.500	13.256.000	43.910.500

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
	Tramo 3	08	8.064
	Subtotal		36.316
Secundaria	Tramo 4	10	2.481
		11	2.261
		16	4.359
		17	2.254
	Tramo 5	13	6.435
		15	5.878
	Subtotal		23.668
Total			59.984

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%.

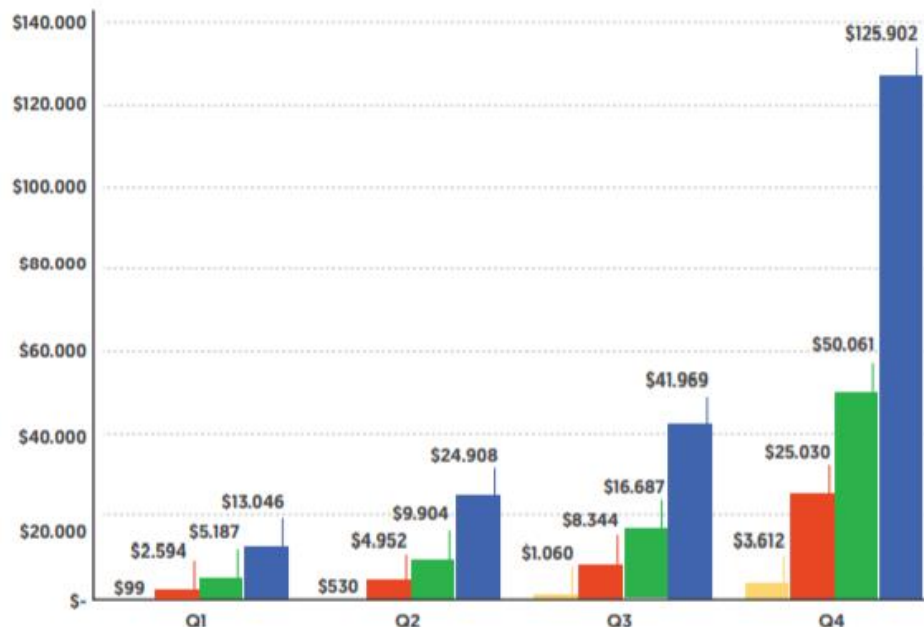


Gráfico 14

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

Leyenda

■ 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 REMEDIACION 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	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	72	28			
		ASFALTICA					
		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	1	36	33	30	
		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	DE 781 m	DE 781 m
	HASTA 1,260 m	HASTA 1,260 m	HASTA 1,260 m

Contribución por Valorización por Beneficio General

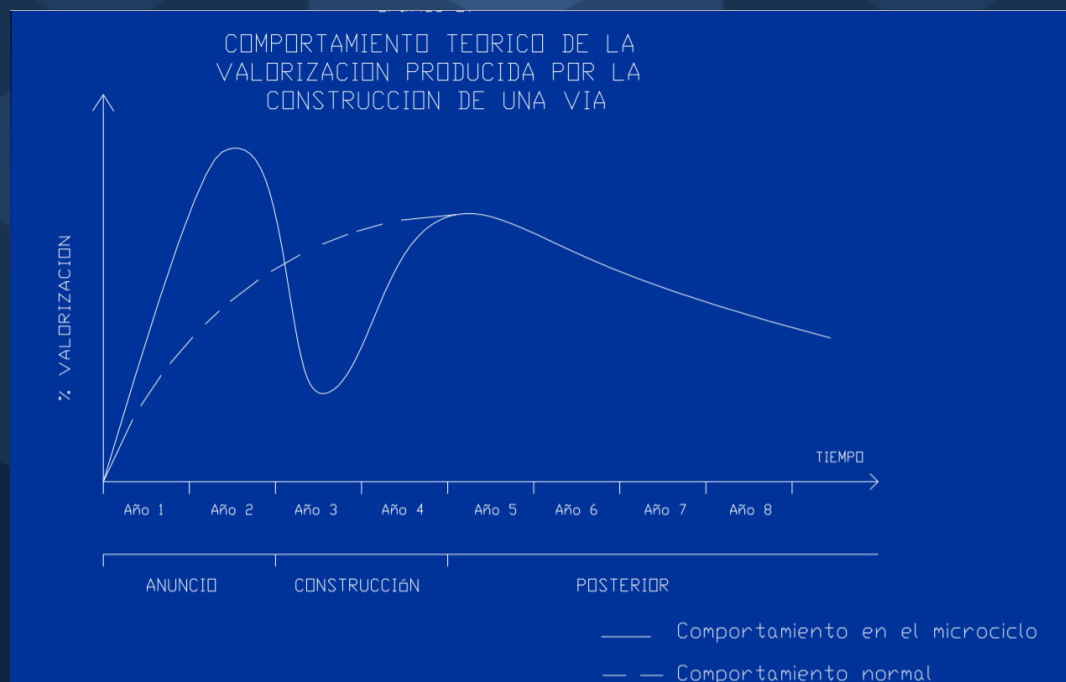


Caso Colombia

«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

Recado contribución de Valorización
al 08 de Marzo

Recaudo	Número de predios
\$628.939.445.900	325.774



CARRERA 15 ENTRE CALLES 134 Y 170
INFRAESTRUCTURA VIAL, NUEVA CICLORUTA Y ACERAS
NUEVA VALORIZACIÓN



CARRERA 15 ENTRE CALLES 134 Y 170
INFRAESTRUCTURA VIAL, NUEVA CICLORUTA Y ACERAS
NUEVA VALORIZACIÓN

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 banquetta: \$500

Fc: 30%

CI = 12 (500*0.30)

CI = \$1,800 pesos

Longitud Lineal de Frente

Guarniciones, Banquetas y líneas de Infraestructura

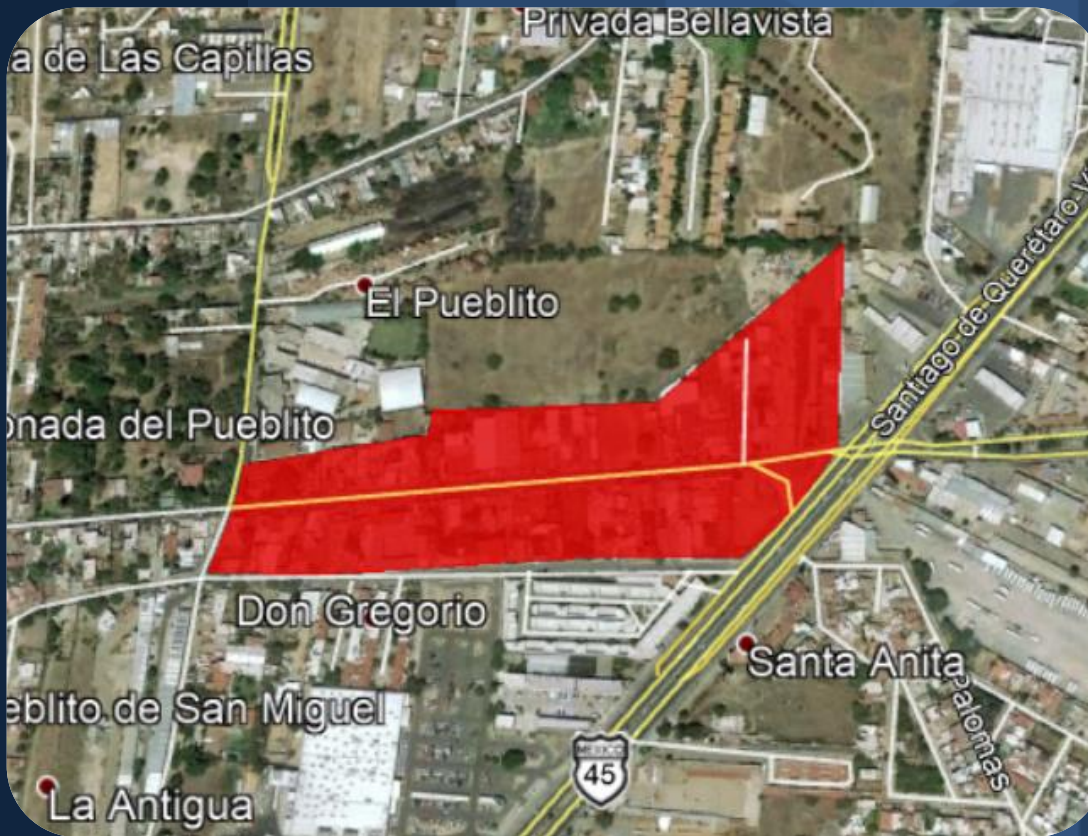
$$CI_{Ind} = F * (Cu * Fc)$$

CI_{Ind} = 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

$A_t = F \cdot (S/2)$, 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 m2
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 m² = 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 m²

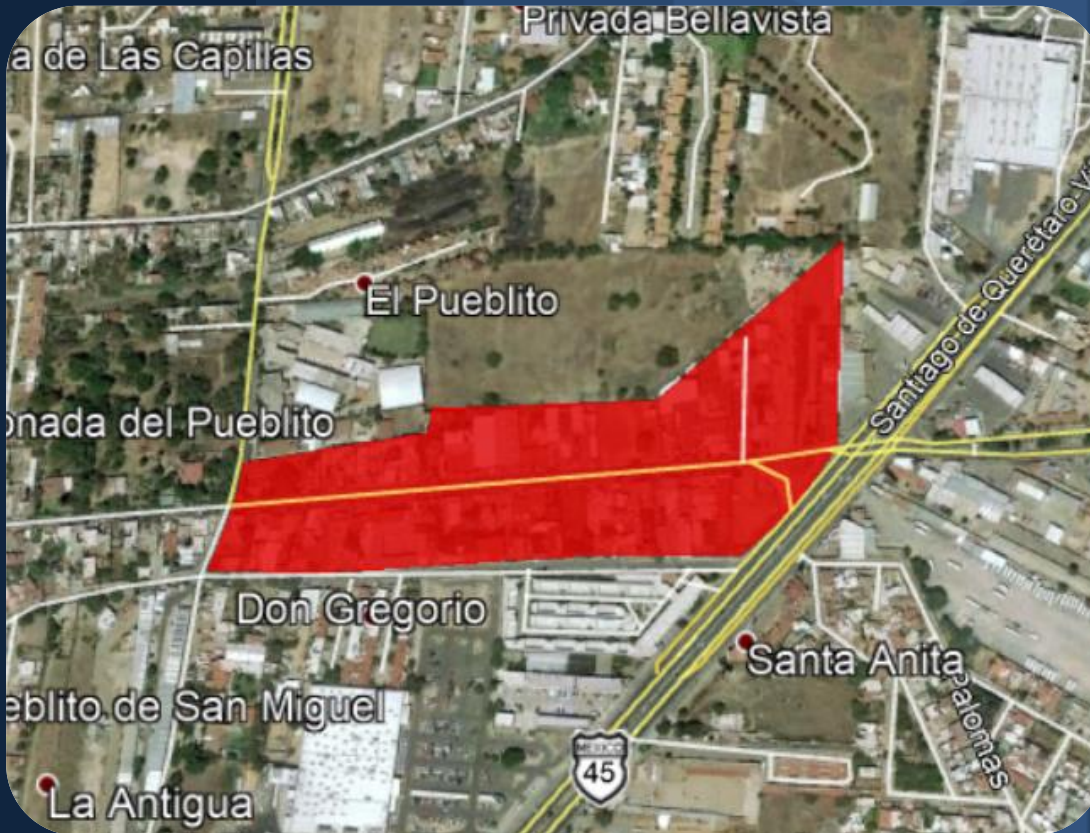
Se divide la contribución global (CG) / superficie de la zona de beneficio (ZB, en m²): **Costo Unitario de zona de beneficio (Cu)**

El costo unitario de la obra por m² de zona de beneficio (Cu) se multiplica por la superficie correspondiente a cada predio (Sp),

$C_{Ind} = (Cu) * Sp :$

C_{Ind} = 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 m²

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

$Cu = 7.5 \text{ pesos / m}^2$.

En un terreno de 250 metros cuadrados:

$Cind = 7.5 * 250$

$Cind = 1,875 \text{ pesos}$

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

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