



PLADESU

CAPACITACIÓN

Curso

“Gestión y Administración del Desarrollo Urbano”

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

TEMA:
“Instrumentos del Desarrollo Urbano”
Noviembre de 2023



OBJETIVO

CONOCER LA DEFINICIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE DIVERSOS INSTRUMENTOS DEL DESARROLLO URBANO PARA PRODUCIR SUELO DESTINADO A VIVIENDA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS ASI COMO FINANCIAR EL DESARROLLO URBANO.

EXPERIENCIAS DE APLICACIÓN A NIVEL INTERNACIONAL, NACIONAL Y SUBNACIONAL (QUÉRETARO)



INSTRUMENTOS DEL DESARROLLO URBANO

TIPO URBANISTICO



Derechos de desarrollo adicional

Polígonos de desarrollo flexible

Reestructura catastral y asociación

Aprovechamiento Prioritario del Suelo

TIPO FISCAL O RECUADATORIO



Incremento de tasas a baldíos

Facilidades y reducciones

Leyes y Reglamentos

**INSTRUMENTOS DE FOMENTO Y
FINANCIAMIENTO DEL DU (PPDU)**

INSTRUMENTOS DEL DESARROLLO URBANO

TIPO FOMENTO



EEUS

Asociación

Catastro

Reservas Territoriales

Expropiación

Derecho de Preferencia

**Regularización de Tenencia de la
Tierra**

Operaciones Interligadas

Pago de Servicios Ambientales

URBANISTICO

Capítulo Quinto Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios

LGAHOTDU

Artículo 85. Los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios podrán declarar polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, de acuerdo a los objetivos previstos en dichos instrumentos. Los actos de aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo, tanto por las autoridades como por los propietarios y poseedores del suelo, conforme a tales declaratorias y siempre ajustándose a las determinaciones de los planes o programas de Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano aplicables.

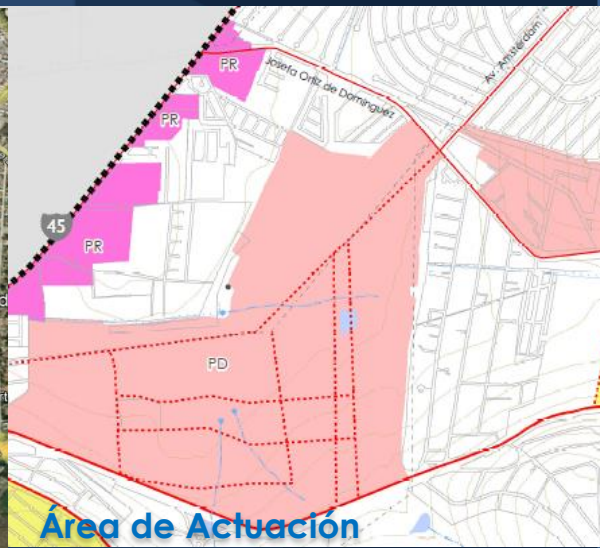
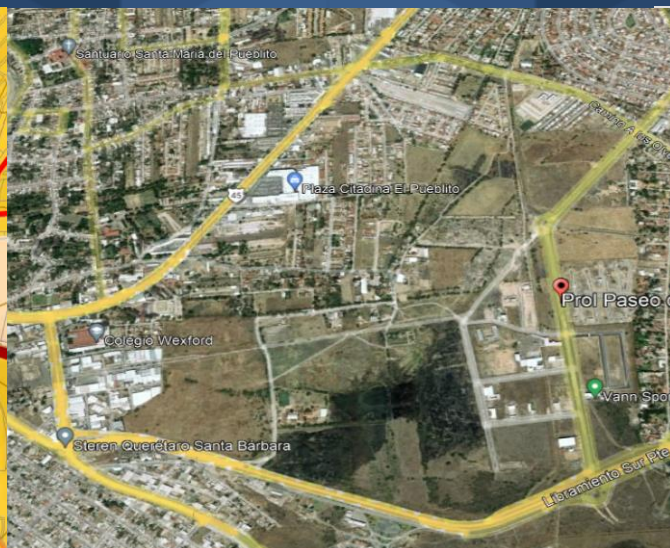
En la legislación estatal en la materia, se establecerán los mecanismos de adquisición directa por vías de derecho público o privado o mediante enajenación en subasta pública del suelo comprendido en la declaratoria, para los casos en que los propietarios no tengan capacidad o se nieguen a ejecutar las acciones urbanísticas señaladas en los plazos establecidos, asegurando el desarrollo de los proyectos.

Polígonos de Actuación / Cargas y Beneficios

Urbanización compulsoria Brasil / venta forzosa Colombia

Código Urbano Art 82. fracción IX

Suelo Estratégico



Artículo 82. Los instrumentos de fomento para la consolidación, relativos a la gestión del suelo, la realización de obras públicas y la dotación de servicios incluyen:

- IX.** La utilización de suelo estratégico, entendida como la obligación de propietarios y desarrolladores de utilizar o aprovechar predios en los términos establecidos en los programas de desarrollo urbano, de áreas conurbadas y zonas metropolitanas en cuanto a usos, densidades y plazos:

En caso de que los propietarios o desarrolladores no utilicen o aprovechen los predios conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, el Poder Ejecutivo del Estado, de manera directa o a petición de algún municipio, podrá expropiarlos para cumplir con lo previsto en los programas de desarrollo urbano e instrumentos de fomento para la consolidación de los centros de población; lo que se considera como causa de utilidad pública; y

Artículo 81. Los instrumentos de organización y participación social incluyen, además de los mencionados en este Código, los siguientes:

- I. Entidades paraestatales o paramunicipales de interés urbano de participación mixta, pueden ser organismos estatales y municipales que permitan la participación de diversos sectores, para la instrumentación de proyectos urbanos o inmobiliarios de interés y beneficio público, así como para la prestación de servicios, construcción u operación de infraestructura urbana y tendrán las siguientes características:
 - a) Los proyectos podrán ser para la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación o conservación de los centros de población.
 - b) Su objeto social se precisará en la escritura constitutiva respectiva y será siempre congruente con proyectos inmobiliarios o urbanos de interés y beneficio públicos.
 - c) Su capital social podrá ser público o mixto, de origen público, privado y social, atendiendo a las características y alcances del proyecto que se deba llevar a cabo.
 - d) El Poder Ejecutivo del Estado y los municipios podrán utilizar diversas formas de financiamiento que deberán ser definidas en su escritura constitutiva y cumplir con las disposiciones jurídicas y financieras vigentes.
 - e) Su constitución y operación se sujetará a las disposiciones de las Leyes en la materia. En todo caso las entidades contarán con un órgano de vigilancia ciudadano que verificará su desempeño y emitirá las recomendaciones correspondientes, conforme a las disposiciones de este Código.

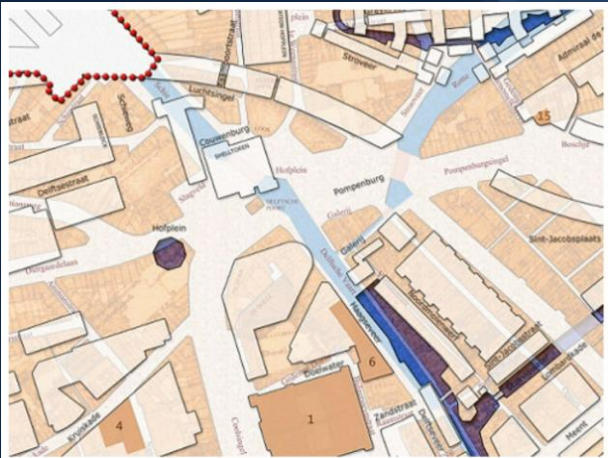
CUEQ

Capítulo Sexto Reagrupamiento Parcelario

Artículo 86. Para la ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, podrán promover ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida mediante el reagrupamiento de predios, en los términos de las leyes locales relativas. Los predios reagrupados podrán conformar polígonos de actuación a fin de lograr un Desarrollo Urbano integrado y podrán aprovechar los incentivos y facilidades contempladas en esta Ley para la ocupación y aprovechamiento de áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos.

Reagrupamiento Parcelario México / Reajuste de tierras PPDU Colombia

ENTE GESTOR



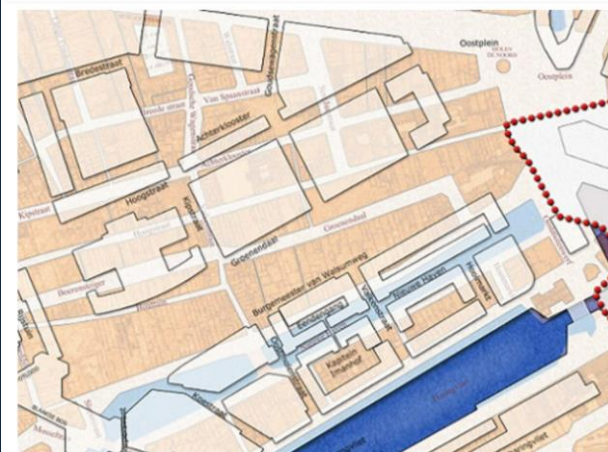
En el entorno de Hofplein se aprecian las grandes diferencias entre el Rotterdam antiguo desaparecido y el Nuevo Rotterdam surgido del Plan Básico de 1946. El gran trabajo de superposición realizado por Frans Blok permite apreciar las diferencias. El Shell Building y la posterior Torre, se encuentran sobre el trazado del antiguo Rotterdamse Schie. En esta parte de la ciudad solo permanecen unos pocos edificios anteriores al bombardeo: el Ayuntamiento (1), el antiguo Teatro Luxor (4), la policía (6) y un curioso edificio en Goudsesingel (15).



Rotterdam tras el desescombro: Hofplein y comienzo de Coolingsingel en 1946.



Rotterdam actual: Hofplein y comienzo de Coolingsingel en 2014.



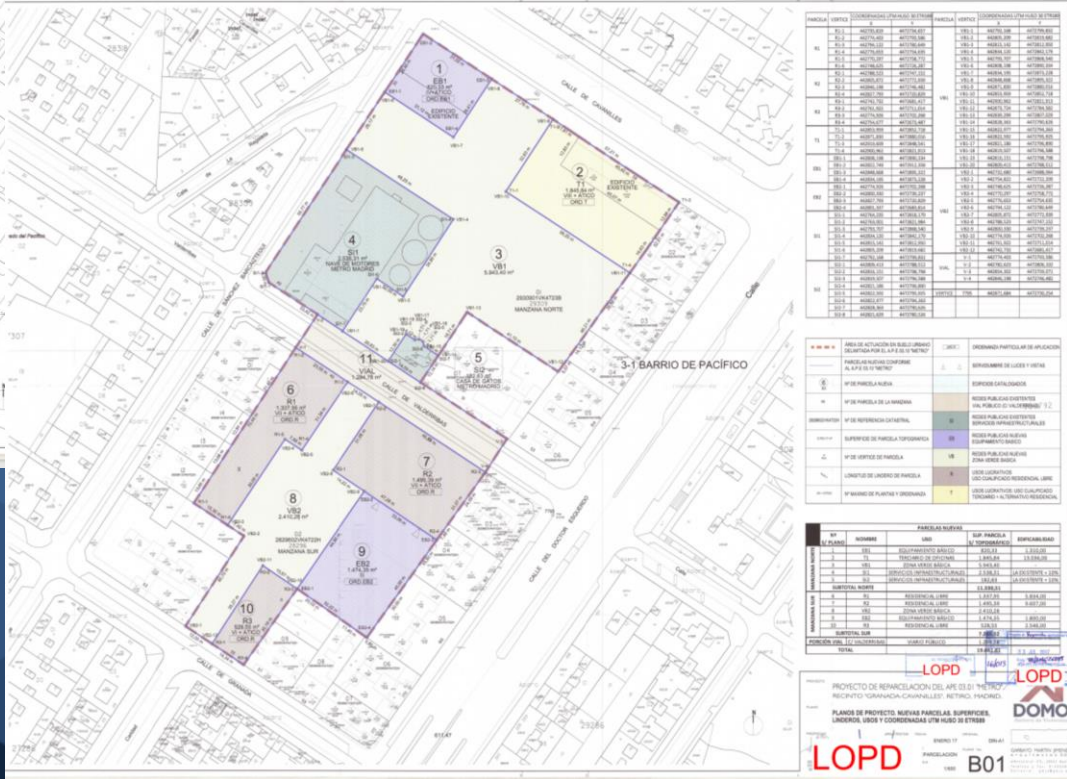
Desaparecieron 25.479 viviendas, 31 grandes almacenes, 2.320 tiendas pequeñas, 31 fábricas, 1.319 talleres, 675 almacenes, 1.437 oficinas, 13 bancos, 19 consulados, 69 escuelas, 13 hospitales, 24 iglesias, 10 instituciones de caridad, 25 edificios administrativos (municipales y estatales), 4 estaciones, 4 sedes de periódicos, 2 museos, 517 cafeterías y restaurantes, 22 salas de fiesta, 12 cines, 2 teatros y otros 184 edificios comerciales (datos obtenidos de la web <http://www.wederopbouwrotterdam.nl/en/>). El área quemada alcanzaría una superficie de 258 hectáreas. Pocos edificios resistieron el desastre. Los alemanes conseguirían su propósito y los Países Bajos anunciaron su capitulación el 15 de mayo.

Rotterdam



PARCELA ORIGINAL		
Nº PLANO	NOMBRE	SUP. PARCELA (M ² SUPERFICIE)
1	2017	873.16
2	2018	1,015.41
3	REGISTRADA DE LA	3,338.73
C1	REGISTRADA DE LA	265.81
C2	2019	2,222.05
C3	MANZANA SUR	12,884.83
D	2016	2,028.14
E	2011	2,028.14
F	2013	3,733.17
SUPERFICIE TOTAL		2,228.63
POPULACION (Nº DE HABITANTES)		1,224.74
TOTAL		39,861.81

EL AREA OBJETO DE PROYECTO SE LOCALIZA EN EL AMBITO DE DENOMINACION MANZANA SUR DEL LOTE 1 MEDIO DE 11 METROS QUE SUSTITUYE A LOS ANTERIORES AN...



PARCELA	USO	SUPERFICIE (M ²)		SUPERFICIE (M ²)	USO	SUPERFICIE (M ²)	
		ORIGINAL	PROYECTADA			ORIGINAL	PROYECTADA
1	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	873.16	873.16	873.16	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	873.16	873.16
2	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,015.41	1,015.41	1,015.41	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,015.41	1,015.41
3	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3,338.73	3,338.73	3,338.73	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3,338.73	3,338.73
C1	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	265.81	265.81	265.81	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	265.81	265.81
C2	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2,222.05	2,222.05	2,222.05	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2,222.05	2,222.05
C3	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	12,884.83	12,884.83	12,884.83	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	12,884.83	12,884.83
D	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2,028.14	2,028.14	2,028.14	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2,028.14	2,028.14
E	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2,028.14	2,028.14	2,028.14	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2,028.14	2,028.14
F	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3,733.17	3,733.17	3,733.17	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3,733.17	3,733.17
SUPERFICIE TOTAL		2,228.63	2,228.63	2,228.63	SUPERFICIE TOTAL		2,228.63
POPULACION (Nº DE HABITANTES)		1,224.74	1,224.74	1,224.74	POPULACION (Nº DE HABITANTES)		1,224.74
TOTAL		39,861.81	39,861.81	39,861.81	TOTAL		39,861.81

USO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	USO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
1	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15	1	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15
2	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15	2	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15
3	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15	3	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15
4	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15	4	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15
5	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15	5	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15
6	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15	6	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15
7	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15	7	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15
8	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15	8	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15
9	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15	9	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15
10	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15	10	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15
11	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15	11	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.15

PARCELA NUEVA		
Nº PLANO	NOMBRE	SUP. PARCELA (M ² SUPERFICIE)
1	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	873.16
2	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,015.41
3	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3,338.73
C1	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	265.81
C2	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2,222.05
C3	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	12,884.83
D	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2,028.14
E	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2,028.14
F	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3,733.17
SUPERFICIE TOTAL		2,228.63
POPULACION (Nº DE HABITANTES)		1,224.74
TOTAL		39,861.81

PROYECTO DE RENOVACION DEL AREA DE 11 METROS "RECTORIO" MANZANA CHANILLES, RETIRO, MADRID.

PLANO DE PROYECTO NUEVAS PARCELAS, SUPERFICIES, LINEALES, USOS Y COORDENADAS EN BASE DE DATOS

LOPD

DOMO

B01

Madrid

INSTRUMENTOS DEL DESARROLLO URBANO

TIPO URBANISTICO

Normativos



Escala de Instrumentos

Optativos

Acción Obligada

Gestión Asociada



Plan Maestro

ENTE GESTOR

INSTRUMENTOS DEL DESARROLLO URBANO

TIPO FISCAL O RECUADATORIO

Escala de Instrumentos

**Recuperación
plusvalías urbanas**

Derechos de Desarrollo

Acción Obligada



TIPO URBANISTICO

INSTRUMENTOS DEL DESARROLLO URBANO

TIPO FISCAL O RECUADATORIO

**Potencial de
Reciclamiento**

Escala de Instrumentos

**Incentivos de
Ocupación**

Acción Optativa



TIPO URBANISTICO

¿ POR QUÉ LOS INSTRUMENTOS DEL DESARROLLO URBANO?

Los nuevos esquemas y principios de planeación urbanística puestos en marcha en diversas ciudades del mundo han mostrado su capacidad para incorporar conceptos e instrumentos de planeación y gestión del suelo compatibles con los nuevos modelos de desarrollo, desprendiéndose de esquemas rígidos y acercándose más a un urbanismo operativo, selectivo y estratégico, para la ocupación del espacio físico urbano o de expansión urbana, y que a su vez coadyuve al financiamiento del desarrollo urbano.

URBANO

FISCAL

**Incremento de derechos de desarrollo
(CUS, Niveles etc)**

**3ra
Generación**

**Pago de Derechos por concepto de
incremento de derechos de desarrollo**



Código Urbano

Artículo 41. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano tendrán aplicación y vigencia en el territorio del Municipio que corresponda, debiendo contener, además de los elementos que establece el artículo 31 de este Código, lo siguiente:

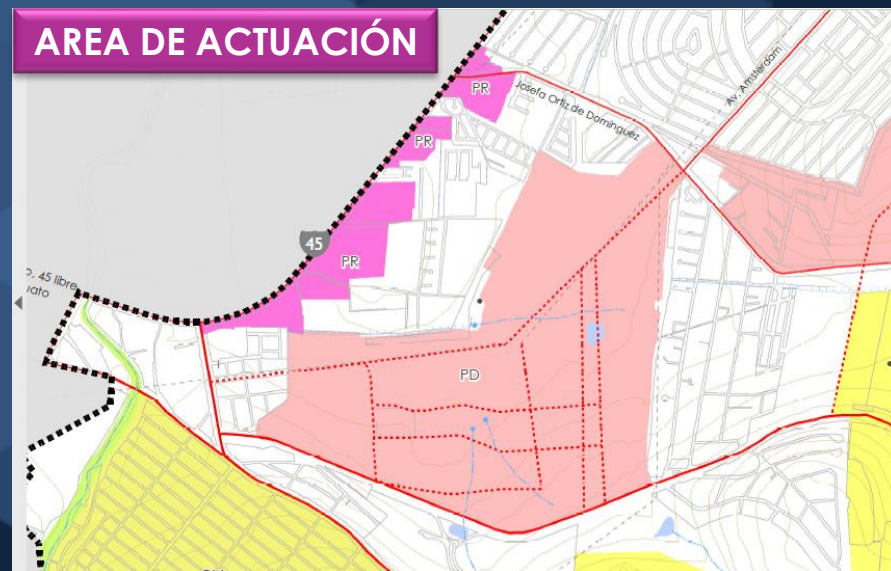
VI. La determinación de estrategias, políticas y acciones para:

b) Asignar un aprovechamiento conveniente a zonas o áreas del Municipio que por sus características se pueden establecer como **Áreas de Actuación** que tengan como principal objetivo: el crecimiento urbano; la conservación ambiental, urbana y patrimonial; la integración regional y metropolitana; el reciclamiento urbano; el mejoramiento urbano y la consolidación de zonas con potencial de desarrollo.

Área de Actuación Potencial de
Crecimiento

Área de Actuación Potencial de
Reciclamiento

Área de Actuación Potencial de
Desarrollo

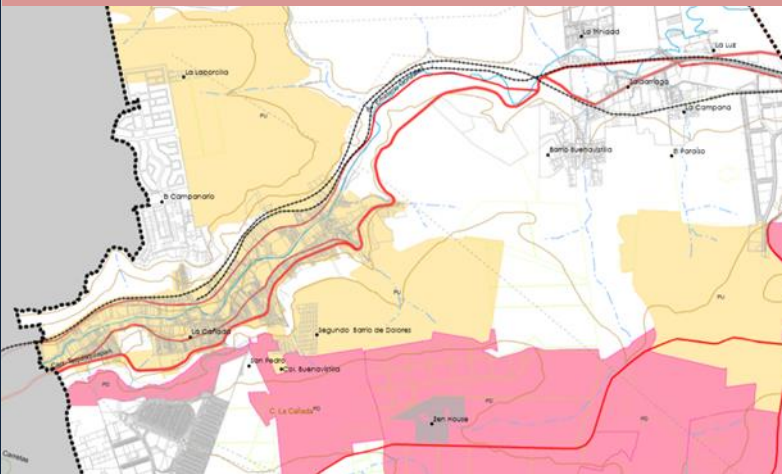


Código Urbano

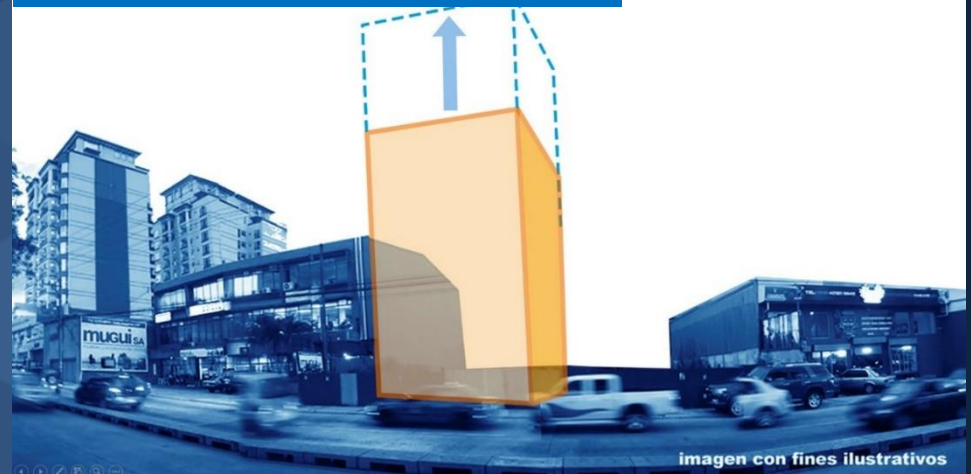
Artículo 42. “Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano**, contendrán, además de los elementos que establece el artículo 31 de este Código, lo siguiente:

IX. Las zonas generadoras de derechos de desarrollo

Modelo de Ordenamiento Territorial



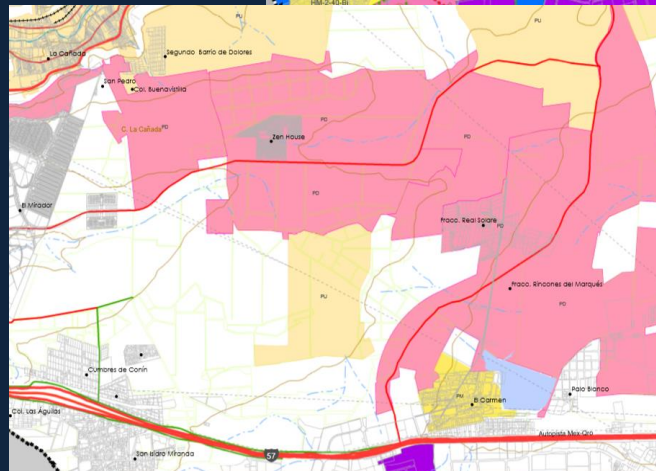
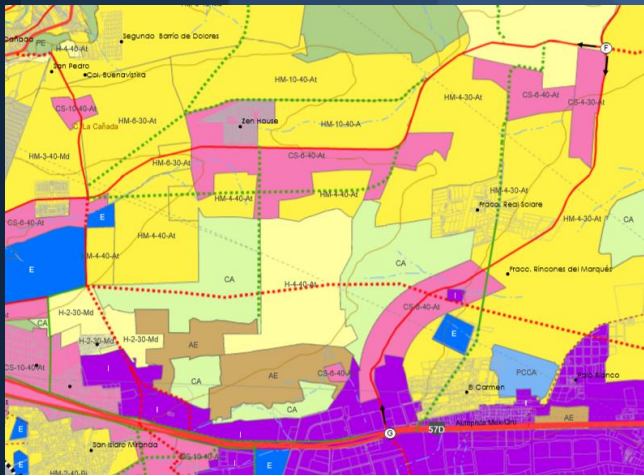
Mejora del Aprovechamiento



AREA DE ACTUACIÓN

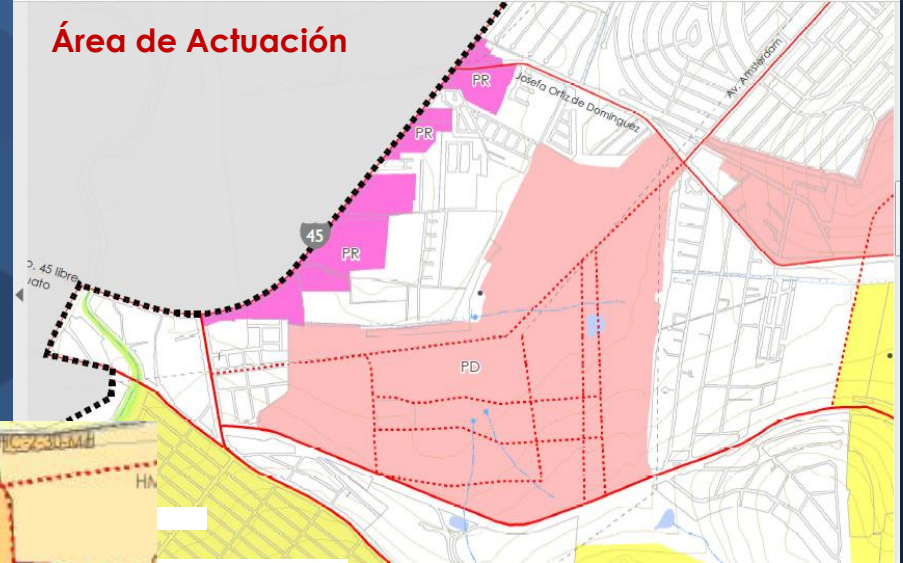
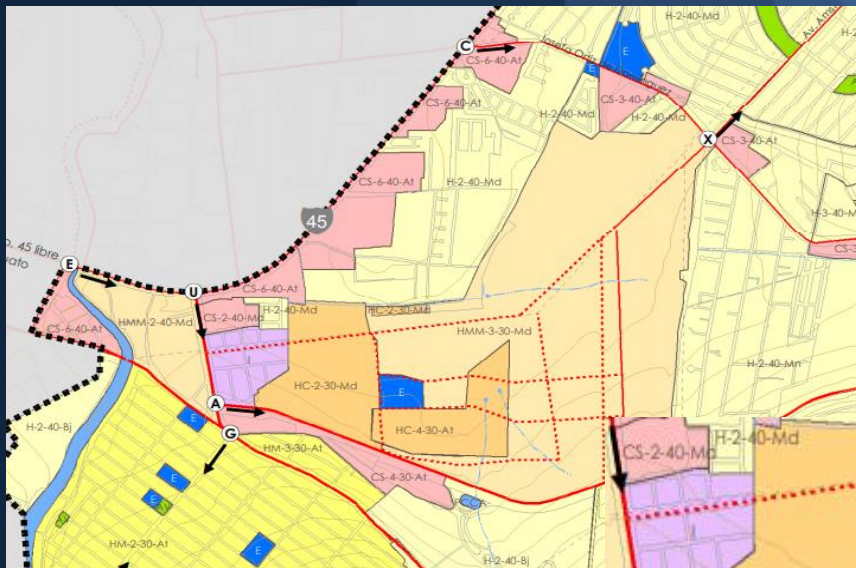
INSTRUMENTO DU

Beneficios



- ❖ Incremento de niveles y/o altura, densidad, y CUS.
- ❖ **Redistribución de potencial constructivo**
- ❖ Reasignación de usos de suelo mediante Esquema Especifico de Utilización de Suelo.
- ❖ **Relocalización de usos de suelo.**

Gestión del Suelo de los PPDU Corregidora



Instrumentos Urbanísticos

ID	Norma por vialidad	
A-B	Libramiento Sur Poniente	CS-8-30-MA1

Gestión del Suelo de los PPDU Corregidora

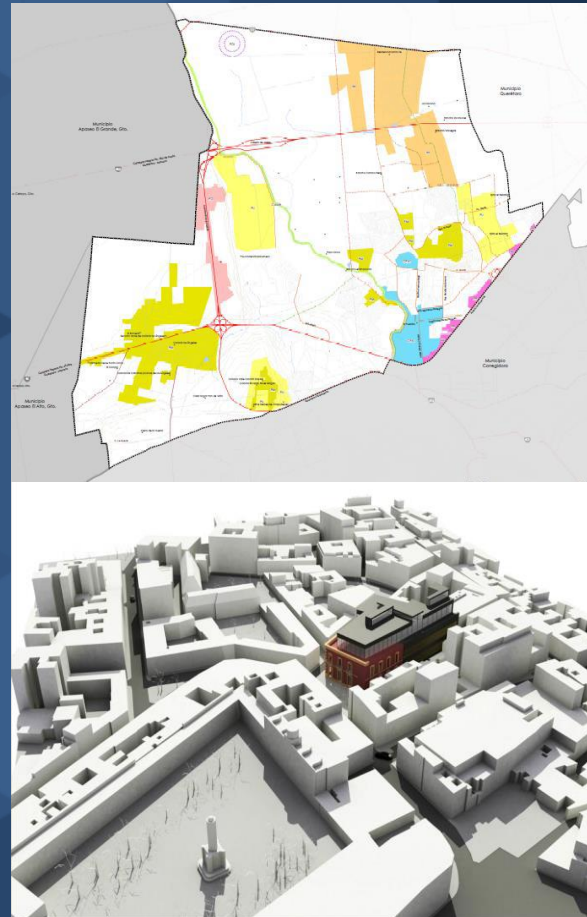
ÁREAS DE ACTUACIÓN

Corredores de
Integración y Desarrollo

Vinculación Directa

Instrumentos de
DU

Opciones de un mayor desarrollo



Sistema Normativo de los PPDU de Corregidora

ÁREAS DE ACTUACIÓN

Corredores de Integración y Desarrollo

Optativo

Instrumento

**Polígono de Actuación Constructivo
Incremento Cus/Densidad**



Normas Específicas sobre Corredores de Integración y Desarrollo

Las vialidades contempladas dentro de este rubro son de tres tipos: **Corredores financieros y turísticos**, que servirán para captar la inversión privada; **Corredores de desarrollo y movilidad**, que con inversión en la mejora de su imagen y funcionalidad, serán convertidos en detonadores del desarrollo del suelo urbano para la construcción de proyectos de vivienda y otros usos comerciales; **Corredores ambientales y recreativos**, que con acciones importantes de reforestación y mantenimiento, mejoramiento de imagen urbana y seguridad, serán convertidos en parques lineales donde se fomentarán actividades artísticas, culturales y deportivas que articularán a los ciudadanos con el espacio público.

Para el caso de los corredores financieros y turísticos aplicará el beneficio de Bono de Intervención Urbanística, contemplado en el apartado V Nivel Instrumental, punto 5.3 Instrumentos para la ejecución del PPDU, contemplados en el presente programa.

Lo anterior aplicará en los siguientes tramos viales:

Corredor **A** Corredores de Integración y Desarrollo con Estrategia Financiera y Turística

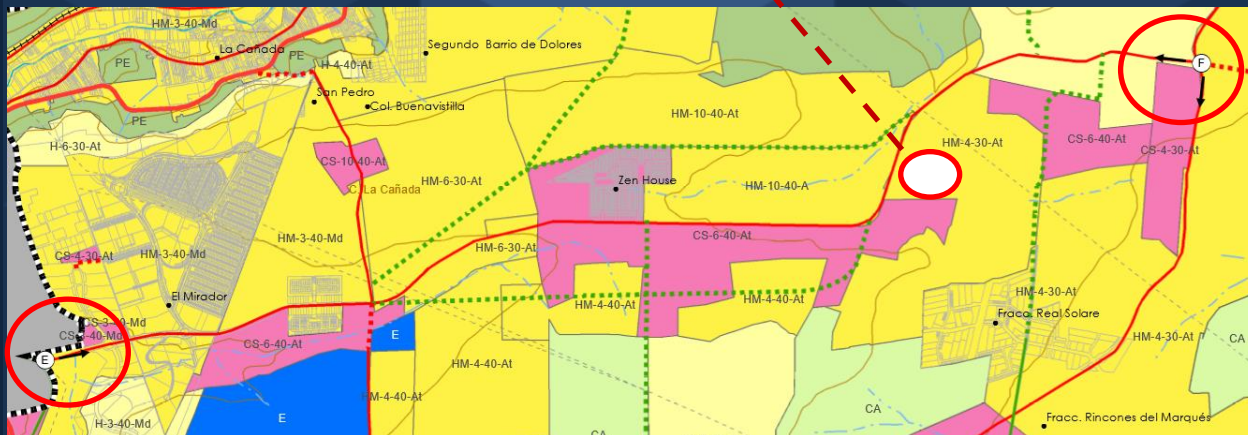
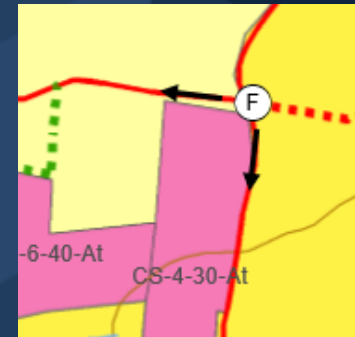
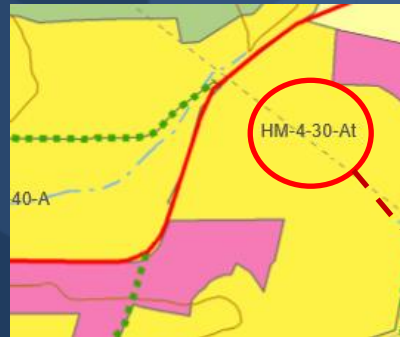
NÚMERO	VIALIDAD	TRAMO
A1ZN	Libramiento Sur Poniente	De Camino a la Negra a Carreteras 413
A2ZN	Libramiento Sur Poniente	De Carretera Estatal 413 a Boulevard de las Américas paramento norte y hasta Prolongación José María Truchuelo paramento sur
A3ZN	Josefa Ortiz de Domínguez- Cedro Poniente - A los Olvera	De Avenida Paseo Constituyentes a El Progreso

Nota: Esta norma solo aplica a los lotes con frente a las vialidades en el tramo indicado. No aplica para lotes que cuenten con uso del Suelo de Equipamiento Área Verde y Vivienda Familiar y Plurifamiliar en lote condominal.

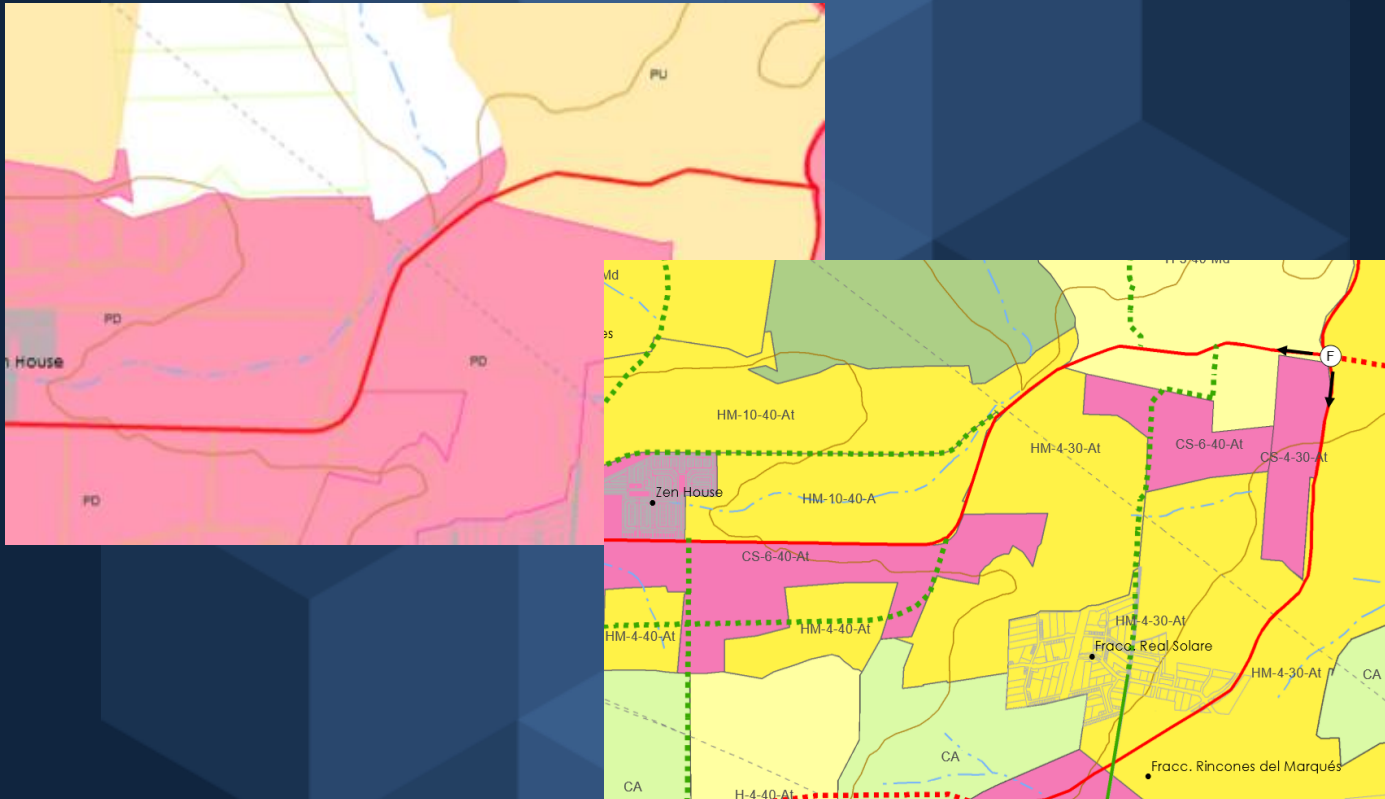
Bono Intervención Urbanística

Sistema Normativo de los PPDU El Márques



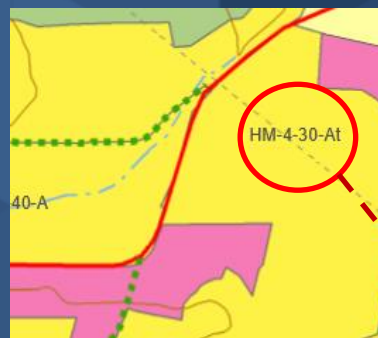


E-F	Prolongación Constituyentes	Desde limite del Programa Parcial hasta rotonda del Anillo Vial III Oriente	CS-10-40-At
-----	-----------------------------	---	-------------

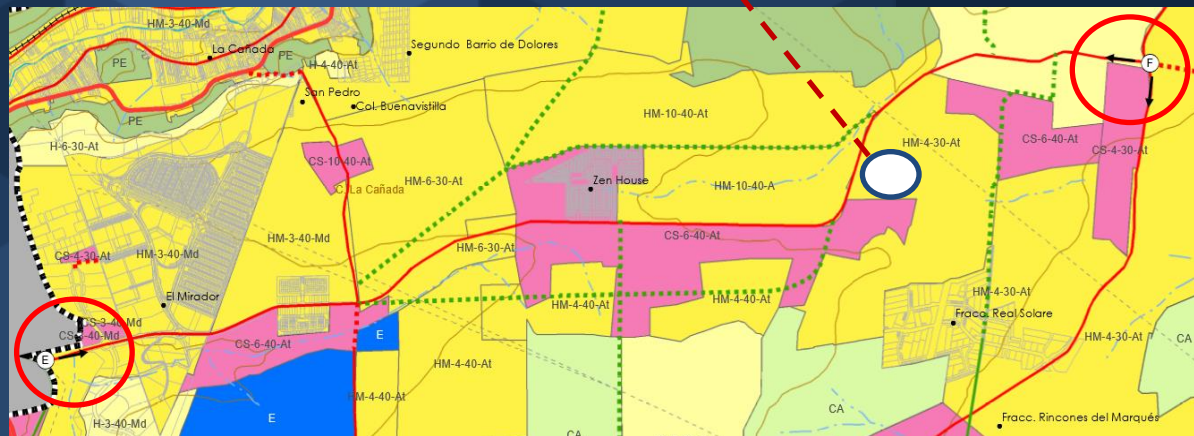


NOG 11 Beneficios en Áreas de Actuación (INSTRUMENTO)

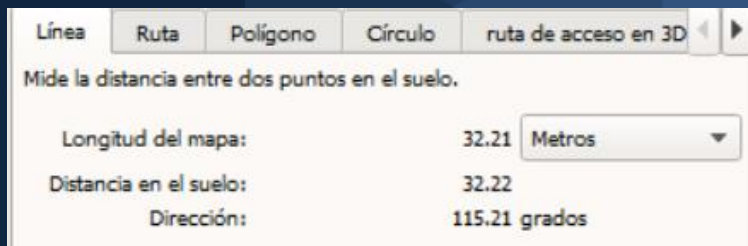
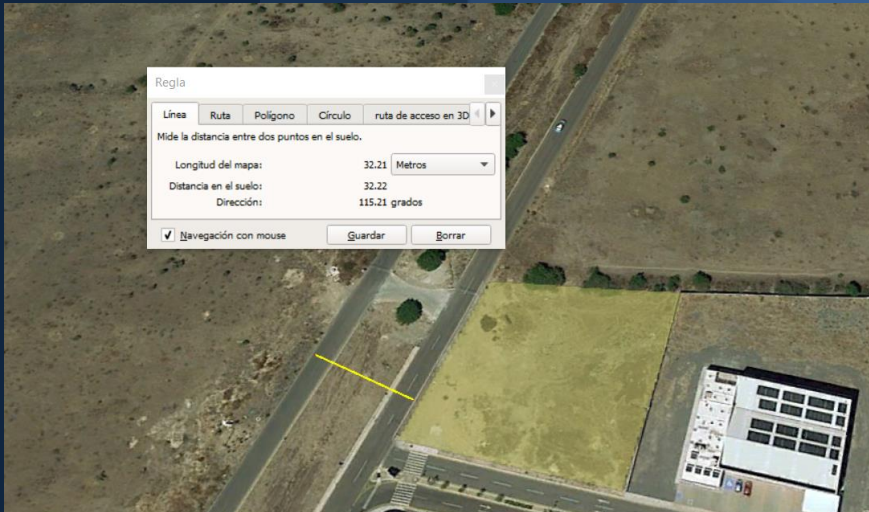
Zonificación Base	HM-4-30-At
Superficie	5000 m ²
Viviendas permitidas	56
Niveles	4
Desplante	3500m ²
Sup Máxima de Construcción	14000 m ²



Zonificación por Vialidad	CS-10-40-At
Superficie	5000 m ²
Viviendas permitidas	56
Niveles	10
Desplante	3000 m ²
Sup Máxima de Construcción	30000 m ²



E-F	Prolongación Constituyentes	Desde límite del Programa Parcial hasta rotonda del Anillo Vial III Oriente	CS-10-40-At
-----	-----------------------------	---	-------------



Ancho de Calle m.l.	Niveles de la Zonificación Secundaria Base									
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
DE 10.01 A 11	3	5	6	6	6	7	8	9	10	
DE 11.01 A 12	3	5	6	7	7	7	8	9	10	
DE 12.01 A 13	3	5	6	7	8	8	8	9	10	
DE 13.01 A 14	4	5	6	7	8	8	8	9	10	
DE 14.01 A 15	4	5	6	8	8	9	9	9	10	
DE 15.01 A 16	4	5	6	8	9	10	10	10	10	
DE 16.01 A 17	5	5	6	8	9	10	10	10	10	
DE 17.01 A 18	5	5	6	8	9	10	11	11	11	
DE 18.01 A 19	5	5	6	8	10	10	11	12	12	
DE 19.01 A 20	6	6	6	8	10	11	11	12	12	
DE 20.01 A 21	6	6	6	8	10	11	12	13	13	
DE 21.01 A 22	6	6	6	8	10	11	12	13	13	
DE 22.01 A 23	7	7	7	8	10	11	12	13	14	
DE 23.01 A 24	7	7	7	8	10	11	13	13	14	
DE 24.01 A 25	7	7	7	8	10	12	13	14	14	
DE 25.01 A 26	8	8	8	8	10	12	13	14	15	
DE 26.01 A 27	8	8	8	8	10	12	13	14	15	
DE 27.01 A 28	8	8	8	8	10	12	13	14	15	
DE 28.01 A 29	9	9	9	9	10	12	13	15	16	
DE 29.01 A 30	9	9	9	9	10	12	13	15	16	
DE 30.01 A 31	9	9	9	9	10	12	13	15	16	
DE 31.01 A 32	10	10	10	10	10	12	13	15	16	
DE 32.01 A 33	10	10	10	10	10	12	13	15	17	
DE 33.01 A 34	10	10	10	10	10	12	13	15	17	
DE 34.01 A 35	11	11	11	11	11	12	13	15	17	

Zonificación por Vialidad

Superficie

CS-10-40-At

5000m²

Viviendas permitidas

56

Niveles

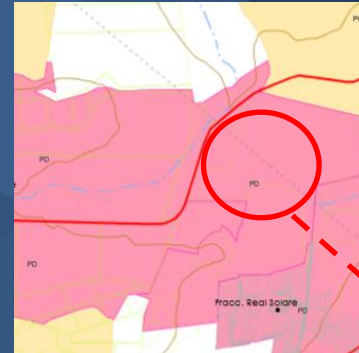
10

Desplante

3000m²

Sup Máxima de Construcción

30000 m²



Polígono de Actuación Constructivo

Superficie

CS-17-60-At

5000 m²

Viviendas permitidas

56

Niveles

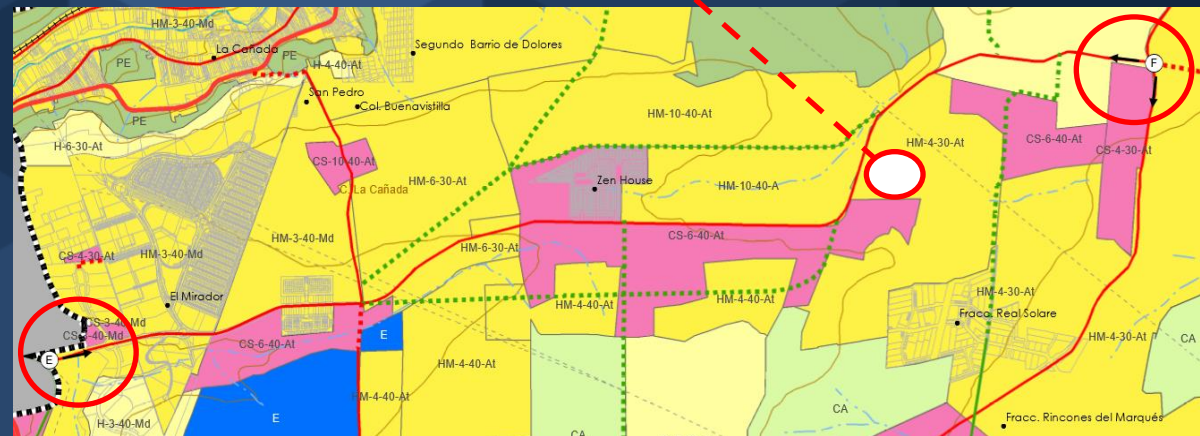
17

Desplante

2000 m²

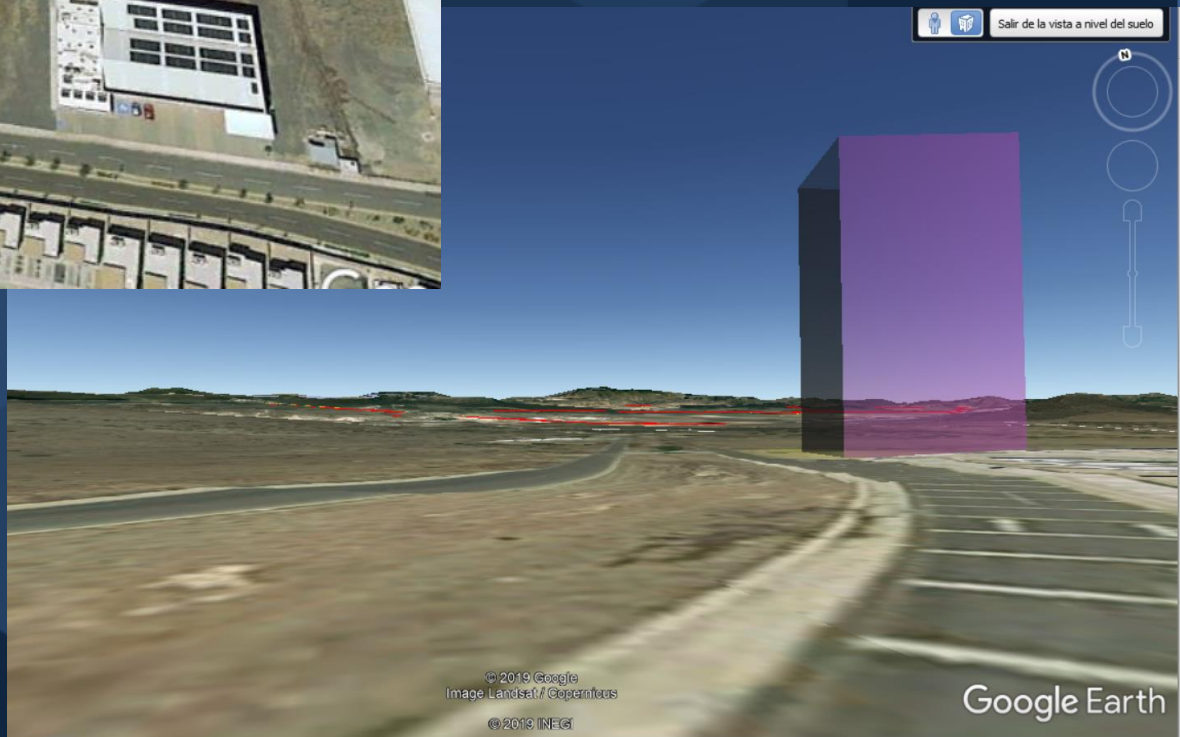
Sup Máxima de Construcción

30000 m²



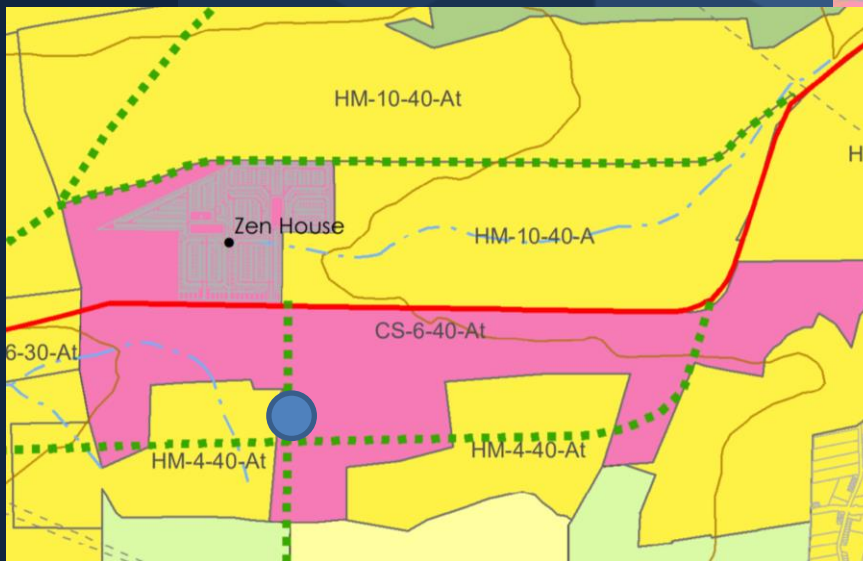
E-F	Prolongación Constituyentes	Desde límite del Programa Parcial hasta rotonda del Anillo Vial III Oriente	CS-10-40-At
-----	-----------------------------	---	-------------

El Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) se mantendrá en todo momento igual o menor que el asignado en los derechos de desarrollo base de la zonificación secundaria



Aplicación Sistema Normativo de los PDU de El Marqués

Zonificación	CS-6-40-At
Superficie	1,000
Viviendas permitidas	11

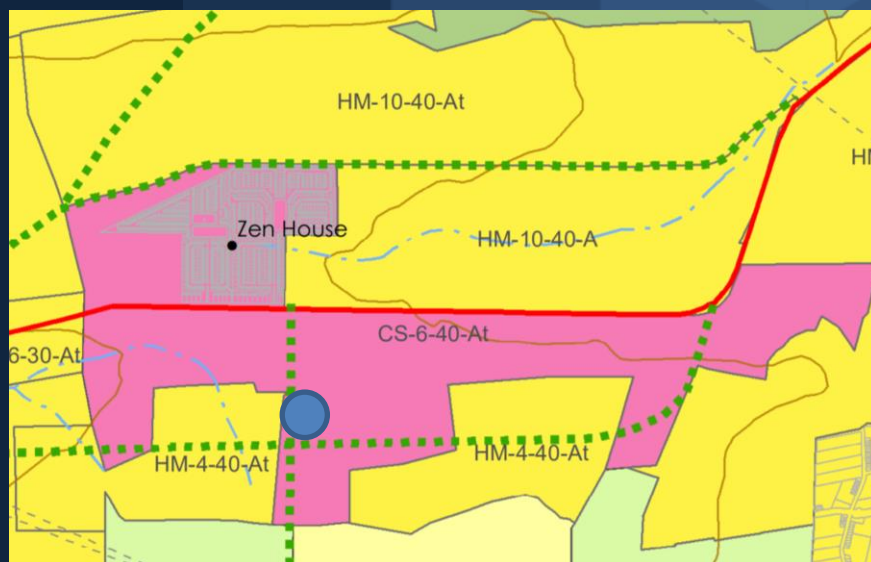


Zonificación Secundaria



Área de Actuación

Aplicación Sistema Normativo de los PDU de El Marqués



Zonificación

CS-8-40-Mat

Superficie

1,000 m²

Viviendas permitidas

15

Aspecto fiscal

Sistema Normativo de los PPDU De El Marqués

Pago de Derechos de
Desarrollo adicionales

Ley de Ingresos Municipal

(Incremento de Niveles
Y Densidad)



- a) Por concepto de Asignación de Zonificación Secundaria a predios que se ubiquen en dos o más zonificaciones, se causará y pagará: 60 UMA.
- b) Por expedición de dictamen técnico por coeficientes de utilización de suelo (CUS) o densidad de vivienda, se causará y pagará: 120 UMA

Los pagos a que se refiere este numeral se efectuarán desde el ingreso del trámite, independientemente del resultado del mismo, en sustitución al establecido en la fracción I de este mismo artículo y tampoco será susceptible de devolución, ni se tomará en cuenta para cubrir algún otro costo y cada vez que ingrese el trámite.

Aspecto fiscal

Sistema Normativo de los PPDU de Querétaro

Pago de Derechos de Desarrollo adicionales

Ley de Ingresos Municipal

Según el incremento permitido adicional a los derechos de desarrollo básicos para un inmueble, se causará y pagará conforme a la siguiente formula y tabla:

Fórmula de cálculo:

$$\text{Monto} = \left[((F) \times (UMA)) + \left[((F) \times (UMA)) \left[\frac{(100) - \left[\frac{VC}{400} \right]}{100} \right] \right] \right] \times [VA]$$

Variables:

UMA= Unidad de Medida y Actualización.

VC= Valor total catastral vigente del predio por metro cuadrado.

VA= Viviendas adicionales solicitadas.

F= Factor de cobro de conformidad con el escalafón que corresponda de la tabla siguiente, de acuerdo a la densidad de población pretendida medida en viviendas por hectárea:

Aspecto fiscal Sistema Normativo de los PPDU de Querétaro

Pago de Derechos de Desarrollo adicionales

Ley de Ingresos Municipal

XXI. Por los servicios relacionados con la adquisición de derechos de desarrollo adicionales previstos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano:

1. Por los servicios prestados relacionados con el estudio y elaboración de dictamen técnico de viabilidad de derechos de desarrollo adicionales derivado del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, se causará y pagará:

SUPERFICIE TOTAL DE PREDIO	USO	
	HABITACIONAL	COMERCIO Y SERVICIOS, INDUSTRIAL, MIXTO Y OTROS USOS
		UMA
Hasta 1.00 hectárea	10.00	17.00
Más de 1.00 y hasta 5.00 hectáreas	11.75	20.00
Más de 5.00 y hasta 20.00 hectáreas	15.00	25.50
Más de 20.00 y hasta 50.00 hectáreas	20.00	34.00
Más de 50.00 y hasta 100.00 hectáreas	27.00	46.00
Más de 100.00 hectáreas	36.50	62.00

Ingreso anual estimado por este rubro \$0.00

2. Por los servicios prestados relacionados con la emisión de los certificados de derechos de desarrollo adicionales derivados del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se causará y pagará:

CONCEPTO	UMA
Emisión de certificado	10.00

Aspecto fiscal

Sistema Normativo de los PPDU de Zapopan

Pago de Derechos de Desarrollo adicionales

Ley de Ingresos Municipal

Artículo 62.- Es objeto de la contribución especial por incremento en el coeficiente de utilización del suelo (CUS), el incremento en la densidad de la edificación, en las áreas de actuación con potencial de desarrollo, que se obtenga a solicitud de la persona física o jurídica en predios susceptibles a la aplicación de las normas generales de control territorial y a las normas por vialidad que se derivan de los planes parciales de desarrollo urbano del Municipio de Zapopan, Jalisco, asimismo, los inmuebles que aun cuando no se localicen en áreas de actuación con potencial de desarrollo, se acredite el incremento del (CUS) mediante el Estudio de capacidades para potencial de desarrollo, conforme a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y el Reglamento de Urbanización del Municipio de Zapopan, Jalisco.

Son sujetos de contribución especial por incremento en el coeficiente de utilización del suelo (CUS), las personas propietarias o poseedoras a Título de dueño de los predios susceptibles del incremento a la densidad de la edificación que lo soliciten expresamente ante la autoridad competente.

Será base de esta contribución, el excedente de metros cuadrados de edificación que resulten una vez que se haya obtenido la diferencia entre el coeficiente de utilización del suelo (CUS) y el coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX).

La contribución por pagar será la que resulte de aplicar al excedente de metros cuadrados de edificación determinado conforme al párrafo anterior, por cada metro cuadrado, la cuota de:

\$1,397.00

Instrumentos del Desarrollo Urbano

Urbanísticos



Fiscales o Recaudatorias



FISCALES O RECAUDATORIOS

Participación de Plusvalías Urbanas

Qué es una plusvalía ?

Es el mayor valor que se genera o se generará en un inmueble por una acción urbanística.

Es la diferencia de valor que se presenta o que se presentará, en un inmueble, con la acción urbanística y sin la acción urbanística

Participación de Plusvalías Urbanas

La recuperación de plusvalías, también conocida como **coparticipación del valor**, es un tipo de financiamiento basado en el suelo que parte reconociendo que la inversión pública y la acción gubernamental **–una nueva estación de transporte público, por ejemplo, o cambios de zonificación–** aumentan el valor de la propiedad para los propietarios privados.

Este aumento del valor se puede medir y cobrar para respaldar nueva construcción de infraestructura, viviendas sociales y otros servicios e instalaciones que mejoran la calidad de vida de todos los residentes.



1

Esta plusvalía también se verificó en el paso de suelo rural a urbano con casos como **Rio de Janeiro y Quito**, reportando multiplicadores de hasta **4 veces sobre el precio original del suelo**. (Smolka, 2013).

2

Por su parte, la densificación permitida por la autorización de **construir edificios de cinco pisos** en barrios de casas en **Bogotá aumentó el valor del suelo hasta en 100%**, dependiendo del estrato económico y la localización. (Smolka, 2013).



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

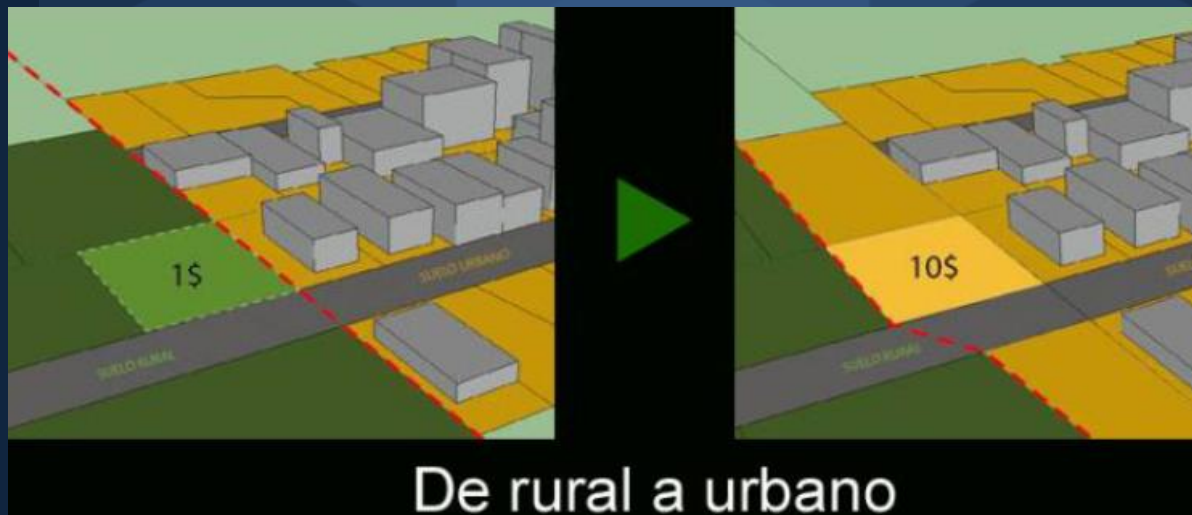


DOT (Desarrollos Orientados al transporte

Dotación de abasto de agua

Participación de Plusvalías Urbanas

Caso Colombia



- ❖ Incorporación de suelo rural a expansión urbano (**Plan Parcial**)
- ❖ Zonificación con mejor uso de suelo
- ❖ Autorización de mayor aprovechamiento del suelo

Participación de Plusvalías Urbanas

Consiste en la realización de dos avalúos comerciales para las **zonas geoeconómicas homogéneas** en las que se encuentran ubicados los predios beneficiados con el efecto plusvalía. El primer avalúo debe expresar el precio del suelo por metro cuadrado, determinado por la norma urbanística anterior a la generación del efecto plusvalía; es decir, según sea el caso, como suelo rural o suelo con uso menos rentable y/o aprovechamiento en edificación menor al que ha sido aprobado con la nueva norma urbanística.

El segundo avalúo debe expresar el precio que adquirirá el suelo por metro cuadrado, una vez que el inmueble respectivo haga uso de la nueva norma urbanística. La diferencia entre los dos avalúos del suelo por metro cuadrado, multiplicada por el área total del lote, constituye el **efecto plusvalía total**

Participación de Plusvalías Urbanas

DESCRIPCIÓN	UG-1	UG-2	PP SANTA MARIA
P2: VALOR SUELO CON ÍNDICE BÁSICO	\$ 29.865.899.561	\$ 21.474.134.029	\$ 51.340.033.590
P1: VALOR SUELO INICIAL	\$ 13.976.161.946	\$ 10.049.118.870	\$ 24.025.280.816
EFECTO PLUSVALÍA (plus valor) = P2-P1	\$ 15.889.737.615	\$ 11.425.015.159	\$ 27.314.752.774
PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA	\$ 7.944.868.807	\$ 5.712.507.580	\$ 13.657.376.387

Cálculo efecto y participación en plusvalía por UAU. Fuente: BOA 2018

De esta manera, el valor del efecto plusvalía estimado es de **COP \$ 13.657.376.387.**

50 % de recuperación del hecho generador

Participación de Plusvalías Urbanas

Cuándo se debe pagar la Plusvalía, la respuesta es sencilla, cuando se presenta alguno de los siguientes momentos de exigibilidad:

Cuando se expide una licencia de urbanismo o construcción que autoriza a destinar el inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

Participación de Plusvalías Urbanas

Formas de pago

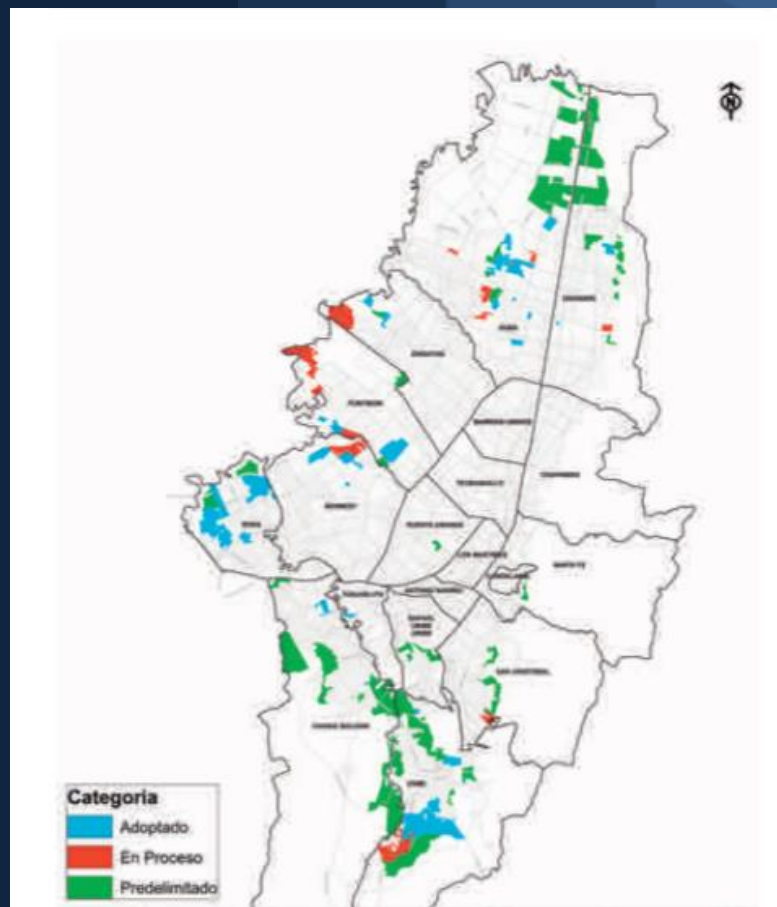
- ❖ Dinero en efectivo;
- ❖ Porción de terreno, que puede ser parte del predio que genera la plusvalía o estar localizado en otra área de la ciudad, manteniendo siempre la equivalencia del valor correspondiente al pago de la participación;
- ❖ **Admitiendo como socio del proyecto inmobiliario a la administración municipal, mediante el reconocimiento a ésta de un valor accionario equivalente al pago de la participación;**
- ❖ Construcción de obras de infraestructura vial, de servicios públicos y/o de equipamientos sociales en zonas de la ciudad de desarrollo incompleto.

Participación de Plusvalías Urbanas

Destino Recursos

- ❖ Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
- ❖ Construcción o mejoramiento de infraestructura en asentamientos urbanos en sitios con condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
- ❖ Ejecución de proyectos que conforman la red del espacio público.
- ❖ Financiación de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
- ❖ Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana.
- ❖ Pago del precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntario o expropiación de inmuebles para programas de renovación urbana.
- ❖ Fomento a la creación cultural y al mantenimiento al patrimonio cultural, especialmente en zonas de desarrollo incompleto

Participación de Plusvalías Urbanas



Planes Parciales



UPZ

Participación de Plusvalías Urbanas

ARTÍCULO 17. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) son hechos generadores del efecto de plusvalía en la UPZ No.36, SAN JOSÉ, los siguientes:

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS
1. Por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno mas rentable:	- Sector normativo 1, subsector II - Sector normativo 2, subsector II
2. Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad:	- Sector 1, subsector A subsector B - Sector 2, subsector B (Nota 1)

NOTA 1: Aplica para predios con frente mayor a 15 metros.

Parágrafo 1: En toda el área comprendida por esta UPZ, los decretos que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación y planes de regularización y manejo definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente.

<http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-desarrollo/planes>

<http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/norma-urbana/normas-urbanisticas-vigentes>

Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro

SECCIÓN QUINTA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo 17. El Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles, se causará y pagará de la siguiente forma:

El objeto de este Impuesto es el enriquecimiento en el patrimonio del contribuyente por el incremento de valor catastral que experimenten los bienes inmuebles, constituidos por el suelo o el suelo y las construcciones adheridas a él.

Es sujeto pasivo del Impuesto la persona física o moral propietaria y/o poseedor del bien inmueble que sufre el incremento en su valor catastral.

La base gravable de este Impuesto, será el excedente del valor que resulte entre el último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado de los bienes inmuebles.

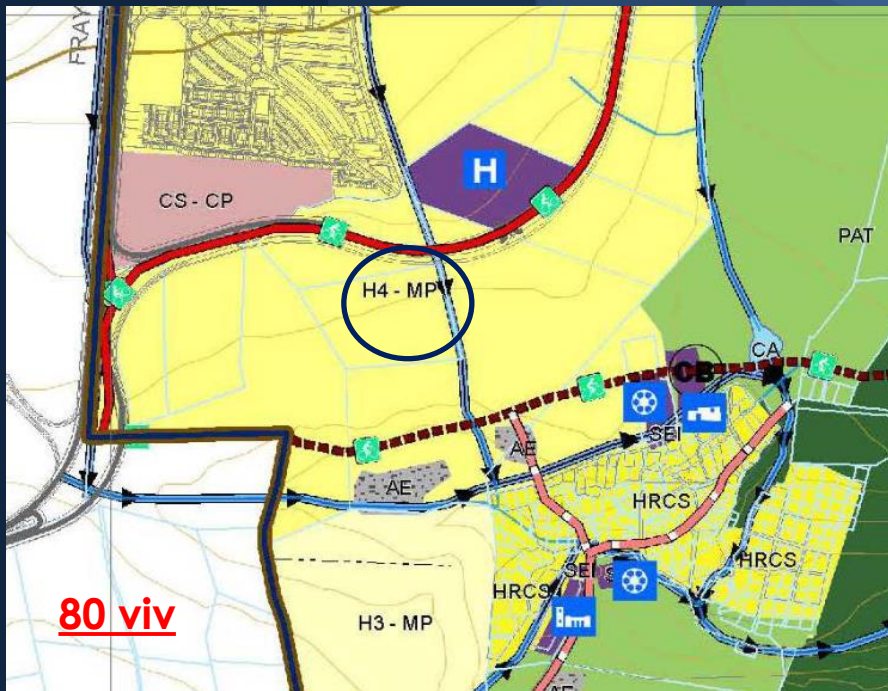
Se entiende que se está obligado al pago de este Impuesto cuando derivado del cambio de uso de suelo y/o cambio de clasificación que sufra el predio objeto del tributo, se dé origen al incremento de su valor catastral.

El pago de este Impuesto deberá realizarse dentro de los quince días siguientes a la constitución de las siguientes hipótesis legales:

- a) Cuando se notifique al particular del incremento en el valor catastral de inmuebles de su propiedad y/o posesión, derivado del cambio de uso de suelo del predio objeto del presente Impuesto.
- b) Cuando se notifique al particular del incremento en el valor catastral del inmueble de su propiedad y/o posesión, derivado del cambio de clasificación que sufra el predio objeto del tributo, con motivo de un cambio de uso de suelo.

El presente Impuesto se determinará aplicando a la base gravable, una tasa del 2%.

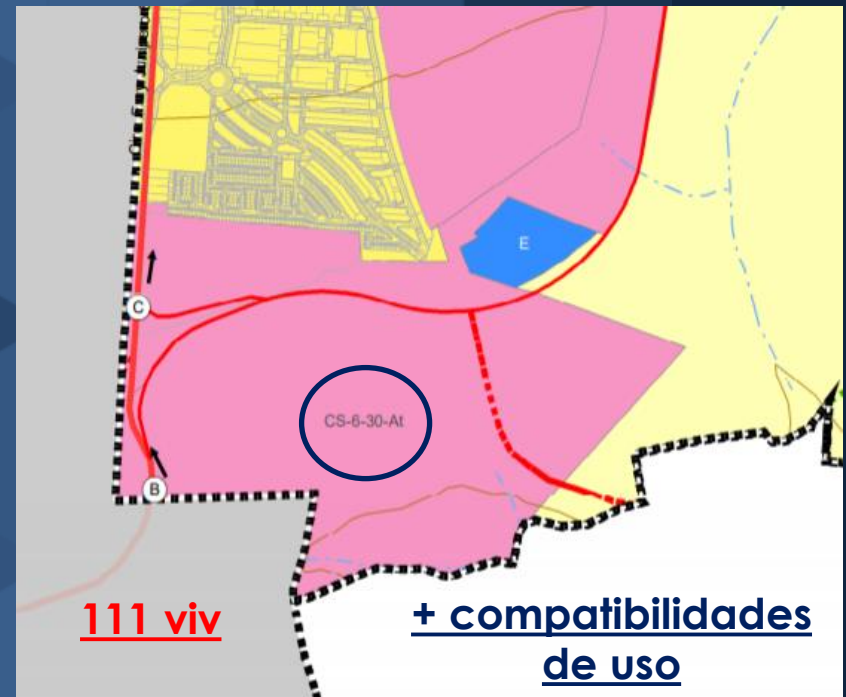
PPDU El Marqués



H-4-25-(1 viv 124 m²)

CUS 30,000 m²

Terreno 10,000 m²

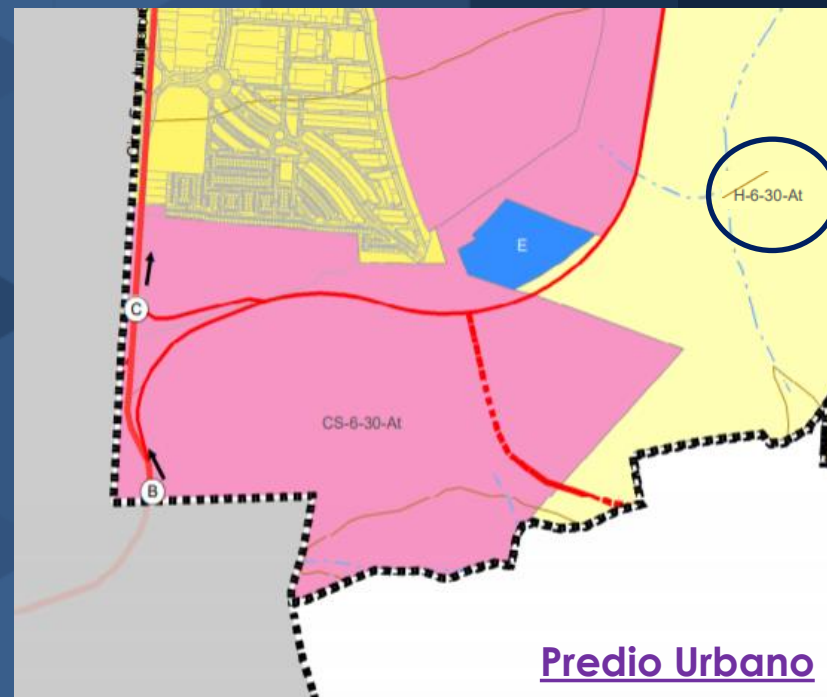


CS-6-30-(1 viv 90 m²)

CUS 42,000 m²

Terreno 10,000 m²

PPDU el Marqués



Cambio de Status Fiscal

Terreno 10,000 m²

H-6-30-(1 viv 90 m²)

CUS 42,000 m²

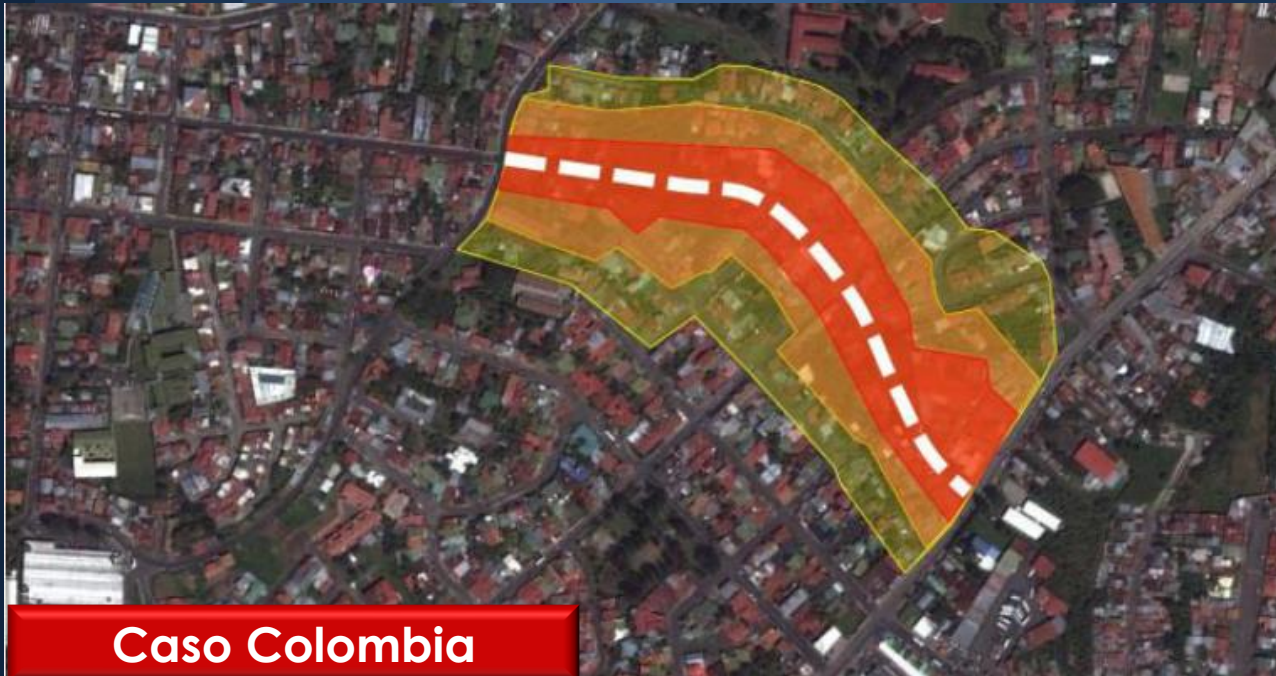
Terreno 10,000 m²

(Contribución de Mejoras) DE OBRAS DE UTILIDAD PÚBLICA

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.



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.»

[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.

Contribución por Valorización

Formas de pago

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

No se cobra a los estratos más bajos

Contribución de Mejoras (MÉXICO)

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.

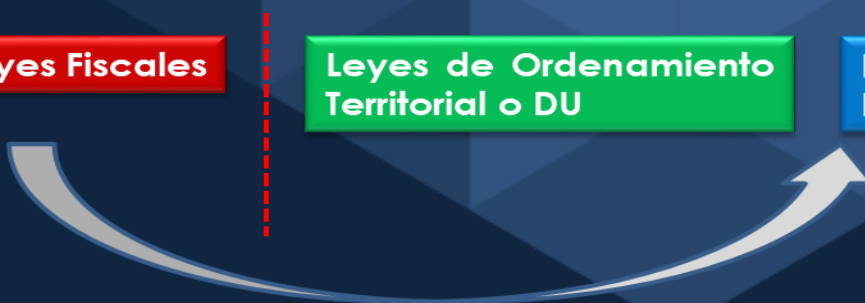
Instrumento de captura de valor	¿Qué gravan?	Entidad federativa
Contribuciones de mejoras realizadas bajo el sistema de plusvalía	Aumento de valor y mejoría específica de la propiedad de los predios que sean beneficiados por obras públicas.	Aguascalientes
Derecho de cooperación	El incremento de valor 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 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

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



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 Urbano del Estado de Queretaro

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). (Impuesto o Contribución de Mejoras)**

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



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.

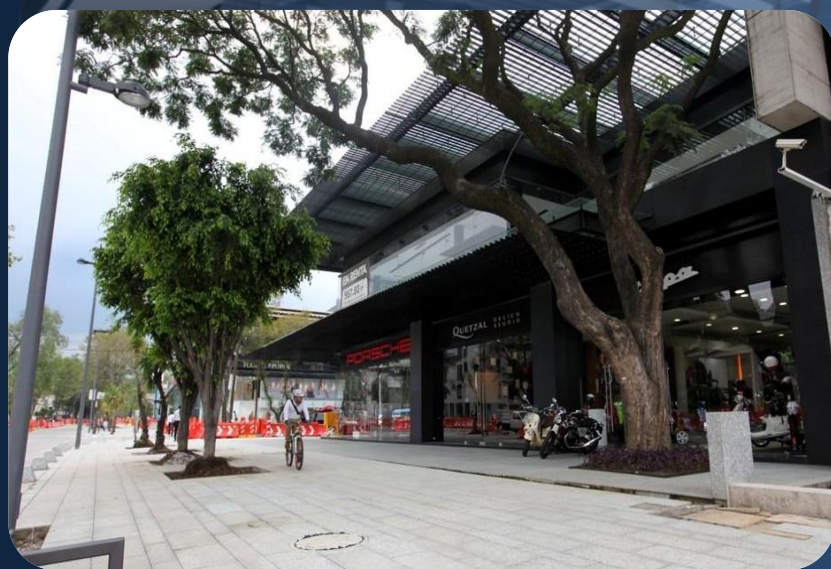
“La participación de mejoras permite hacer un financiamiento totalmente diferente al de la manera tradicional, si hoy por hoy estariamos hablando del financiamiento directo, tradicional de este proyecto estariamos pensando en postergarlo o llevarlo a un alcance de 4 o 5 años para que pudiera prosperar, 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.



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	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

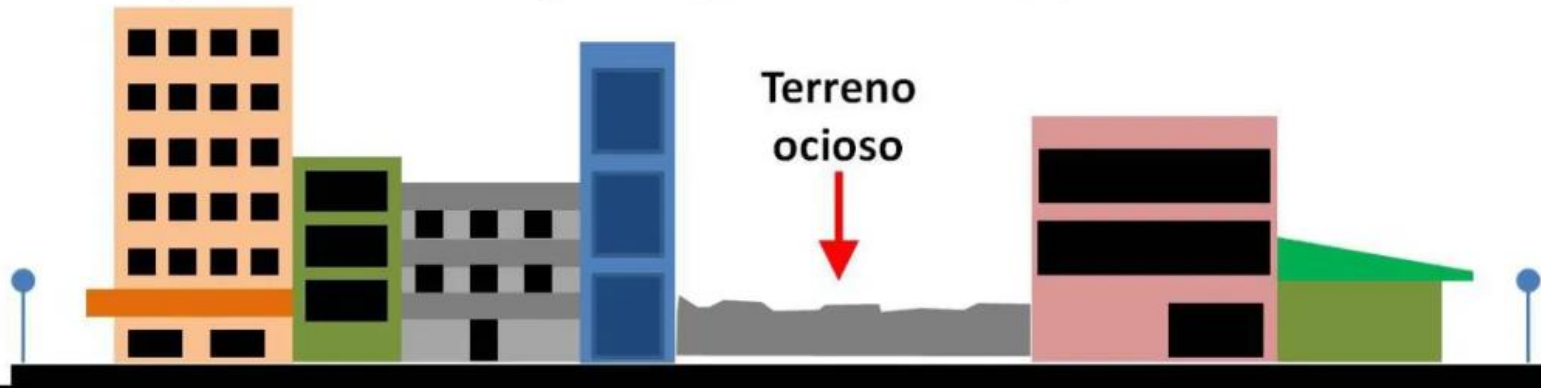
Sobretasa de Baldíos

¿ Por qué los baldíos deben de pagar una sobre tasa

Esta es una política tributaria que se aplica en muchos lugares, no solo Latinoamérica, sino en el resto del mundo. La idea tiene variados objetivos:

- ❖ Inducir a los propietarios a desarrollar los terrenos con infraestructura urbana instalada;
- ❖ Que carguen con los costos de extender los servicios en áreas carentes de los mismos, al desaprovechar los existentes;
- ❖ Evitar la especulación esperando una mayor valorización, atento a la función social del suelo urbano;
- ❖ **Recuperar la plusvalía del suelo generada por toda la sociedad.**

Impuesto Predial Progresivo (Bienes inmuebles)



Monto impuesto:

Año 1	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Año 2	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,30%	0,25%	0,25%
Año 3	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,35%	0,25%	0,25%
Año 4	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,40%	0,25%	0,25%

Caso Mexicali

En Mexicali, con la intención de presionar para la utilización de los predios baldíos, además del efecto del impuesto, se les aplicó una sobre tasa que se iba **incrementando el 25% hasta un límite del 30 al millar anual**, misma que duro hasta el año 2008, en que se suprimió sobretodo por la negativa de los propietarios a pagarla. Actualmente se mantiene la tasa más alta a baldíos de 12 al millar anual sobre el valor del predio, cuando a los predios habitacionales la tasa es de 5 al millar anual, a predios habitacionales en alquiler es de 8 al millar, a los predios comerciales 8.75 al millar, y predios industriales de 8.25 al millar, lo que se reporta directamente por las autoridades municipales, ha presionado a los propietarios de los grandes predios vacantes en áreas centrales de la ciudad a construir o cuando menos a alquilarlos para estacionamiento públicos.

Caso Querétaro

Artículo 41. A la base del Impuesto objeto de esta Ley se aplicará la tarifa anual que corresponda, de acuerdo a las siguientes clasificaciones y criterios:

Tipo	Tarifa A (al millar)	Tarifa B (al millar)
Predio urbano edificado	1.0	1.6
Predio urbano baldío	1.5	8
Predio rústico	0.9	1.2
Predio de fraccionamiento en proceso de ejecución	1.0	1.6
Predio de reserva urbana	0.9	1.4
Predio de Producción Agrícola, con dominio pleno que provenga de ejido	Tarifa Única 0.2	

Caso Brasil

El estatuto de Ciudad establece la obligatoriedad del uso de los baldíos en un tiempo perentorio determinado por los planes urbanos **(Aracaju, por ejemplo, establece entre 2 y 5 años)**. En caso contrario los municipios van aumentando las tasas en valores de hasta el doble cada año a lo largo de cinco años. Al quinto año el municipio puede expropiar al valor catastral, pagar con títulos de la deuda pública, y descontarle del valor las deudas que pudiera tener.



Financiamiento al Incremento de Impuestos (TIF)

Estados Unidos

El financiamiento por incremento de impuestos (TIF, por sus siglas en inglés) es un método de financiamiento público que se utiliza como un subsidio para la renovación , la infraestructura y otros proyectos de mejora comunitaria en muchos países, incluido Estados Unidos . **En todo el mundo se utilizan estrategias de captura de valor similares o relacionadas .**

Mediante el uso de TIF, los municipios normalmente desvían los aumentos futuros de los ingresos por impuestos a la propiedad de un área o distrito definido hacia un proyecto de desarrollo económico o un proyecto de mejora pública en la comunidad.

El primer TIF se usó en California en 1952. En 2004, los 50 estados estadounidenses habían autorizado el uso de TIF. El primer TIF en Canadá se utilizó en 2007.

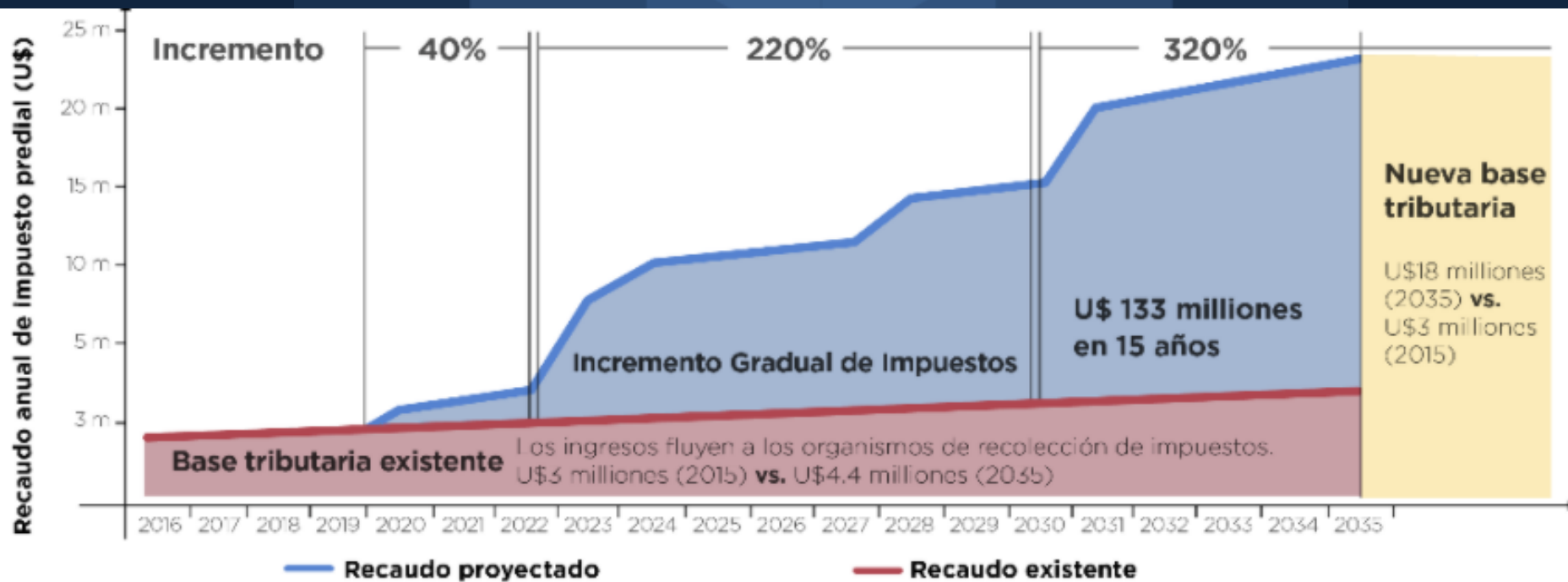


Figura 1. Predial como porcentaje de cada PIB estatal en 2018.



Fuente: elaboración por el CIEP con información de Transparencia Presupuestaria (2018) e INEGI (2018).

0.57 Ideal

Importancia de Recaudación de Predial

2013	22	Querétaro	6	Corregidora	56522	156910450	1097	1	12
2014	22	Querétaro	6	Corregidora	59136	227159812	1588	1	8
2015	22	Querétaro	6	Corregidora	62085	240538662	1324	1	10
2016	22	Querétaro	6	Corregidora	64431	273446539	1505	1	8
2017	22	Querétaro	6	Corregidora	71184	310913577	1711	1	7
2018	22	Querétaro	6	Corregidora	75325	344627443	1897	1	7
2019	22	Querétaro	6	Corregidora	67084	387754499	2134	1	7
2013	19	Nuevo León	19	San Pedro Garza García	40878	429376902	3501	1	1
2014	19	Nuevo León	19	San Pedro Garza García	41574	463354390	3778	1	2
2015	19	Nuevo León	19	San Pedro Garza García	45789	445758127	3619	1	2
2016	19	Nuevo León	19	San Pedro Garza García	45792	542427022	4404	1	2
2017	19	Nuevo León	19	San Pedro Garza García	46420	648216318	5263	1	1
2018	19	Nuevo León	19	San Pedro Garza García	49010	691961661	5619	1	1
2019	19	Nuevo León	19	San Pedro Garza García	51112	707374780	5744	1	1

No. Ingreso Percapita a Nivel Nacional

No. Ingreso Percapita a Nivel Estatal

Financiamiento al Incremento de Impuestos (TIF)

Un ejemplo reciente de TIF es el *Beltline* (avenida de circunvalación) de Atlanta. Este distrito fue creado para promover nuevo desarrollo en suelo industrial subutilizado a lo largo de líneas ferroviarias existentes. Cubre más de 2.500 hectáreas e incluye el desarrollo de vivienda social y económica, conexiones a transporte público y la construcción de parques y escuelas públicas, dentro de un concepto de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT). El costo total del proyecto supera los US\$2,2 mil millones de los cuales se espera pagar cerca del 80% con bonos TIF, respaldados por la destinación específica de los incrementos del impuesto predial por 25 años (Ciudad de Atlanta, 2012). Es importante recalcar, que no todos los TIF tienen la magnitud y extensión del propuesto para el *Beltline* de Atlanta; otros casos tienen distritos de cerca de una hectárea y endeudamientos alrededor de US\$1 millón. Ello demuestra que este mecanismo puede ser utilizado con flexibilidad en una amplia variedad de proyectos urbanos.



DUIS

Beltline (ATLANTA)

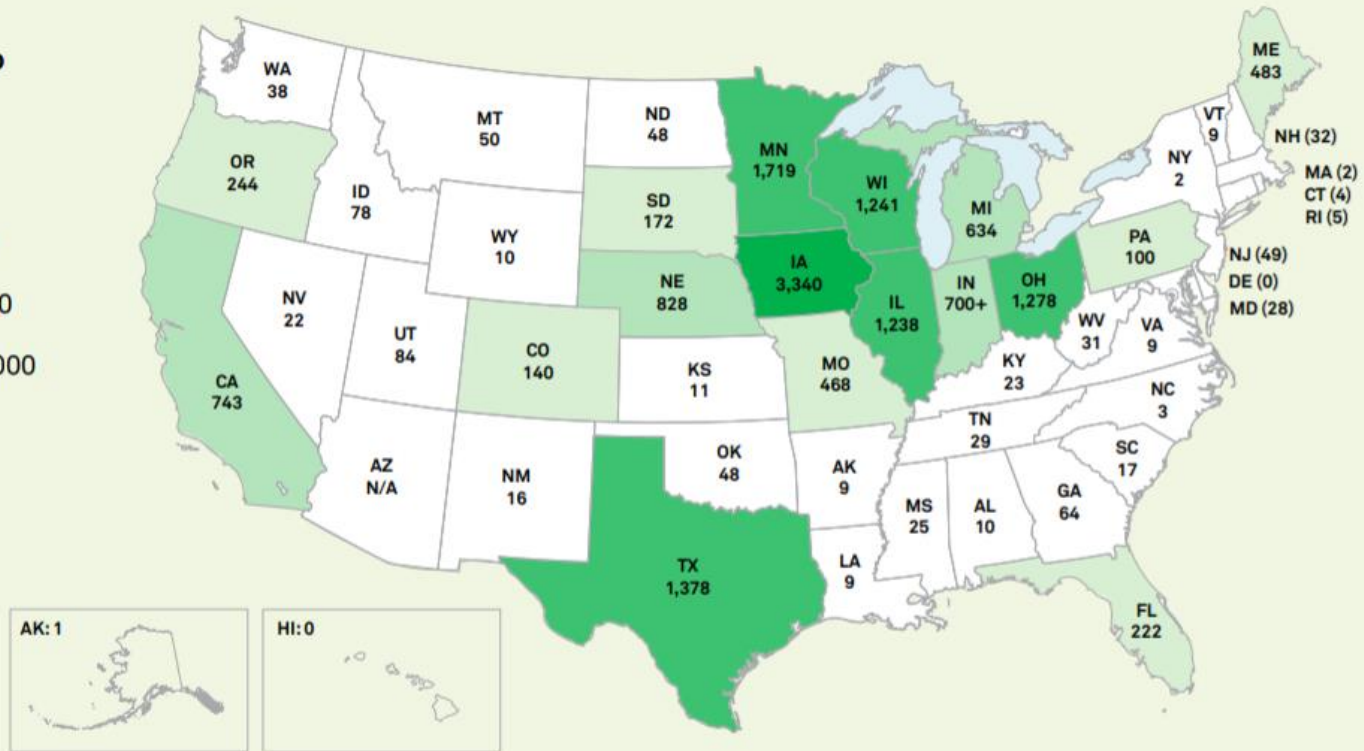
Ente Gestor

[https://beltline.org/
map/](https://beltline.org/map/)



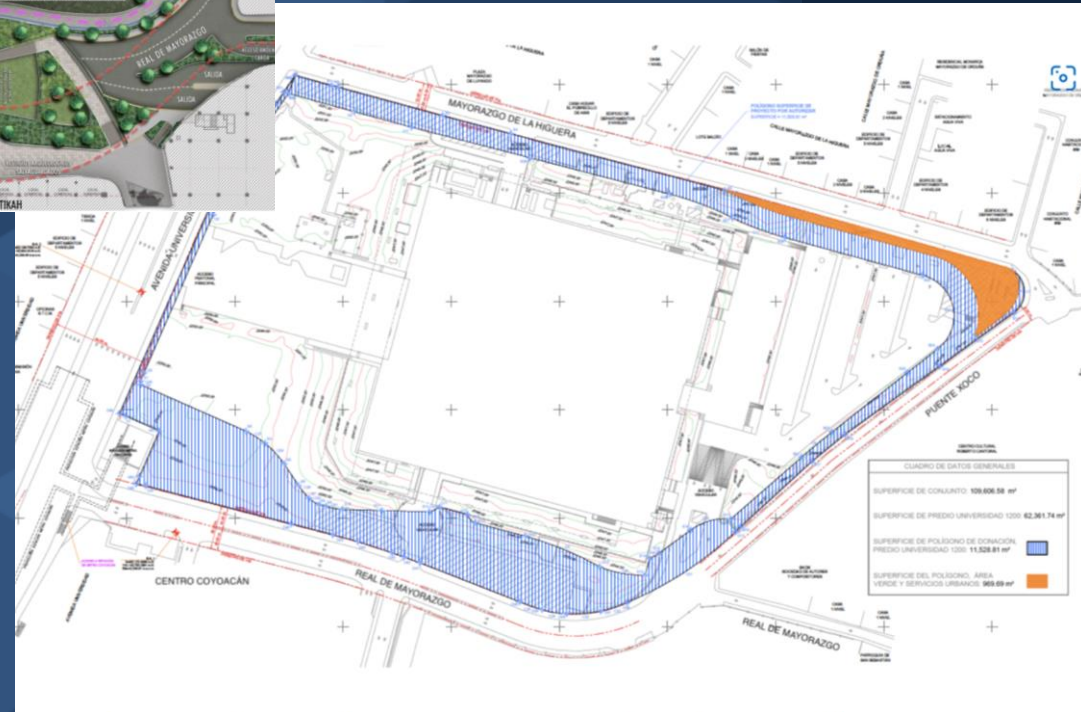
Figura 1

TIF por estado



Nota: Este mapa se basa en los datos de *Improving Tax Increment Financing (TIF) for Economic Development (Cómo mejorar el financiamiento por incremento impositivo [TIF] para el desarrollo económico)*, del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. <https://www.lincolninst.edu/publications/policy-focus-reports/improving-tax-increment-financing-tif-economic-development>.

Exacciones Urbanísticas



Estudio de Impacto Urbano

Medidas de Integración Urbana



Donación Reglamentaria

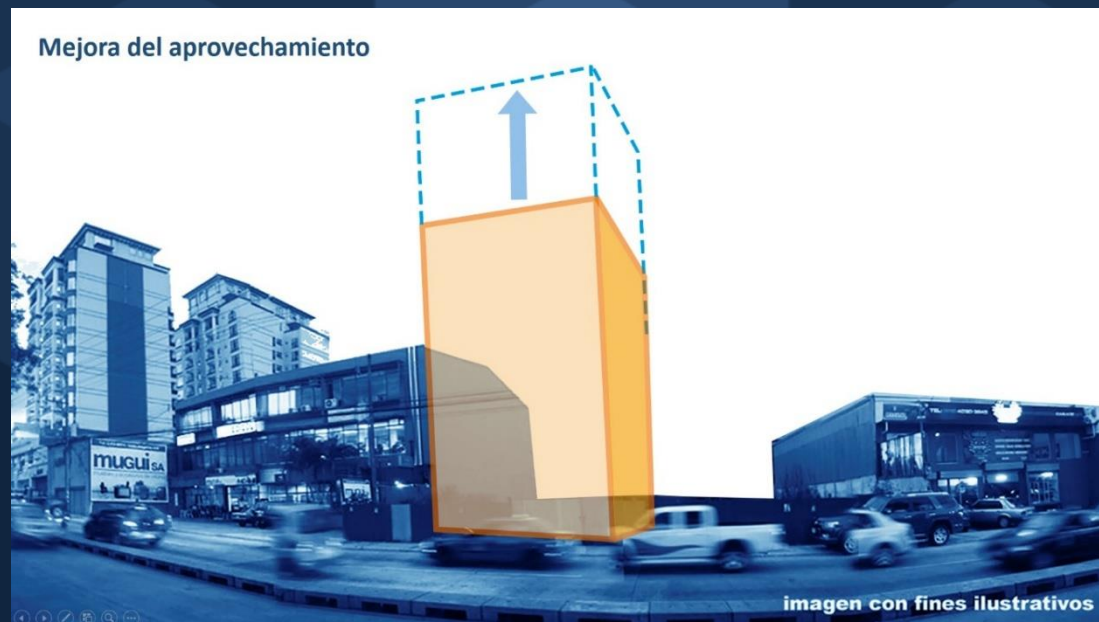


Autorización de Acciones Urbanísticas

URBANISTICOS

Derechos de Desarrollo

Este instrumento opera a partir del establecimiento de un coeficiente o indicador básico de construcción al que se tiene derecho, sin embargo, si se desea aumentar la superficie de construcción, se debe pagar por la cantidad adicional que se requiera.



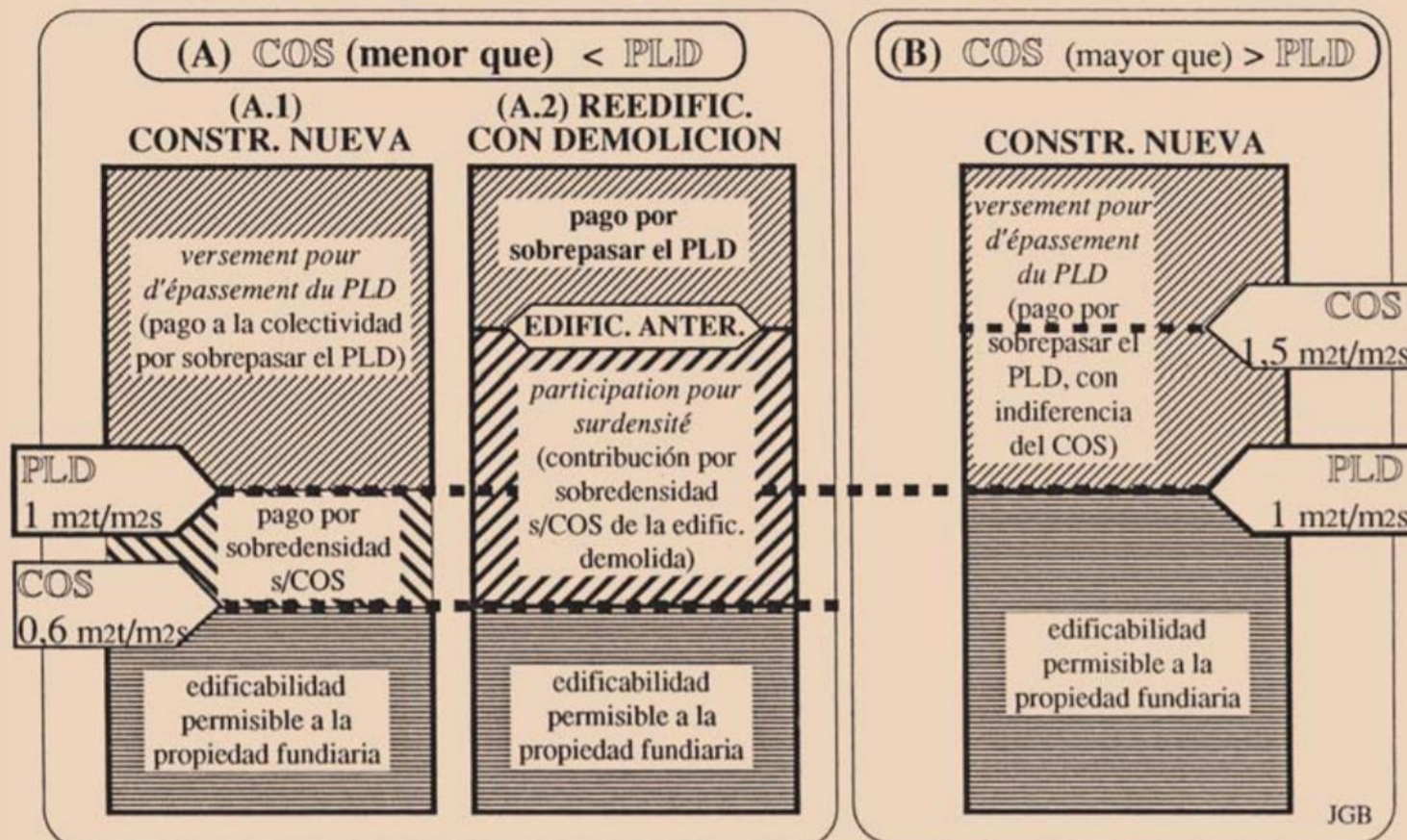
Caso Francia

La operación del Plafond Legal de Densité - PLD parte de la idea de densidad de construcción, definida por la relación existente entre la superficie de suelo construido y la superficie de terreno sobre la cual la edificación se realizará, entendiendo por superficie construida, a la suma de las superficies construida en cada nivel de la edificación.

El PLD es el límite legal de densidad de la construcción que el gobierno local establece en forma obligatoria, fijando inicialmente un índice bajo: **1.0 para el conjunto del territorio y 1.5 para la ciudad de París**. Cabe señalar que los planes de desarrollo urbano dividen al suelo urbano en zonas; cada zona puede tener uno o varios Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS), que expresan la densidad de construcción autorizada. Por ello, a diferencia del PLD, los COS son variables.

32.927 millones de euros en 2004.

FRANCIA: CONTRIBUCION POR SOBREDENSIDAD, respecto al Coefficient d'Occupation des Sols (COS) y PAGO POR SOBREPASAR el Plafond Legal de Densité (PLD) (arts. L. 112-2 y 332 ss, CU)



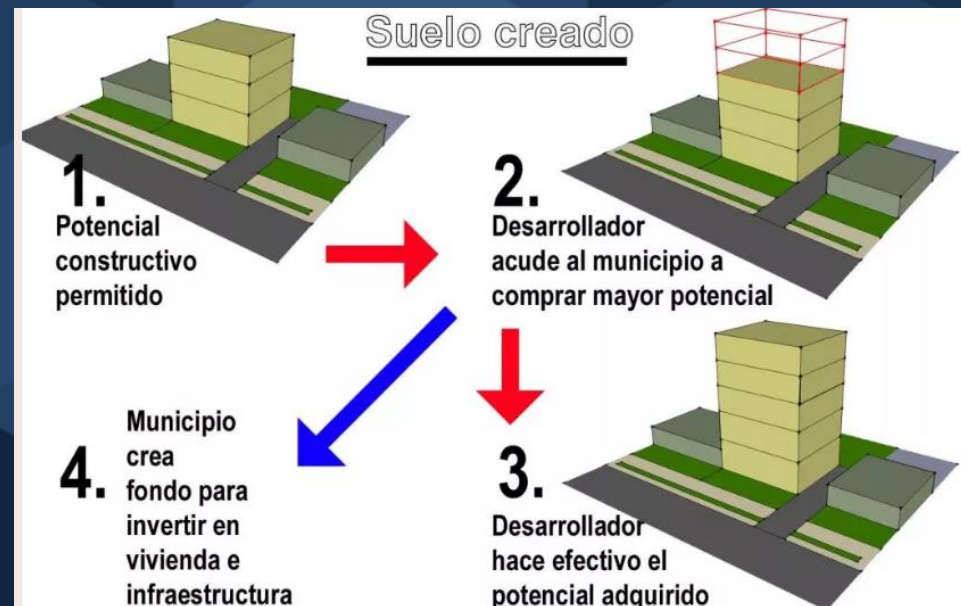
Caso Brasil

La creación de suelo -también conocida como concesión onerosa del derecho de construcción- es una herramienta financiera de gestión urbana que consiste en la venta por parte del municipio de mayores derechos de construcción o desarrollo.

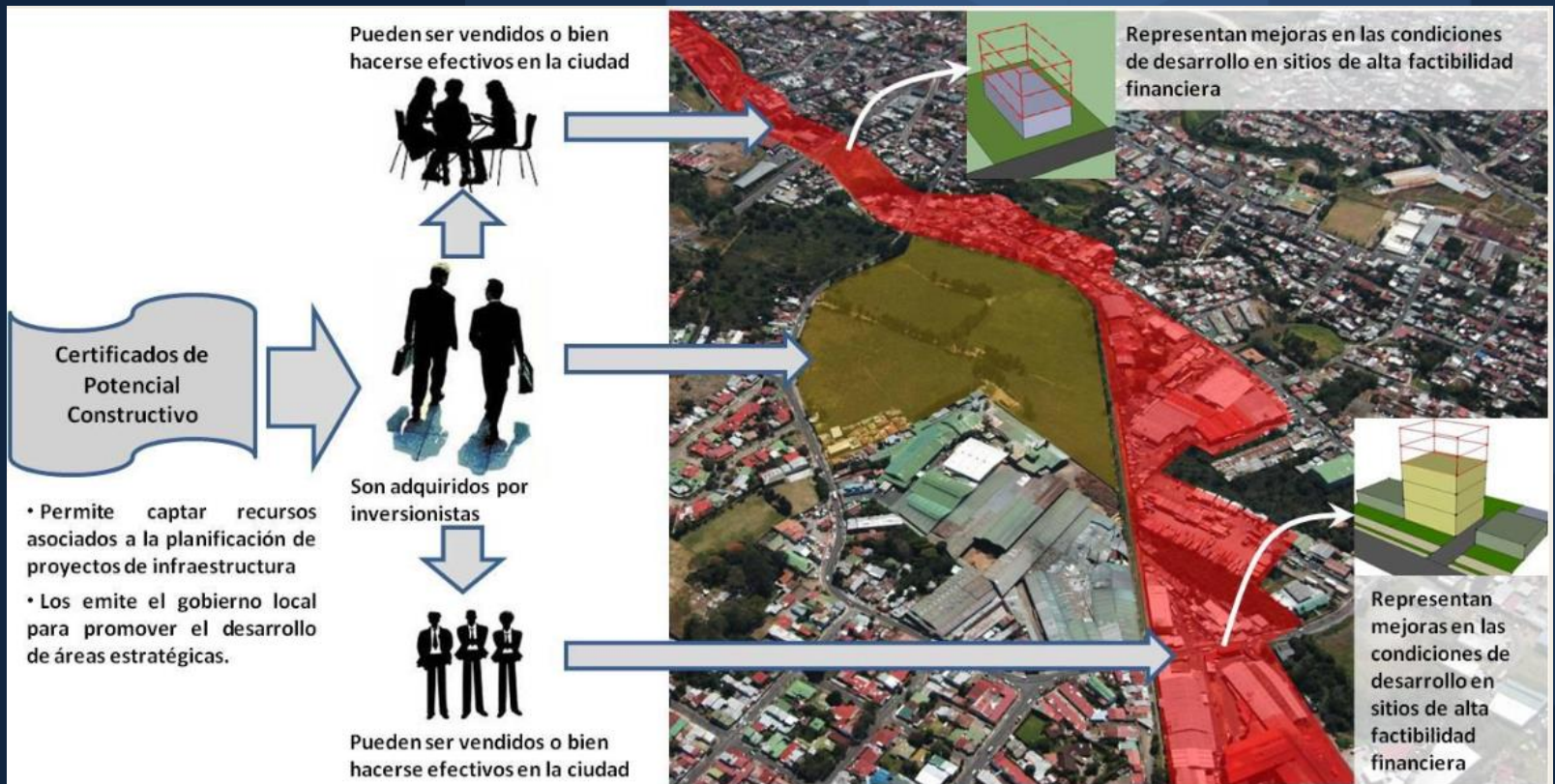
Esta herramienta permite al municipio recaudar mayores recursos asociados a su gestión urbanística y al mismo tiempo, permite determinar zonas prioritarias de aplicación de recursos.

SUELO CREADO

CEPACs
(Certificados de Potencial Adicional de Construcción)



Caso Brasil



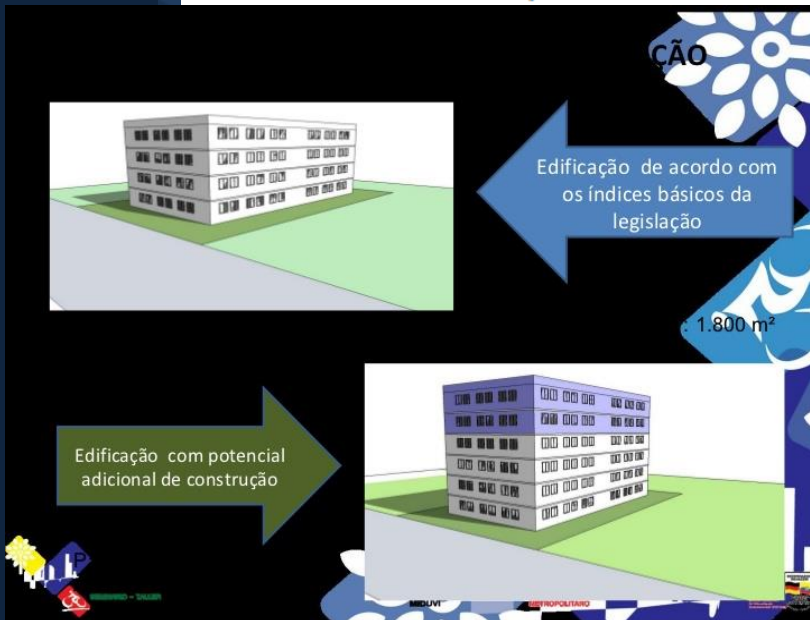
Otorga Onerosa del Derecho de Construir

En 2001, el Estatuto de la Ciudad incorpora la figura denominada "otorga onerosa del derecho de construir" (outorga onerosa do direito de construir), para fortalecer su aplicación y vincularlo con los planes directores participativos de las ciudades brasileñas, en los que se establecen las zonas donde se aplicarán. Asimismo se

establece el índice básico al que los propietarios tienen derecho y los índices máximos que pueden adquirir, que se determinan mediante la capacidad máxima del equipamiento e infraestructura de las diversas zonas, incluyendo los que se puedan construir a partir de los recursos que se obtengan con la venta de derechos de construcción.

Los derechos de construcción se han agilizado con la emisión de Certificados de Potencial Adicional de Construcción (CEPACs). Estos certificados permiten a las prefecturas emitir los derechos de construcción a ser ejercidos dentro de un polígono urbano previamente determinado, para que puedan ser comprados por los propietarios y no propietarios, quienes los pueden ejercer en asociación con el propietario dentro del polígono. Los recursos se pueden aplicar para obras públicas que se requieran en la zona, e incluso para la promoción de vivienda dirigida a la población de menores recursos dentro del polígono.

En la práctica cotidiana en México, aunque el estado se reserva los derechos de desarrollo y los asigna a través de los planos o programas de desarrollo urbano, se asume que el derecho de desarrollo es inherente a la propiedad. En cambio, en otros países, como en el caso de Brasil, sí existe en su marco legal un reconocimiento a la capacidad del estado de ser el titular de parte de los derechos vinculados con la propiedad inmobiliaria.



Operaciones Interligadas (OI)

Beneficios

**Aumento de Coeficientes
de Aprovechamiento**



Contraprestación

**Construcción de
Viviendas de Interés
Social**



4.1.1 SUELO CREADO MEDIANTE OPERACIONES INTERLIGADAS EN SÃO PAULO

El promotor de este instrumento es la Prefectura Municipal de São Paulo, además de que pueden participar en él, los propietarios de los terrenos, inversionistas y desarrolladores privados.

El suelo creado se aplicó a través del mecanismo de Operaciones Interligadas en el Proyecto West-Plaza, mediante el cual un desarrollador privado obtuvo el derecho de construir 54,000 m²,



tres veces más de lo permitido en la zonificación (18,000 m²), para la construcción de un centro comercial, ocupando tres cuadras en la región oeste de la ciudad.

Por el beneficio recibido, entregó el valor equivalente a la construcción de 475 viviendas de interés social. Posteriormente el desarrollador obtuvo la concesión del espacio aéreo para

construir pasarelas sobre la calle, la cual separaba, a modo de vincular varios bloques del proyecto, por lo que pagó 335 viviendas de interés social. El proyecto proporcionó un total de 810 viviendas, casi 10 millones de dólares, considerando un precio promedio de 12,000 dólares por unidad.

Como instrumento financiero se constituyó un Fideicomiso (Fondo), encargado del financiamiento para la construcción de las viviendas, en el que los beneficiarios del suelo creado, depositan sus aportaciones.

Operaciones Urbanas Consorciada (OU)

Beneficios

**Aumento de Coeficientes
de Aprovechamiento**

Contraprestación

**Compra de CEPACs
(Certificado de Potencial
adicional de
construcción)**

**Aplicación de recursos para
intervenciones dentro del
polígono de OU**

Operaciones Urbanas Consorciada (OU)

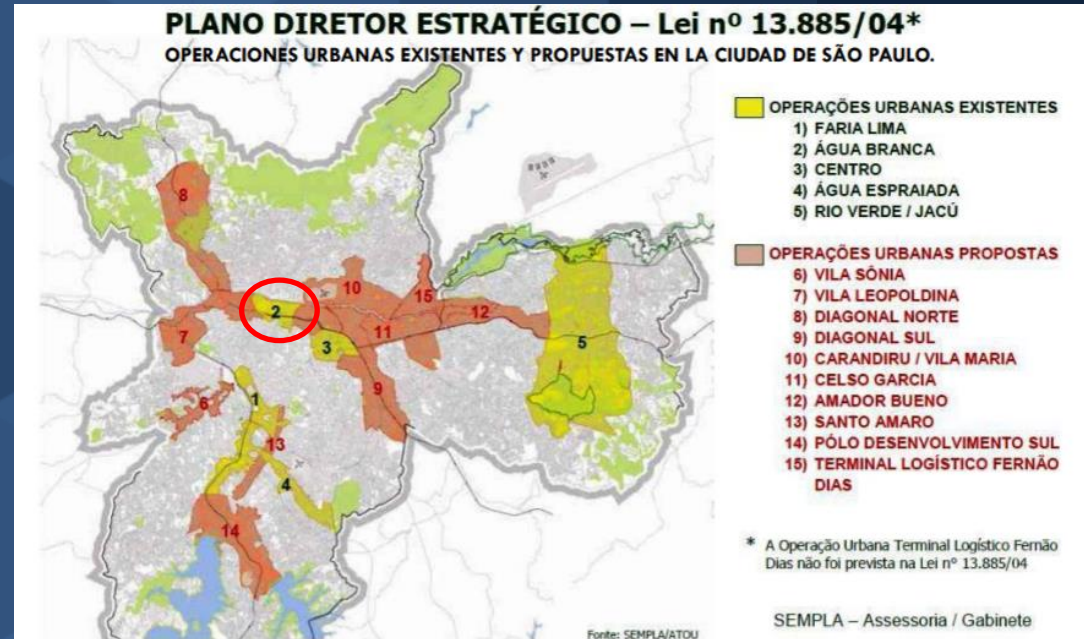
Una operación urbana consiste en un instrumento legal, es decir debe ser aprobada por ley municipal en el respectivo Consejo y sancionada por el Alcalde.

Debe tener un perímetro definido dentro del área urbana del municipio, y contener un conjunto de intervenciones públicas con el objeto dotar y/o mejorar la infraestructura, inclusive habitaciones de Interés Social, la protección ambiental y establecer parámetros para la densificación deseada.

4.1.2 SUELO CREADO MEDIANTE OPERACIONES URBANAS: LA OPERACIÓN URBANA ÁGUA BRANCA (LEY N°11.774/95)

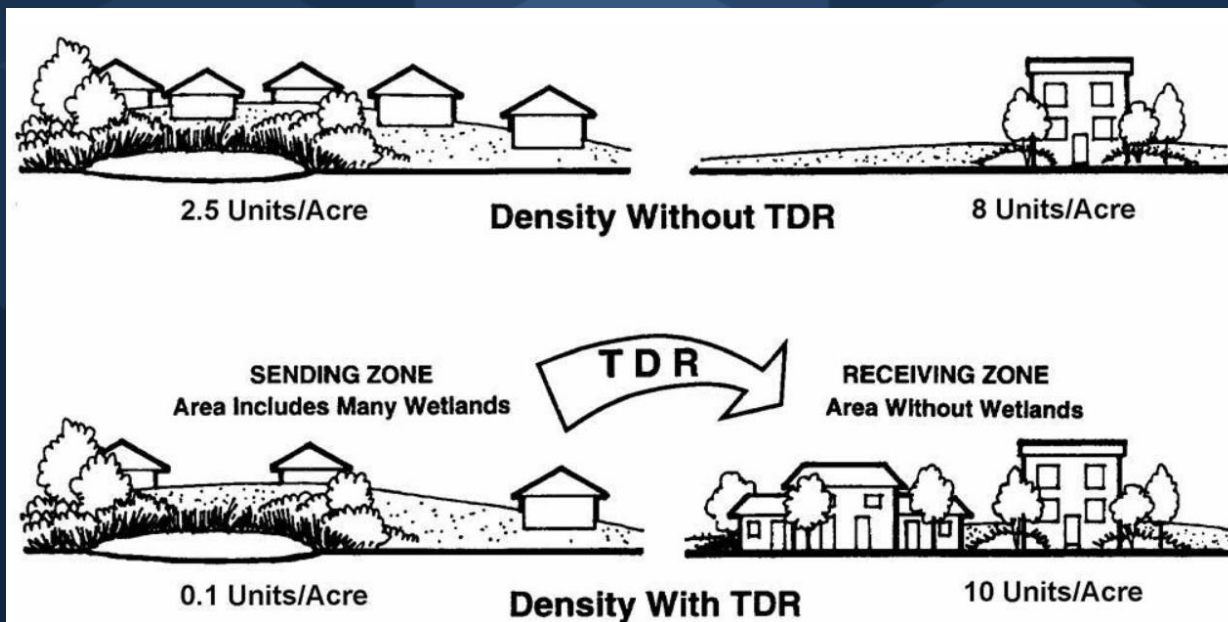
Esta OU abarca un perímetro de cerca de 500 ha y está localizada en una región relativamente degradada (Barra Funda), pero que ya cuenta con un proyecto aprobado en terrenos que pertenecían a la antigua empresa Industrias Matarazzo. De acuerdo con este proyecto, serán construidos varios edificios empresariales y otros de servicios de alta calidad (centros de entretenimiento, hoteles 5 estrellas, centros comerciales, etc.).

Se permitió al predio un coeficiente de aprovechamiento de 4.0 (equivalente en área a cuatro veces el tamaño del terreno), cuando el original era de 1.0, lo que significó un crecimiento de 72,000 m² hasta cerca de 290,000 m² de derechos de construcción, por los que se obtuvieron cerca de 20 millones de dólares, que fueron divididos en 13 intervenciones en el perímetro de la OU, entre las cuales destaca la construcción de una avenida de cerca de 1.5 km y un túnel de 300 m.



Caso EUA

Los PDDT han sido utilizados predominantemente en condados y pueblos y en algunos casos han sido promovidos e incluso establecidos por gobiernos estatales, como es el caso de California a través de la Comisión Costera de California, Pensylvania permitiendo a los pueblos utilizar los PDDT a partir de su Town Law Act de 1987. Además 4 estados han creado programas que involucran varias jurisdicciones Como el caso de La Agencia de Planeación Regional de Tahoe formada por California y Nevada para proteger a la los recursos ambientales de 6 jurisdicciones en la cuenca del Lago Tahoe. El caso de la legislatura del estado de New Jersey que creó el PDDT de Pinelands que permite transferencias entre 60 municipios dentro de un área de planeación de 1 millón de acres (405,000 Ha.) Por último el caso del estado de Nueva York que en 1995 formó el PDDT de Long Island Pine Barrens, que promueve transferencias entre tres ciudades del condado de Suffolk.



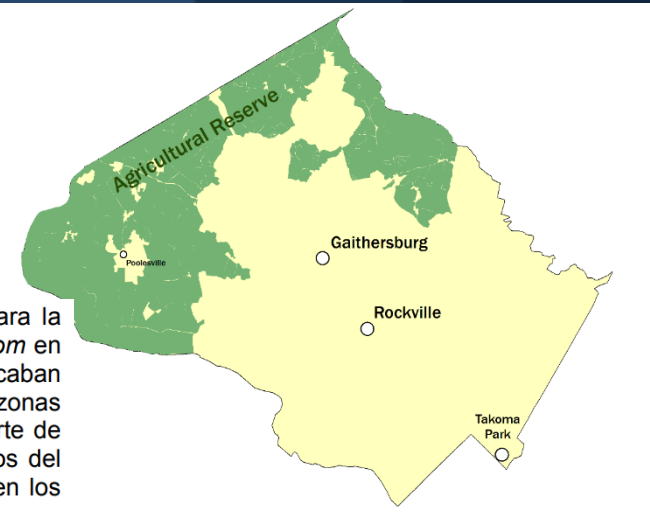
Caso EUA

Los PDDT generalmente operan bajo uno de los siguientes dos modelos: 1) la comunidad administra el programa y compradores y vendedores tratan unos con otros directamente; o 2) un banco de créditos de desarrollo administra el programa y compra y vende créditos. El banco de créditos puede ser administrado por el municipio, el estado o una entidad no lucrativa. Este mecanismo permite que los PDDT trabajen mediante la asignación de créditos (se refiere al certificado que permite desarrollar una zona) a los propietarios de las áreas ambientalmente valiosas que se desean proteger así como también de las áreas que se buscan aumentar su desarrollo. Los créditos pueden ser comprados y usados para construir o incrementar la densidad que se puede construir. Una vez que los derechos han sido ejercidos, es decir, que se ha construido respaldándose en ellos, no pueden ser intercambiados por segunda vez, es decir son extinguidos.

El Banco de Derechos Transferibles debe tener el poder de vender o transmitir cualquier derecho de desarrollo que posea, puede mantener indefinidamente los derechos de desarrollo (con propósitos de conservación u otros) y puede recibir donaciones de derechos de desarrollo de una persona u organización pública o privada. El banco puede ser financiado por: el fondo del tesoro del gobierno local, por los beneficios de la venta de derechos de desarrollo o por donaciones de cualquier otra fuente.³⁴

Pago de Servicios Ambientales

Caso EUA



La década de los setenta vio entonces el nacimiento de un interés por utilizar este instrumento para la preservación de construcciones históricas, la década de los ochenta fue testigo de una suerte de *boom* en ciudades donde las autoridades preocupadas por el crecimiento urbano desordenado (*sprawl*) buscaban herramientas que complementaran sus planes de desarrollo urbano para poder conservar las zonas ambientales y agrícolas importantes. También les ayudaría a evitar demandas de practicar una suerte de “expropiación” (*taking*) al no compensar debidamente a los propietarios por una zonificación de usos del suelo muy estricta. Esta tendencia con la mayor conciencia y por los temas ambientales continuó en los años noventa.

Década	Número de PDDT's adoptados.
1970-1980	22
1980-1990	56
1990-1996	29

Observando la tabla del Anexo 1, *Programas de derechos de Desarrollo Transferibles en EE.UU.*, podemos observar que de los 112 programas detectados hasta 1996, 61 tienen como objetivo principal la preservación ambiental, 16 el de protección e impulso de actividades agropecuarias, 16 más por motivos de revitalización del centro histórico o conservación de edificios antiguos. Destaca su utilización en otros propósitos como el de conservar un campo de golf o el de evitar construcciones en las inmediaciones de un relleno de residuos con producción de gas metano. De los 112 programas registrados por Pruetz y que se han promovido en 25 estados, 47 han sido en ciudades, 30 en condados, otros 30 en pueblos (townships) y 5 programas permiten transferencias entre varias jurisdicciones. Si bien la mayoría son de pequeña escala los más grandes por área preservada son : Montgomery County con 40,000 acres; New Jersey Pinelands con 19,000 acres y Calvert County con 8,000 acres también en Maryland.

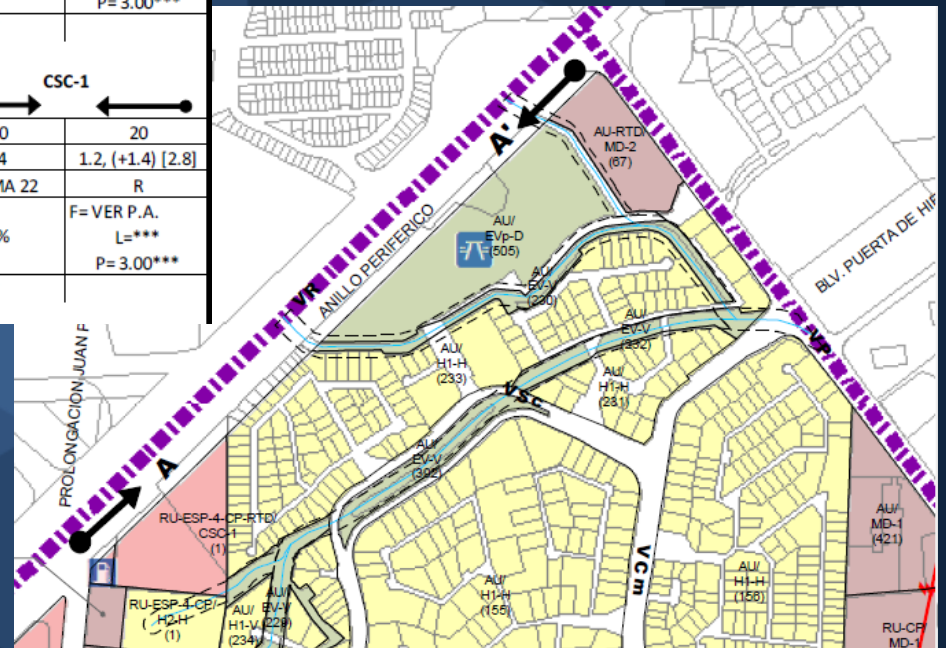
Los Derechos de desarrollo transferibles se han aplicado con objetivos de conservación de monumentos o edificios en ciudades como Nueva York, Chicago, Los Angeles, San Francisco, Arizona, Seattle entre otras y con fines de protección de zonas rurales en los estados de California, Colorado, Connecticut, Florida,

Montgomery

Pago de Servicios Ambientales

Caso Zapopan

NORMA POR VIALIDAD					
CLAVE	CALLE	ENTRE	ENTRE	MATRIZ	
A - A'	ANILLO PERIFERICO MANUEL GOMEZ MORIN	AV. ACUEDUCTO	5 DE MAYO	MD-2	
				600(120)	15
				0.6	1.8, (+2.1) [4.2]
				NORMA 22	R
				40%	F= VER P.A. L= *** P= 3.00***
				V	
				CSC-1	
				800	20
0.4	1.2, (+1.4) [2.8]				
NORMA 22	R				
50%	F= VER P.A. L=*** P= 3.00***				
V					



Caso Zapopan

Tabla 61. Norma para Áreas con Potencial de Desarrollo

Rango de superficie del predio en m ² (a)	No. de niveles máximo en Área con Potencial de Desarrollo	Restricciones mínimas laterales m.	Restricción mínima posterior m.	C.O.S (b)	C.U.S.MAX.
500 - 1,000	8	3	5.5	0.6	4.8
1,001 - 1,500	10	3	7	0.5	5.0
1,501 - 2,000	12	3	8.5	0.5	6.0
2,001 - 2,500	14	3	10	0.5	7.0
2,501 - 3,000	18	3.5	(c)	0.4	7.2
3,001 - 4,000	22	3.5	(c)	0.35	7.7
4,001 - 5,000	26	3.5	(c)	0.3	7.8
5,001 - 8,500	30	(c)	(c)	0.25	7.5
8,501 - 10,000	36	(c)	(c)	0.2	7.2

(a) No se permitirán incrementos a la densidad en predios menores a 500 metros cuadrados de superficie.

(b) Si el área libre que establece la zonificación es mayor que la que se indica la tabla, regirá el área libre de la zonificación.

(c) De conformidad con el dictamen técnico que expida la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial.

Caso Guadalajara

Capítulo 4. Norma Urbanística 4: Incremento en el Coeficiente de Ocupación de Suelo e Incremento en el Coeficiente de Utilización de Suelo.

Artículo 33. Definición.

1. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) es el factor que, multiplicado por el área total de un predio, determina la superficie de desplante edificable del mismo.
2. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es el factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la superficie que se puede edificar dentro del mismo. La superficie edificada bajo rasante no computará como CUS, siempre que se destine a espacios no habitables como estacionamientos, almacenes, bodegas y cuartos de máquinas.
3. El Incremento en el Coeficiente de Ocupación del Suelo (ICOS), es el factor que, multiplicado por el área total de un lote, determina la máxima superficie de desplante edificable. La máxima superficie de desplante en un lote es la suma del COS y el ICOS.
4. El Incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo (ICUS), es el factor que, multiplicado por el área total de un lote, determina el incremento en la superficie máxima edificable dentro del mismo. La superficie edificada bajo rasante no computará como ICUS, siempre que se destine a espacios no habitables como estacionamientos, almacenes, bodegas y cuartos de máquinas. El potencial edificable total de un predio es la suma del CUS y el ICUS.
5. El interesado podrá acceder al ICOS o ICUS únicamente mediante pago de derechos correspondientes.

Artículo 34. Alcance.

1. Aplica a las zonas donde el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano determine un ICOS e ICUS, sin perjuicio de las demás contribuciones aplicables a la edificación.

Artículo 35. Cálculo.

1. La unidad producto para el cálculo del ICOS e ICUS es metros cuadrados.
2. La superficie de desplante que exceda el COS básico será sujeta a cobro por ICOS.
3. La superficie edificada que exceda el CUS básico será sujeta a cobro por ICUS.

Artículo 36. Cobro.

1. La Ley de Ingresos municipal establecerá las tarifas unitarias por metro cuadrado. Podrá solicitar un descuento del ochenta por ciento (80%) del cobro total del monto del ICOS e ICUS, las siguientes situaciones:
 - a. Urbanizaciones y edificaciones destinadas a la vivienda de interés social y vivienda media, siempre que no rebasen las setecientas cincuenta (750) Unidades de Medida y Actualización (UMA) mensuales, y que se traten de programas para la redensificación y repoblamiento urbano avalados por la Dirección de Ordenamiento del Territorio (DOT).
 - b. Centros educativos del sector público y privado en edificio exclusivo.
2. El interesado deberá indicar en la solicitud para la Licencia de Construcción, los metros cuadrados que solicita.
3. El cobro se realizará al mismo tiempo que el pago de la licencia de construcción.

Artículo 37. Recursos recaudados por concepto de ICOS e ICUS.

1. Los recursos recaudados por concepto de ICOS e ICUS deberán etiquetarse en la partida correspondiente de obra pública. La Tesorería Municipal deberá realizar las adecuaciones al Presupuesto de Egresos Municipal que se estimen necesarias.
2. Dichos recursos para obra pública se aplicarán de la siguiente manera:
 - a. Cincuenta por ciento (50%) dentro del distrito que generó el cobro.
 - b. Cincuenta por ciento (50%) en proyectos que persigan los ejes estratégicos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.
3. El fondo de recursos para obra pública se enfocará en los siguientes rubros:
 - a. Transporte público masivo.
 - b. Infraestructura para movilidad no motorizada.
 - c. Redes de infraestructura para agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial.
 - d. Alumbrado público.
 - e. Adecuaciones para movilidad motorizada.
 - f. Infraestructura para la gestión integral de los residuos urbanos.
 - g. Creación, mantenimiento y recuperación de Espacios Abiertos.

Cuando en un Predio se opte por el Incremento de CUS o la adquisición de Derechos de Desarrollo Urbano, se podrá hacer en la superficie adquirida, el número de viviendas de manera proporcional al número máximo de viviendas permitidas con el CUS Básico, a través de la siguiente fórmula:

- I. Primero, se calcula el número máximo de viviendas permitidas en el Predio, que es lo máximo permitido para el CUS básico; y
- II. Considerando el número de viviendas máximas permitidas con el CUS básico, y conociendo el ICUS de la edificación o el potencial adquirido de Derechos de Desarrollo Urbano, se realiza una equivalencia para determinar el número de viviendas adicionales, mediante una regla de tres (sumando el CUS básico más el Incremento, y multiplicando el resultado de dicha suma, por el número de viviendas permitidas con el

CUS básico, y el resultado dividiéndolo entre el CUS básico). *(Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria celebrada el 11 de diciembre de 2017 y publicada el 20 de diciembre de 2017 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)*

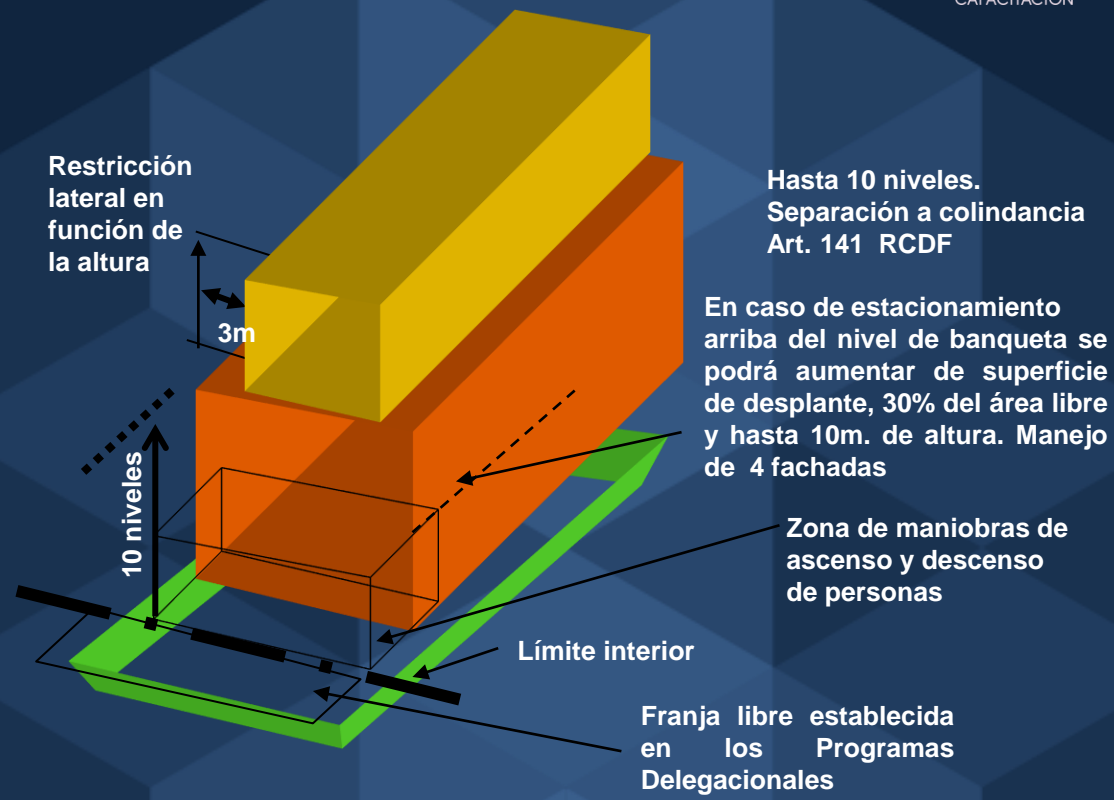
Caso CDMX

NGO 10

Esta norma es aplicable únicamente en las zonas y vialidades que señale el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente. (NPV/APD/AR)

Incremento de 20% en la demanda de estacionamientos

Promueve Fusión



SUP. DEL PREDIO M2	No. DE NIVELES MÁXIMOS	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)	ÁREA LIBRE %
1000 – 1500 y frente mínimo de 15m	11	3.0	30
1,501 – 2,000	13	3.0	30
2001 - 2500	15	3.0	30
2,501 – 3,000	17	3.5	35
3,001-4,000	19	3.5	35
4,001- EN ADELANTE	22	3.5	50

Bando 2

Ciudad Central



NGO 26

EL PORCENTAJE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE A CUMPLIR, DEBERÁ SER DEL 20% HASTA 60 VIVIENDAS Y 25% MÁS DE 60 VIVIENDAS

6 NIVELES
PB + 5 NIVELES
CIUDAD CENTRAL

2do Contorno



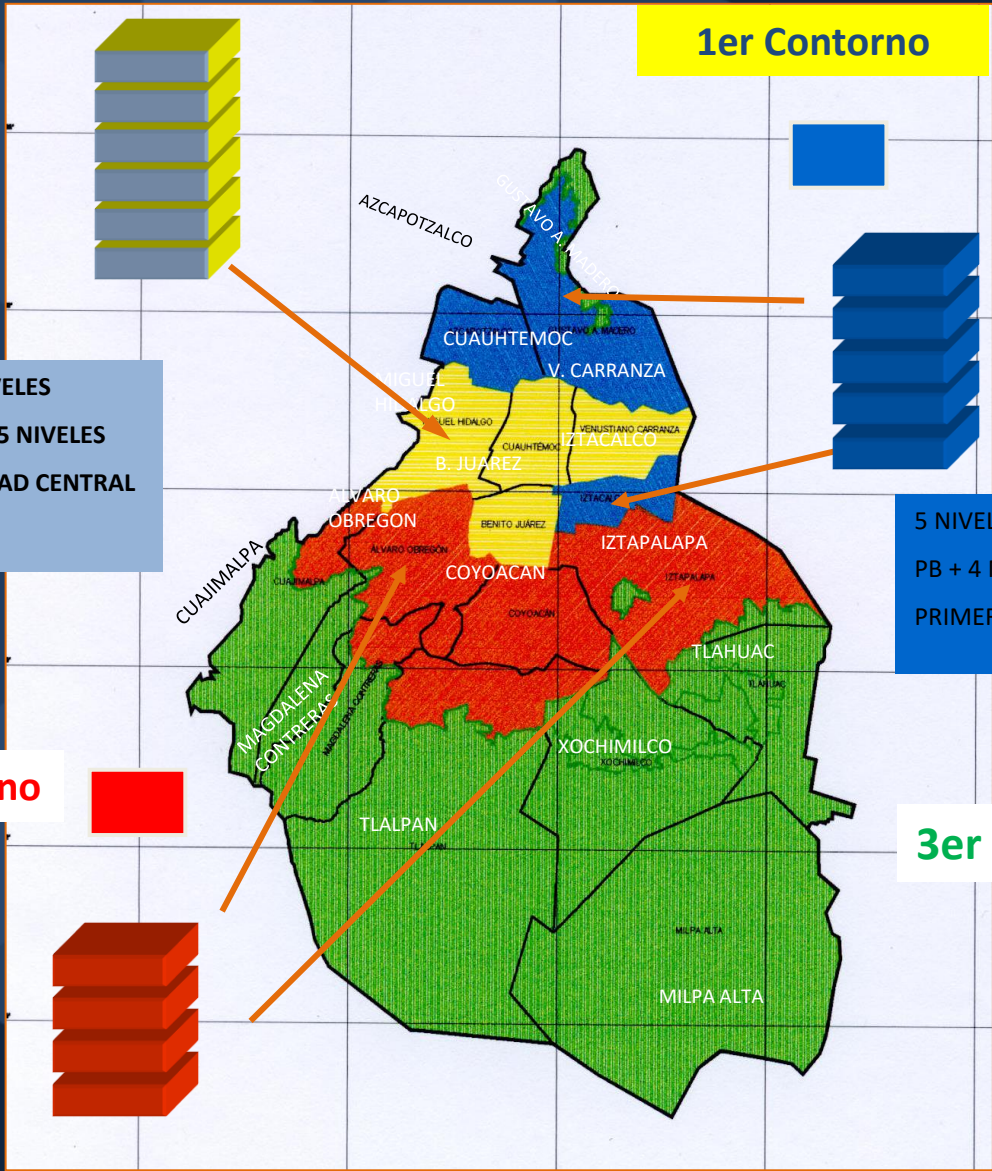
4 NIVELES
PB + 3 NIVELES
SEGUNDO
CONTORNO

1er Contorno



5 NIVELES
PB + 4 NIVELES
PRIMER CONTORNO

3er contorno



No aplica densidad

Caso El Marqués

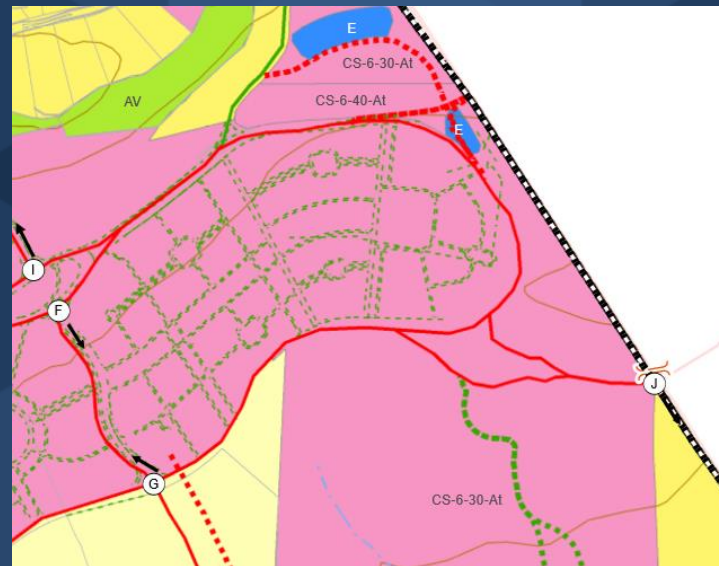
En Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo se podrá incrementar la densidad y el número de niveles, aumentando el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) máximo a construir, de la siguiente forma:



El número de niveles máximos permitidos se determinará de acuerdo a lo que establece **Alturas Máximas Permitidas**, conforme a la estructura vial existente o proyectada. se podrán autorizar un incremento considerando la densidad inmediata superior a la que se encuentre asignado el predio

Cambio de literales de Nomenclatura

CS-6-30-At



111 viv ha

147 viv ha

30%

H-(variable sección calle)-30-Mat

Aumenta Coeficiente de Utilización de Suelo

Polígono de Actuación Constructivo

Propósito

Relocalización de usos, así como la redistribución del potencial constructivo determinado por los PDDU, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente (CUS) obteniendo el máximo de aprovechamiento de uno o más predios constituidos

Permite

- ❖ Relocalizar los usos de suelo y destinos
- ❖ Distribuir el potencial constructivo

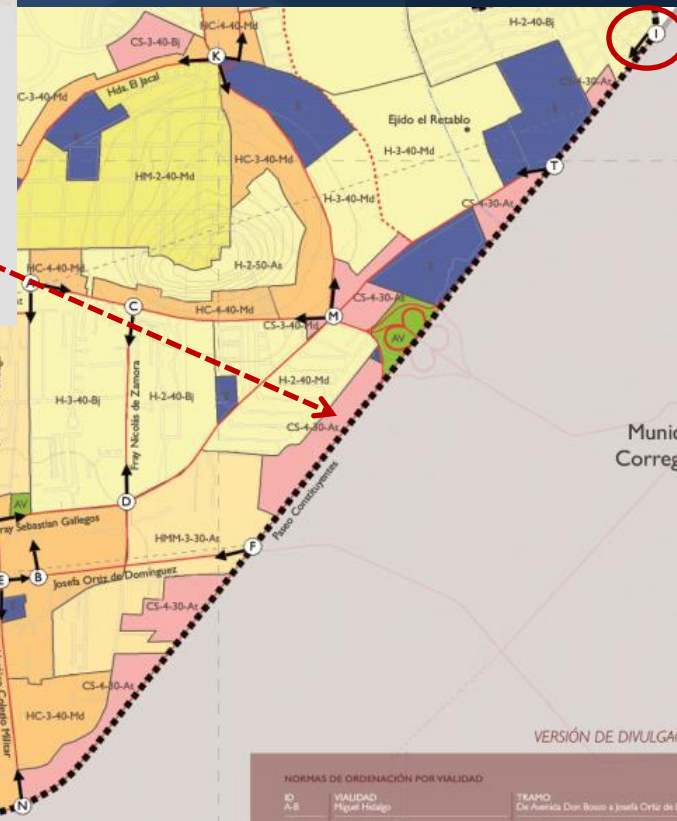
Redistribución de Potencial Constructivo



Área de Actuación



Norma de Ordenación por vialidad



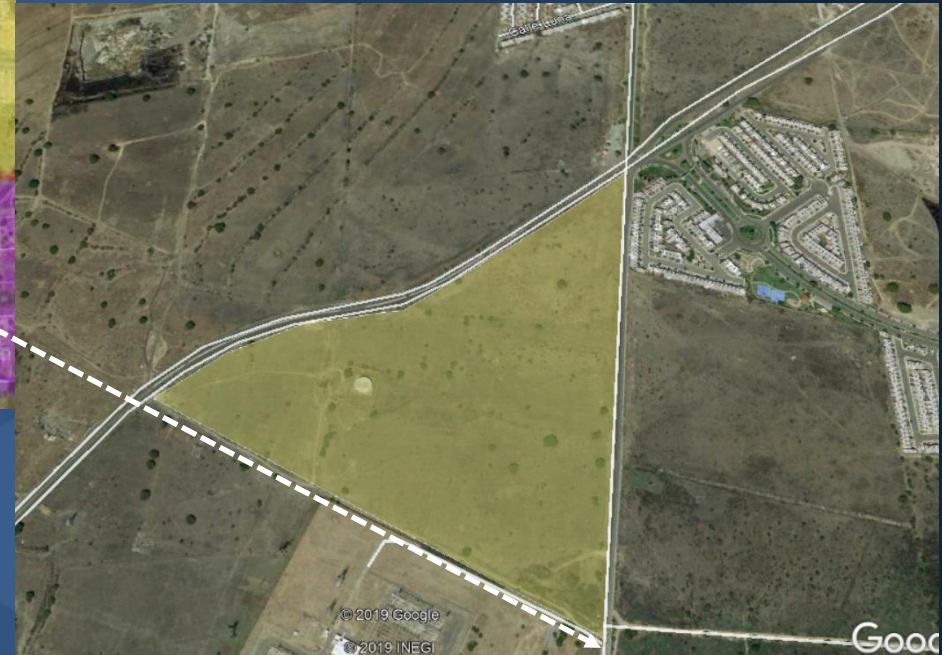
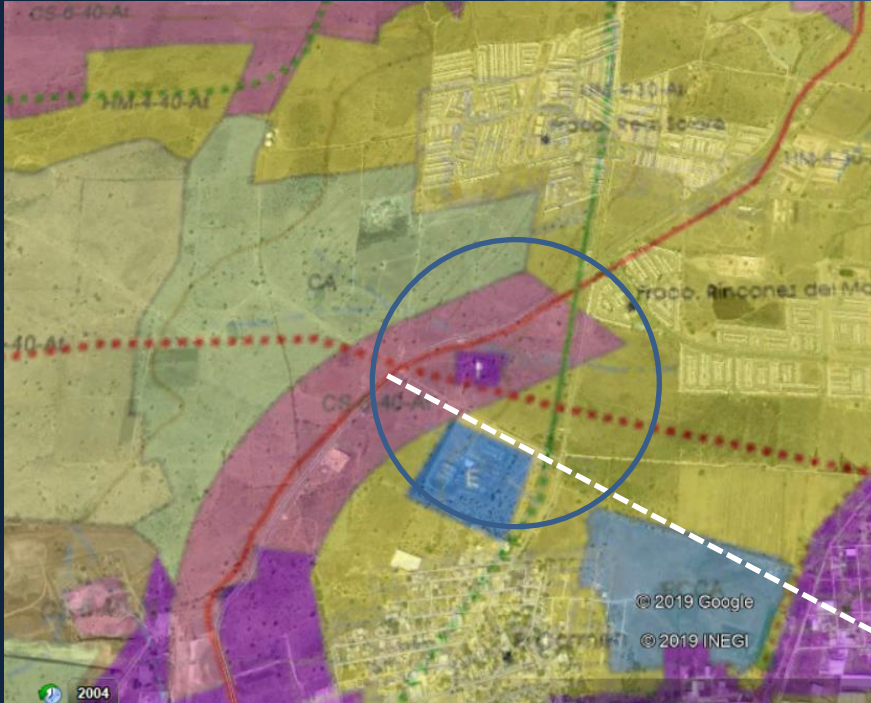
Zonificación por Vialidad	CS-6-30-MA†
Superficie	5000 m2
Viviendas permitidas	74
Niveles	6
Desplante	3500 m2
Sup Máxima de Construcción	21000 m2

Polígono de Actuación Constructivo	CS-14-70-MA†
Superficie	5000 m2
Viviendas permitidas	74
Niveles	14
Desplante	1500 m2
Sup Máxima de Construcción	18000 m2

VERSIÓN DE DIVULGACIÓN

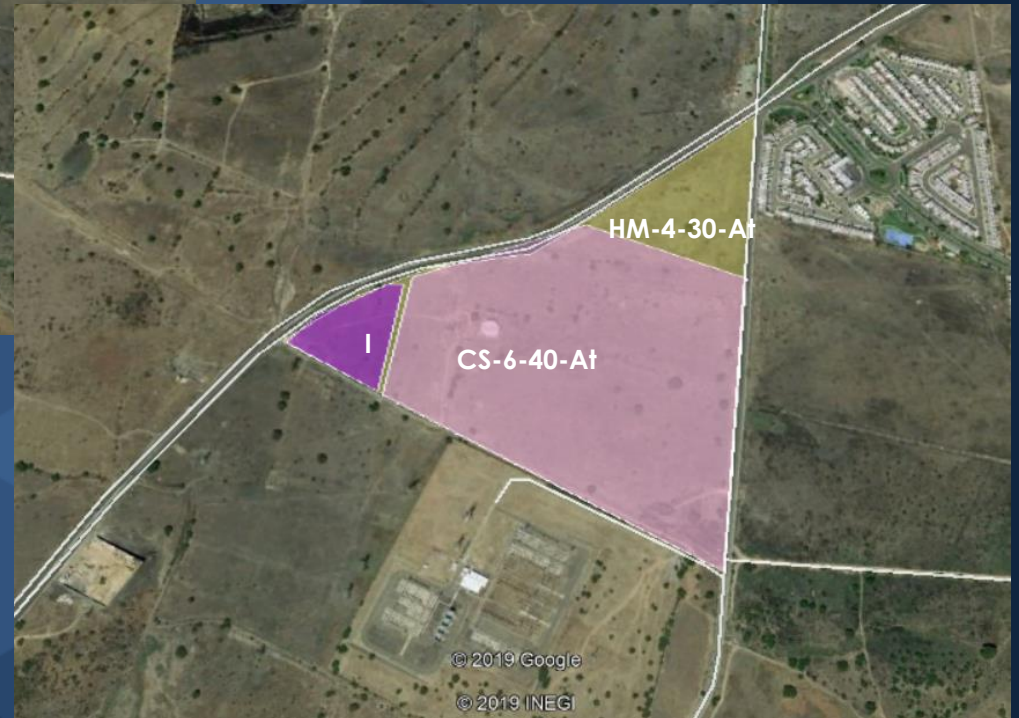
NORMAS DE ORDENACIÓN POR VIALIDAD
EJ. A-8 VALLEJO HIGUAL HIGUAL TRAMO
Ej. Andrés Don Bosco a Jesús Ortiz de D...

Relocalización de usos



Caso El Marqués

Relocalización de usos Industrial y uso **CS** y **HM**



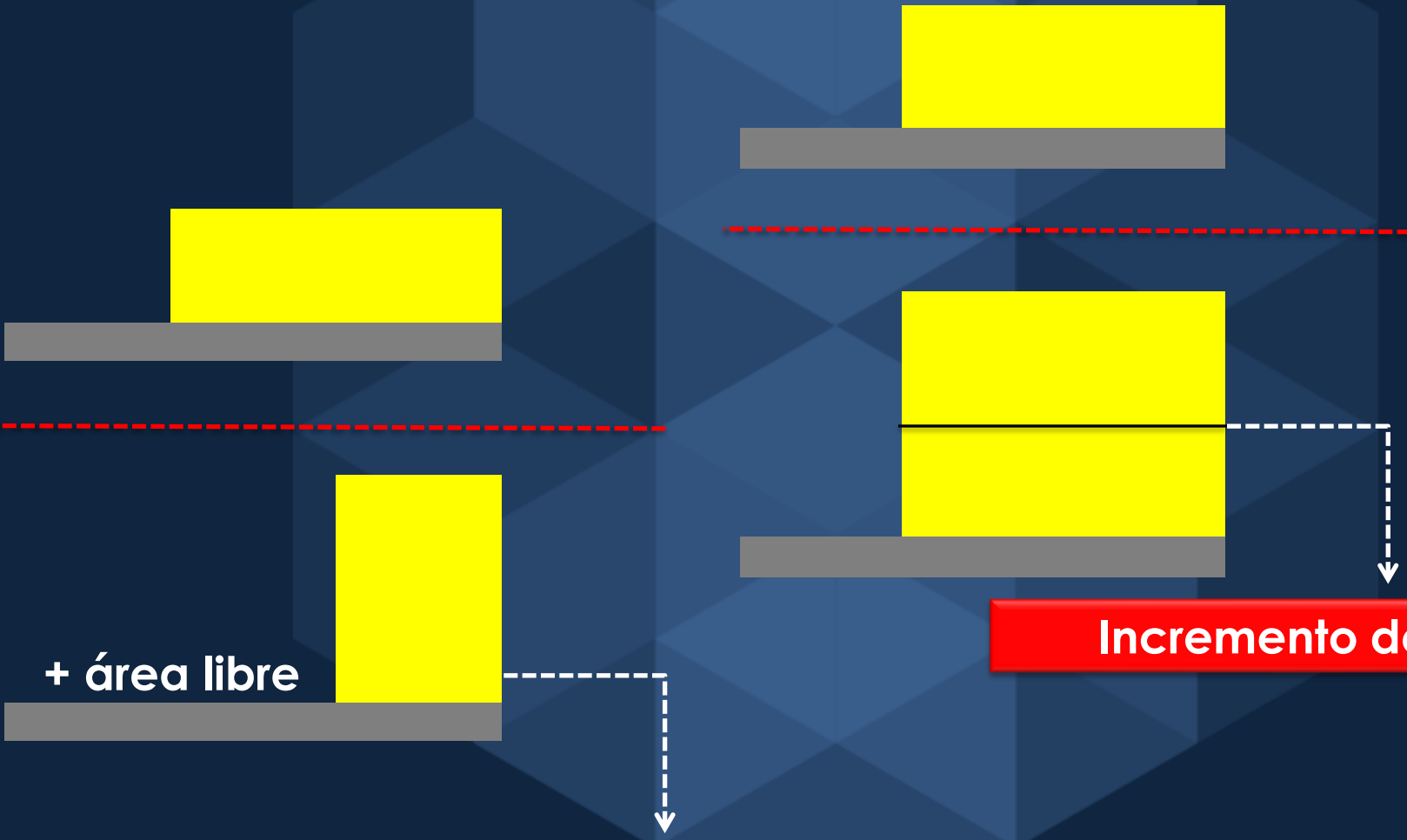
Bono de Intervención Urbanística

Propósito

A cambio de inversiones específicas de ciertos giros o actividades, se permite incrementar el Coeficiente de Utilización (CUS) o Redistribuir el potencial constructivo sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente (CUS) máximo de aprovechamiento

Permite

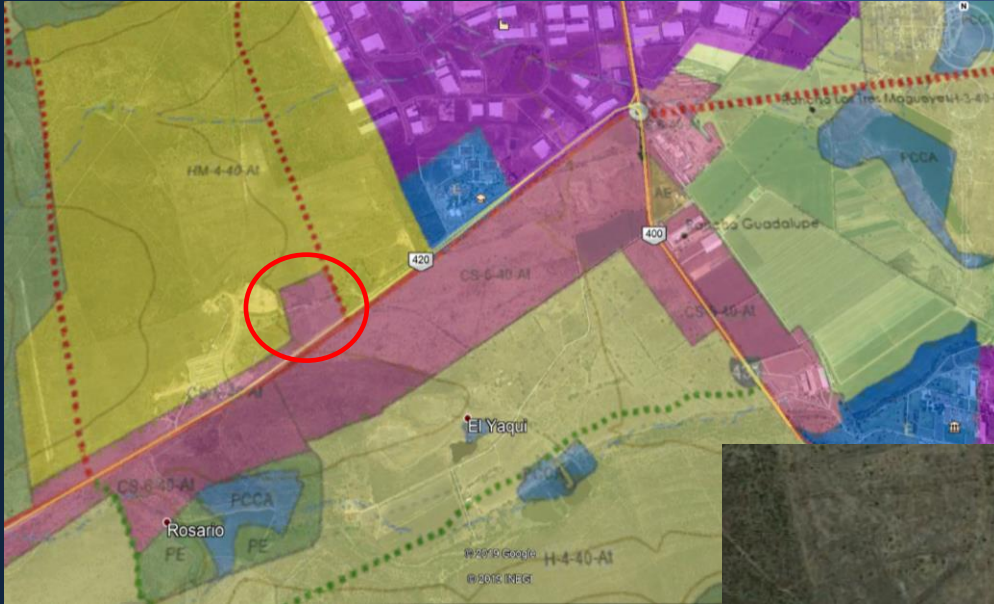
- ❖ Incremento de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)
- ❖ + Niveles
- ❖ Redistribución del Potencial Constructivo



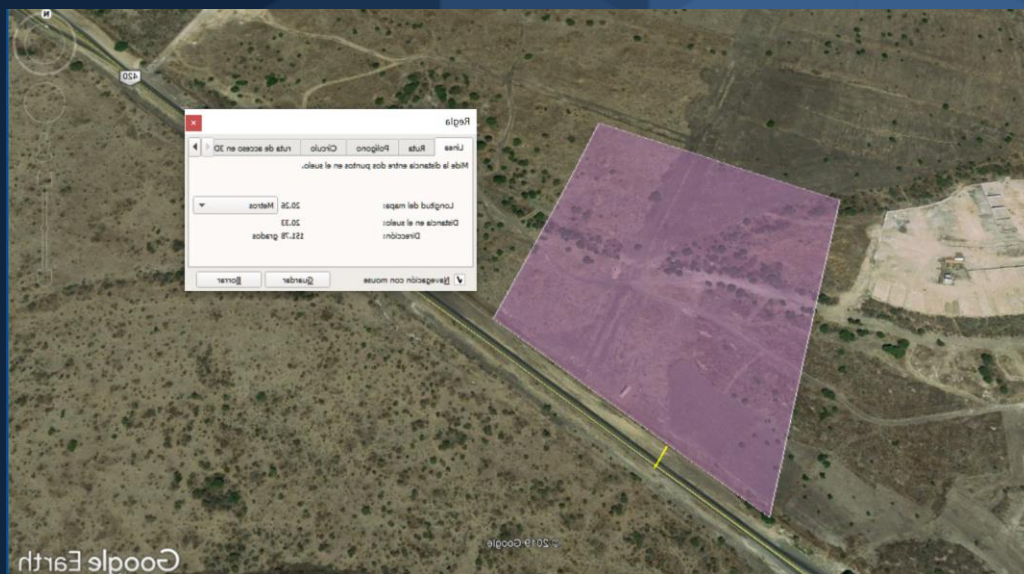
+ área libre

Incremento de altura

Incremento de CUS



Caso El Marqués



Línea Ruta Polígono Círculo ruta de acceso en 3D

Mide la distancia entre dos puntos en el suelo.

Longitud del mapa:	20.26	Metros
Distancia en el suelo:	20.33	
Dirección:	151.78	grados

Ancho de Calle Metros lineales	Niveles de la Zonificación Secundaria Base								
	2	3	4	5	6	7	8	9	10
DE 10.01 A 11	3	5	6	6	6	7	8	9	10
DE 11.01 A 12	3	5	6	7	7	7	8	9	10
DE 12.01 A 13	3	5	6	7	8	8	8	9	10
DE 13.01 A 14	4	5	6	7	8	8	8	9	10
DE 14.01 A 15	4	5	6	8	8	9	9	9	10
DE 15.01 A 16	4	5	6	8	9	10	10	10	10
DE 16.01 A 17	5	5	6	8	9	10	10	10	10
DE 17.01 A 18	5	5	6	8	9	10	11	11	11
DE 18.01 A 19	5	5	6	8	10	10	11	12	12
DE 19.01 A 20	6	6	6	8	10	11	11	12	12
DE 20.01 A 21	6	6	6	8	10	11	12	13	13
DE 21.01 A 22	6	6	6	8	10	11	12	13	13
DE 22.01 A 23	7	7	7	8	10	11	12	13	14
DE 23.01 A 24	7	7	7	8	10	11	13	13	14
DE 24.01 A 25	7	7	7	8	10	12	13	14	14
DE 25.01 A 26	8	8	8	8	10	12	13	14	15
DE 26.01 A 27	8	8	8	8	10	12	13	14	15
DE 27.01 A 28	8	8	8	8	10	12	13	14	15
DE 28.01 A 29	9	9	9	9	10	12	13	15	16
DE 29.01 A 30	9	9	9	9	10	12	13	15	16
DE 30.01 A 31	9	9	9	9	10	12	13	15	16

Zonificación Base	CS-6-40-At
Superficie	5000 m ²
Viviendas permitidas	56
Niveles	6
Desplante	3000 m ²
Sup Máxima de Construcción	18000 m ²

Polígono de Actuación Constructivo

	CS-10-66-At
Superficie	5000 m ²
Viviendas permitidas	56
Niveles	10
Desplante	1800 m ²
Sup Máxima de Construcción	18000 m ²

Aumento de CUS

	CS-7-40-At
Superficie	5000 m ²
Viviendas permitidas	56
Niveles	7
Desplante	3000 m ²
Sup Máxima de Construcción	21000 m ²

Transferencia de Potencialidad de Desarrollo

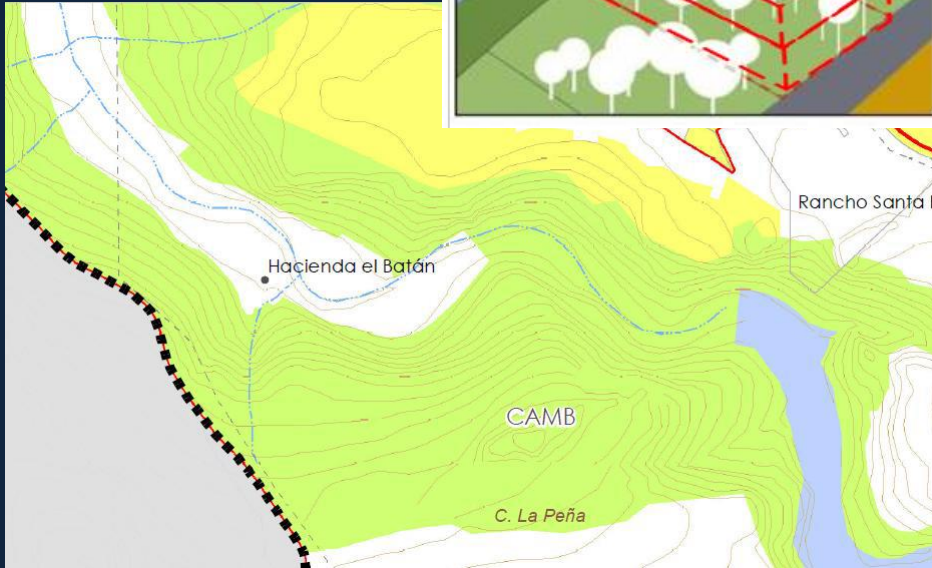
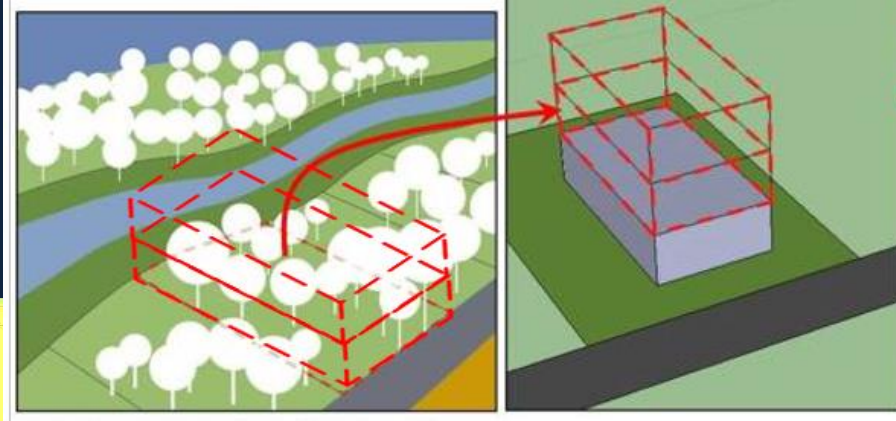
Propósito

Compra de derechos de desarrollo (incremento de superficie de construcción) de un predio emisor a un predio transmisor
“M2 de construcción”

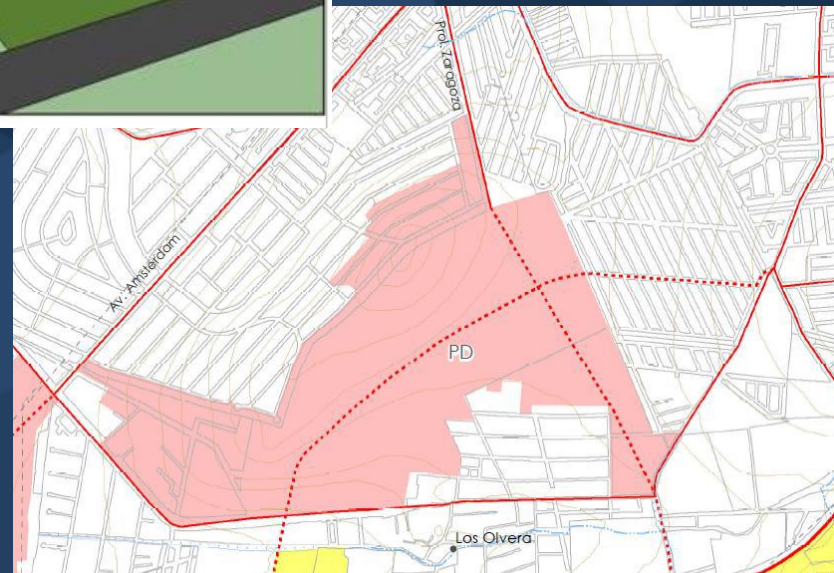
Permite

- ❖ Incremento de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)
 - ❖ + Niveles
 - ❖ Ocupación de + área libre
- Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)

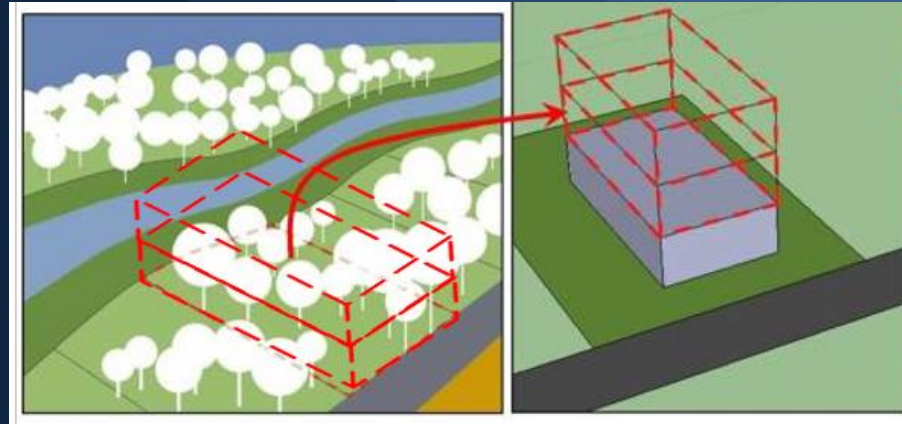
Caso Corregidora



Conservación Ambiental

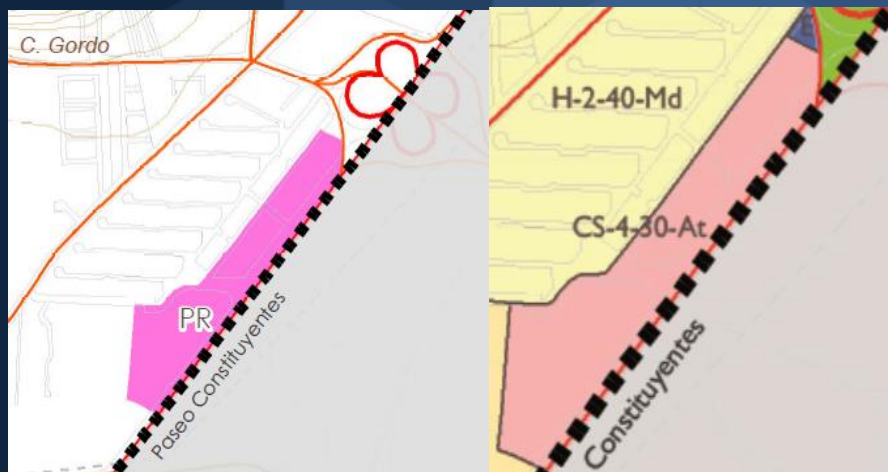


Potencial de Desarrollo



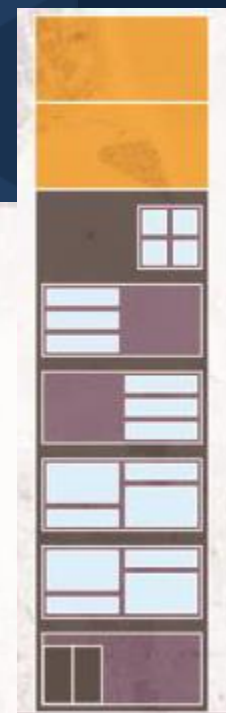
Pago de la transferencia
% Fondo o Fideicomiso
% Propietario

% Regresa al predio emisor



AV. CONSTITUYENTES

Superficie terreno	3,467.96	m ²
Zonificación de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano	CS 6/40	
CUS	3.6	
Superficie de construcción permitida en 6 niveles	12,484.65	m ²
Superficie de construcción existente	1,653.03	m ²
Superficie de construcción a incrementar por aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano (STPDU)	3,676.21	m ²
Total m ² a construir	14,507.83	m ²
m ² a pagar por STPDU	1,021	m ²



Superficie de construcción a incrementar por aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo (STPD)

ENTRE

Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)

M2 a pagar por STPDU

MULTIPLICAR

Costo de m2 de terreno

TOTAL A PAGAR STPDU

Derecho de Superficie

El derecho de superficie es una herramienta que crea una separación entre la propiedad del terreno y el derecho de usar la superficie en ese terreno. El propietario de un inmueble puede conceder a otras personas físicas o jurídicas, el derecho de utilización de la superficie correspondiente a su terreno (Suelo, sub suelo y sobrevuelo) según lo establecido en la normativa urbanística. Para efectos de la herramienta es necesario que ambas partes suscriban un contrato.



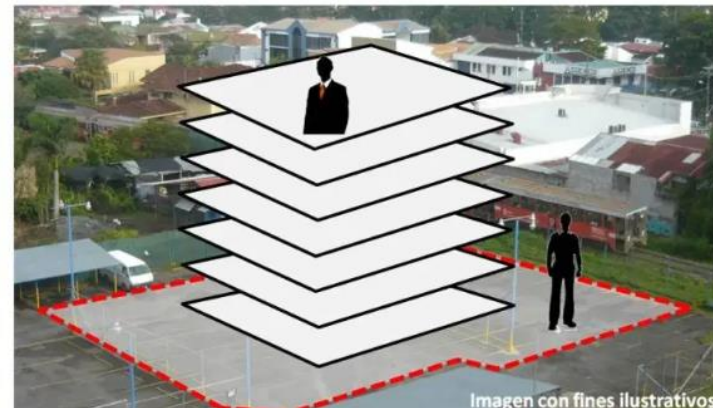
Ejemplo: El propietario de un parqueo, no tiene los recursos para desarrollar un proyecto en su terreno y firma un contrato por 60 años, cediendo el derecho de superficie a un inversionista.



El inversionista, **sin necesidad de comprar el suelo**, construye un edificio de comercio y viviendas y recibe las ganancias. Es dueño de la inversión hecha.



El dueño del terreno, **continua siendo el dueño del suelo**, puede mantener el parqueo, sus ganancias y otros dividendos que se acuerden en el contrato. Al final del contrato, toda la obra realizada le pertenece al igual que el terreno.

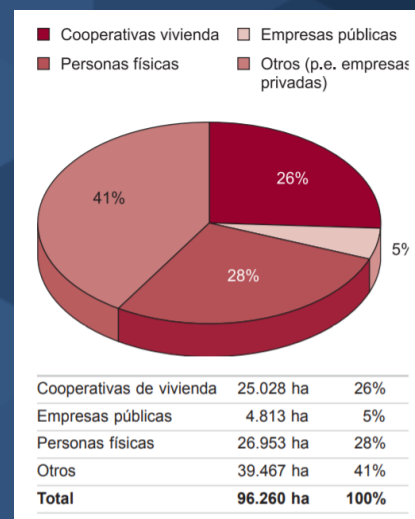


Grandes ciudades Chinas que han tenido un crecimiento acelerado en las últimas décadas (Shanghai, Beijing, Shenzhen, Hong Kong, entre otras) utilizan el derecho de superficie como una manera de incentivar la inversión extranjera y convertirse en zonas económicas especiales. Mediante derechos de superficie, se permite al inversionista no hacer una erogación de capital muy alta para conseguir el suelo y por otra parte, permite al estado ser socio de las operaciones que llegan al territorio.



Caso Polonia

En el año 2005 había en Polonia **413.384 hectáreas de suelo público con DUP** concedido a toda clase de operadores.



En Polonia el derecho de superficie constituido sobre suelo público recibe, literalmente, el nombre de **derecho usufructo perpetuo** (użytkowanie wieczyste) en lo sucesivo DUP

Se trata de un derecho real inscribible en el registro de la propiedad. Puede decirse es una **figura intermedia entre el derecho de propiedad y los derechos reales limitados.**

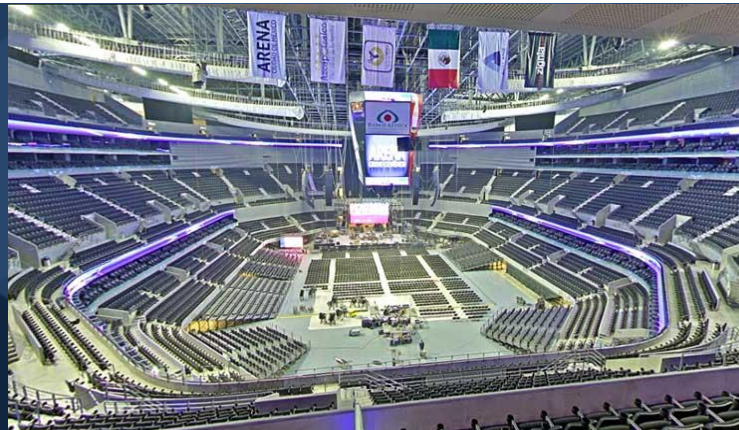
Sistemas de Actuación por Cooperación del Desarrollo Urbano

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA PARTICIPACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL EN EL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN “ARENA CIUDAD DE MÉXICO”

PRIMERO.- Se autoriza la participación de la Administración Pública del Distrito Federal en el Sistema de Actuación por Cooperación “Arena Ciudad de México”.

SEGUNDO.- La participación de la Administración Pública del Distrito Federal consistirá en la aportación del inmueble ubicado en la Avenida de las Granjas, número 800, colonia Santa Bárbara, Delegación Azcapotzalco, Distrito Federal, cuya superficie es de 81,487.279 metros cuadrados.

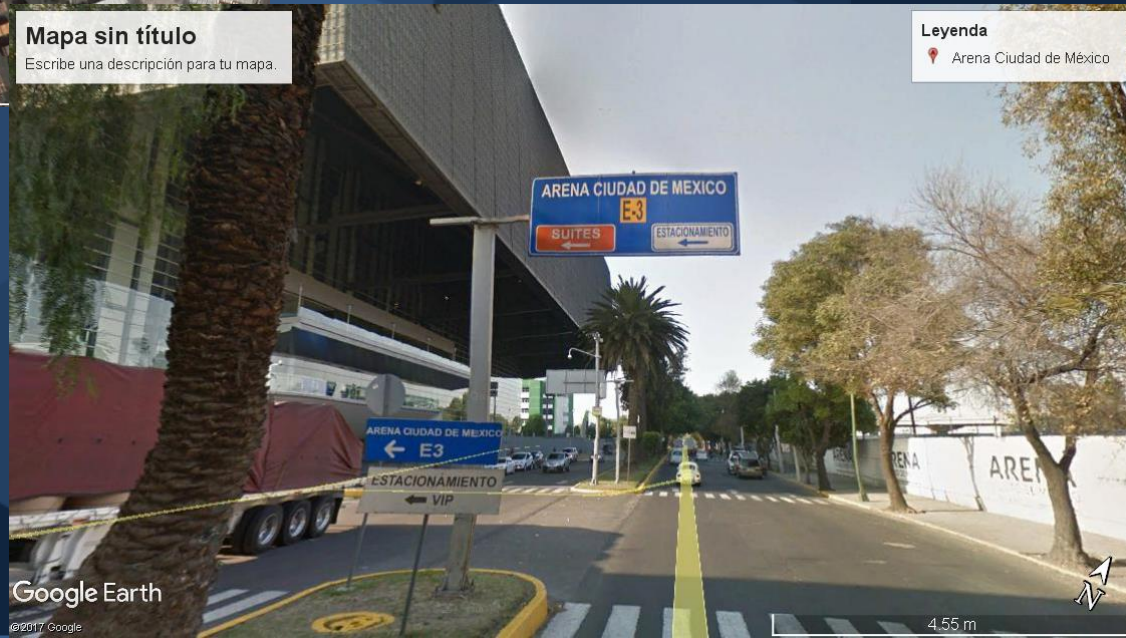
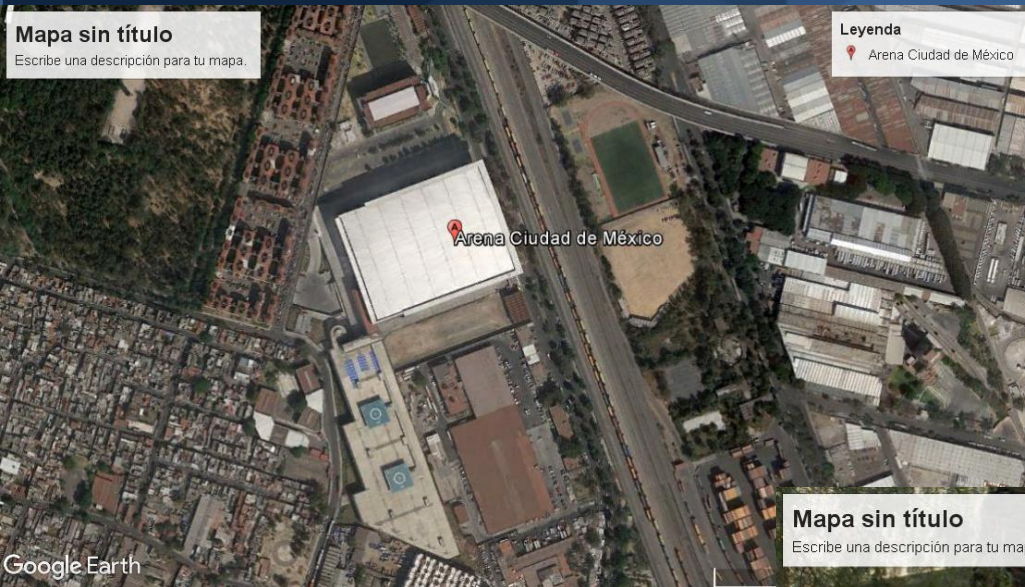
TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 72, cuarto párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la asociación o fideicomiso privado que reciba la aportación, deberá garantizar la aplicación del bien a los fines para los que recibió dicha aportación.



INVERSIÓN DE 300 Millones de Dólares.

Caso CDMX

SAC del Desarrollo Urbano



Permiso Administrativo Temporal revocable



Six Flags

Bajo puentes comerciales

Nodos Publicitarios



Derechos de Usufructo

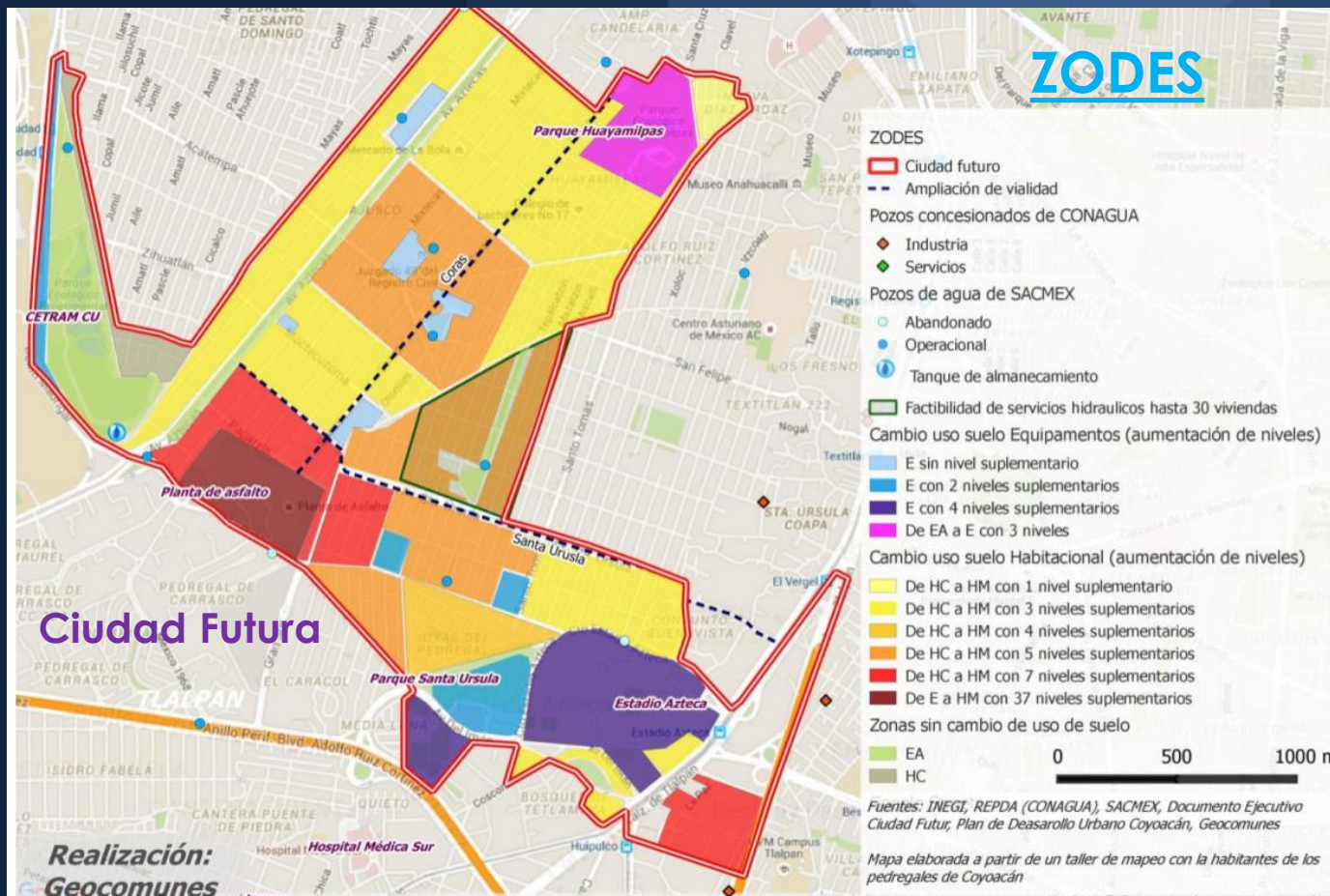
Áreas de Gestión Estratégica

Artículo 3, numeral III. "Áreas de Gestión Estratégicas: Instrumento de planeación y ordenamiento territorial del desarrollo urbano-ambiental, en áreas específicas de la ciudad, cuyos objetivos fundamentales son: incidir positivamente en la regeneración, recualificación y revitalización urbana y/o ambiental; proteger y fomentar el patrimonio cultural urbano y/o el paisaje cultural; acciones multidimensionales y multisectoriales; de gestión participativa; de desarrollo integral y, de interés general; y, definidas por el Comité Técnico de las Áreas de Gestión Estratégica.

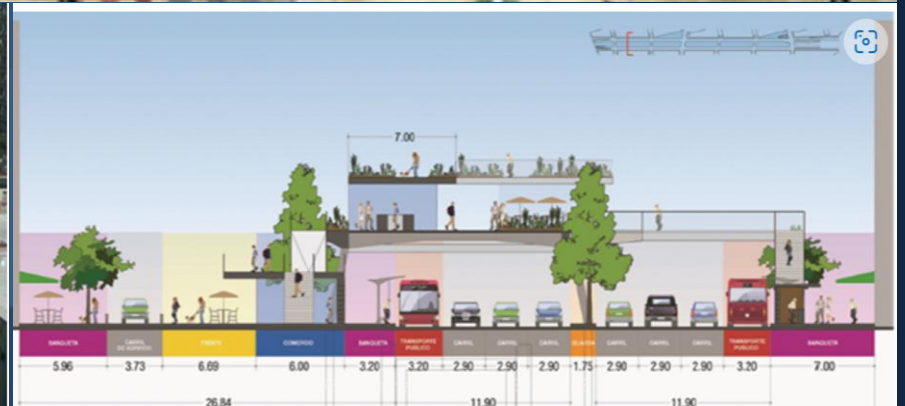
Artículo 42. Los Proyectos de Área de Gestión Estratégica, deberán contener:

- I. Delimitación Territorial;
- II. Plan Maestro y;
- III. Cartera de Proyectos Sectoriales.

Áreas de Gestión Estratégica

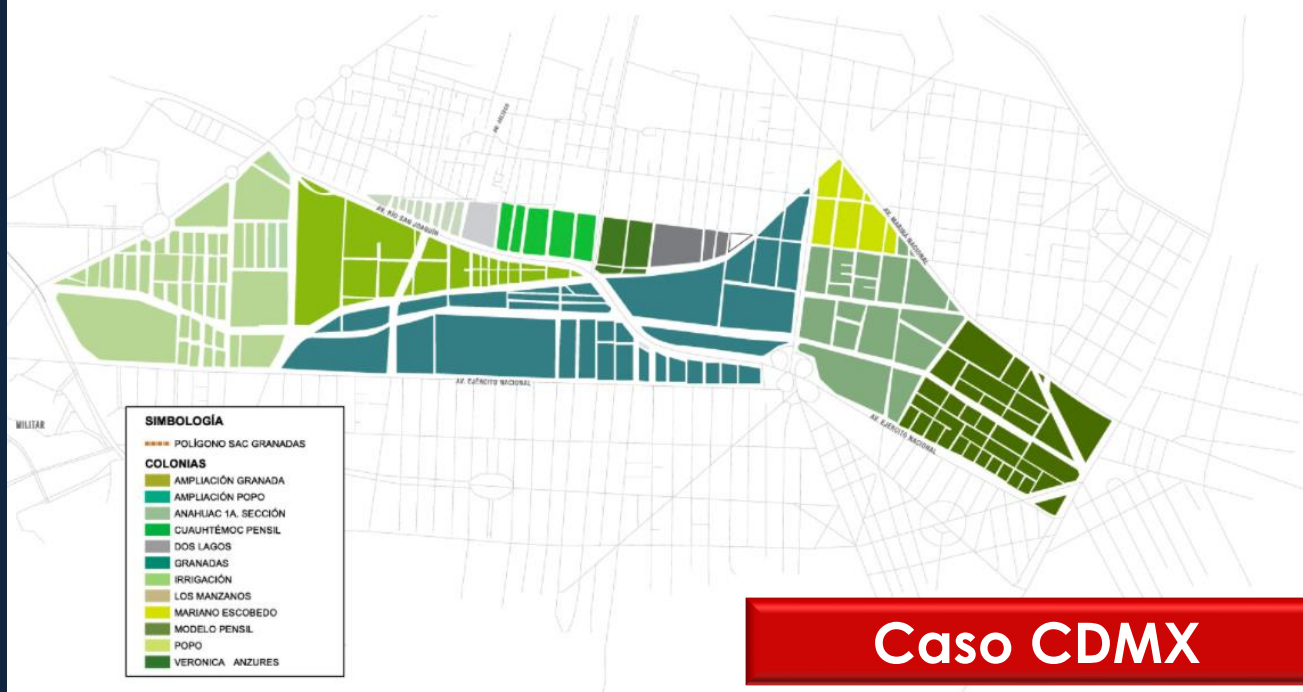


Proyecto Corredor Chapultepec



Sistema de Actuación por Cooperación las Granadas (SAC)

/ Incluye una superficie
 de **363 hectáreas**
 Abarca total o parcialmente
12 colonias de la Delegación
Miguel Hidalgo /





Incorpora lineamientos específicos en función del reciclamiento post-industrial y la estructura vial, alineado a la normatividad vigente.



Dirige de forma óptima las condiciones de crecimiento actual y genera estrategias de movilidad, espacio público, medio ambiente, proceso de obra, diseño urbano y arquitectónico.



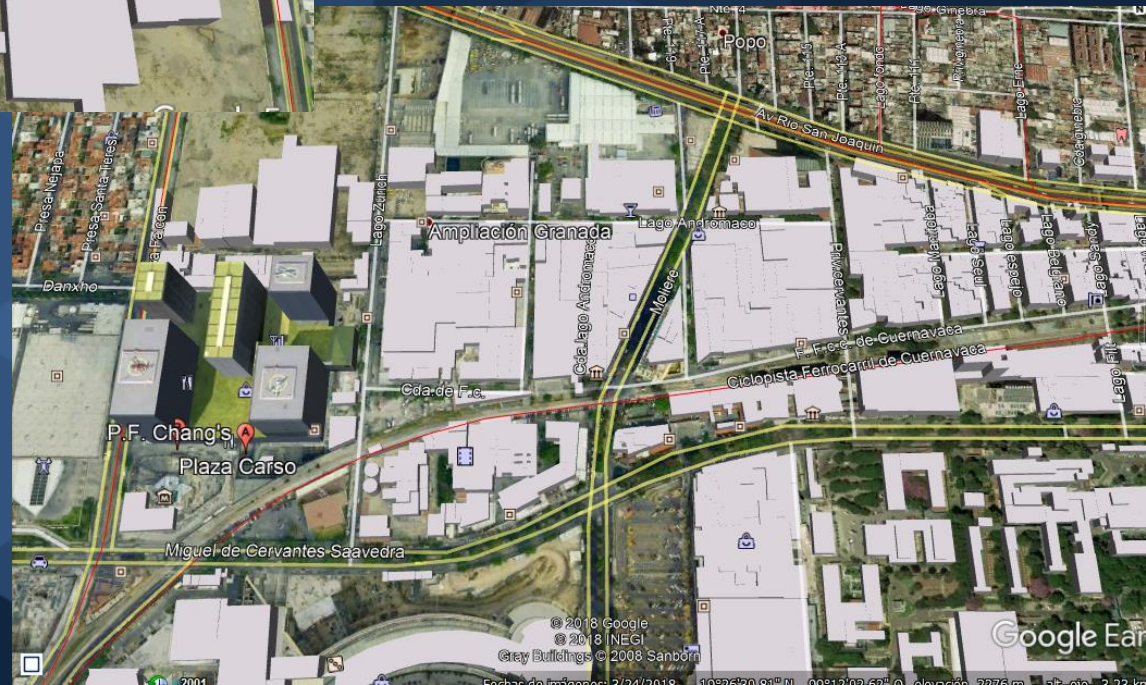
Genera un ambiente urbano a partir de la integración de diferentes modos de transporte y mezcla de usos, diversidad de modos y la creación de nuevos espacios públicos, a fin de promover la interacción social en el espacio abierto, la equidad, inclusión y la accesibilidad universal.

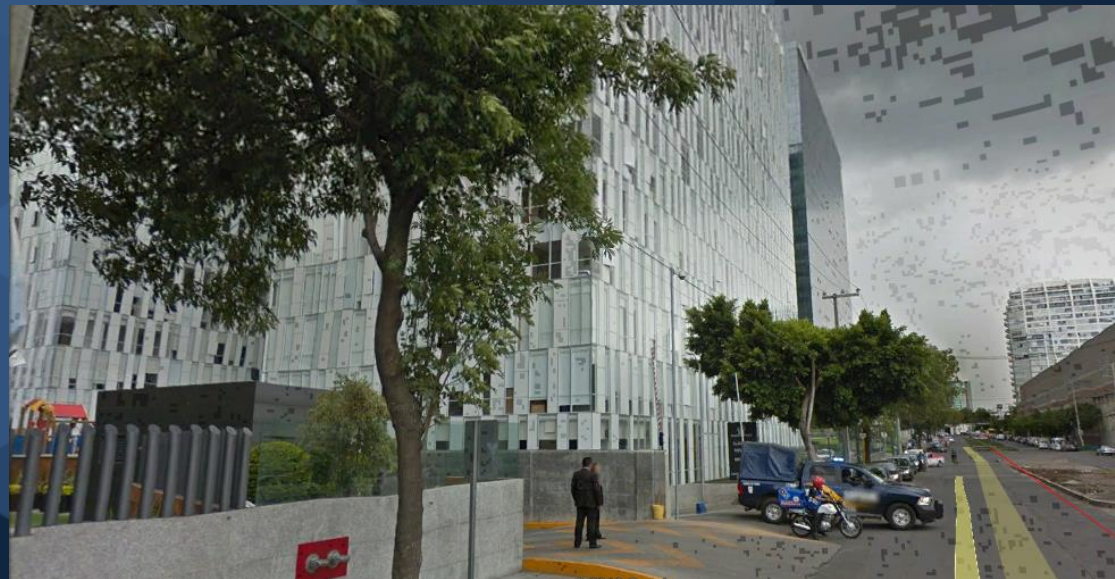
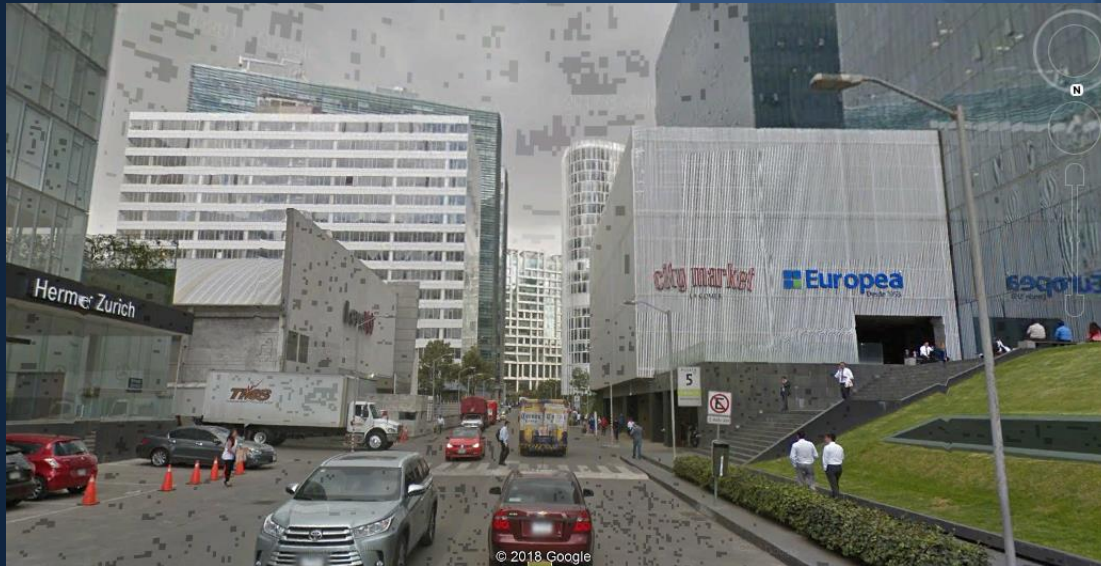


Tasación, para definir monto de Medidas de Integración Urbana para lograr una redistribución equitativa y transparente.

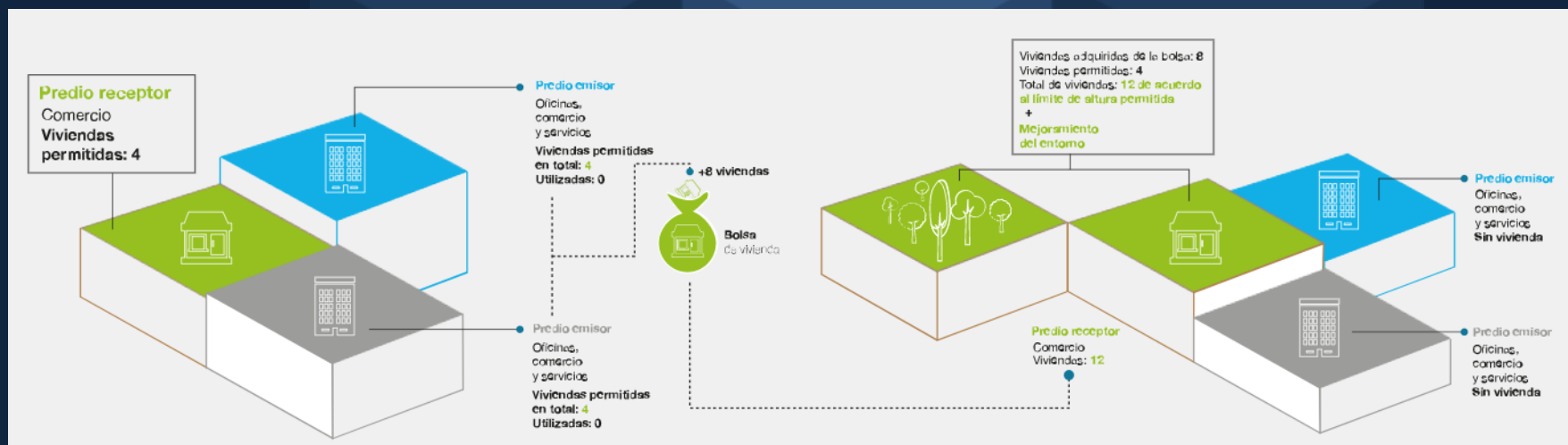


Por medio de la Bolsa de Vivienda, alcanzar los niveles óptimos de uso habitacional, en función de las características específicas del territorio, aumentar la población residente dentro de la zona y decremento de población flotante, y disminuir el número de traslados en automóvil dentro de la zona.





Ceder a la Bolsa de Vivienda del Sistema de Actuación por Cooperación Granadas todas aquellas unidades de vivienda que, permitidas por la literal de densidad, no se utilicen en cada proyecto. **De esta forma, las unidades de vivienda disponibles podrán ser redistribuidas por sector dentro del área de actuación Granadas a petición de cada particular**, con la finalidad de alcanzar los niveles óptimos de uso habitacional, en función de las características específicas del territorio.

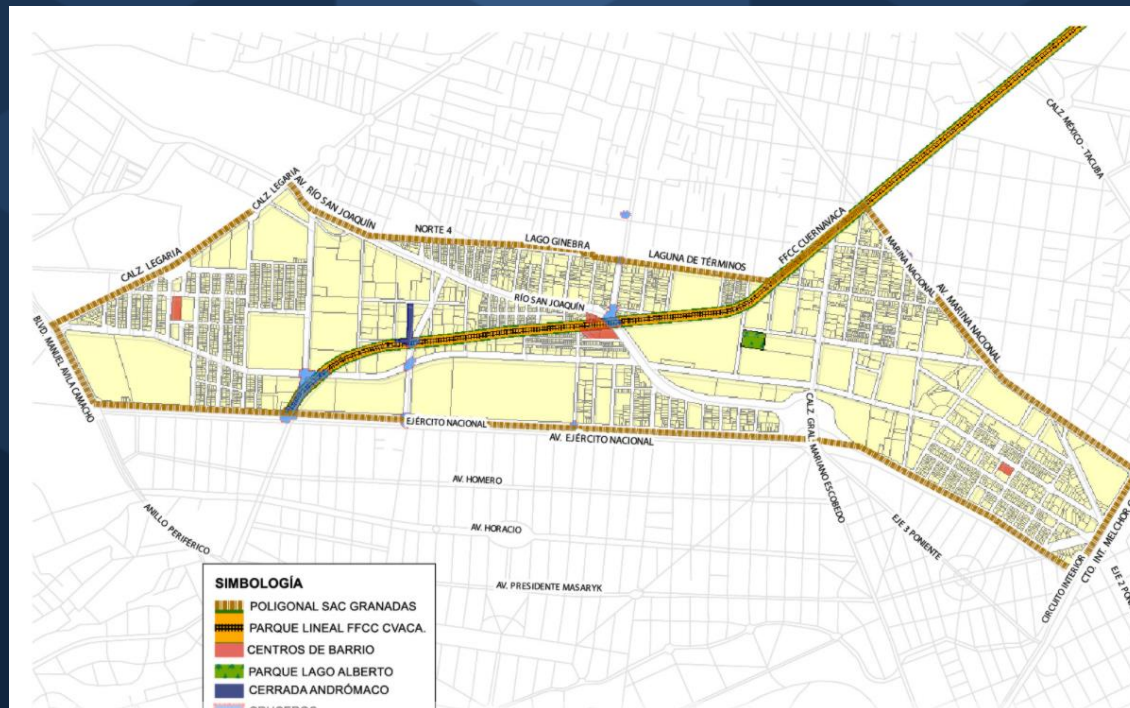


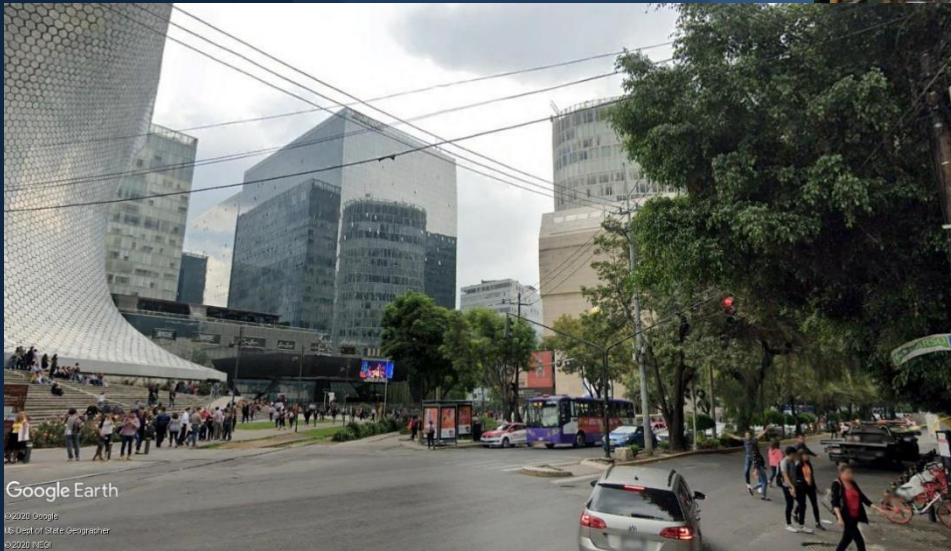
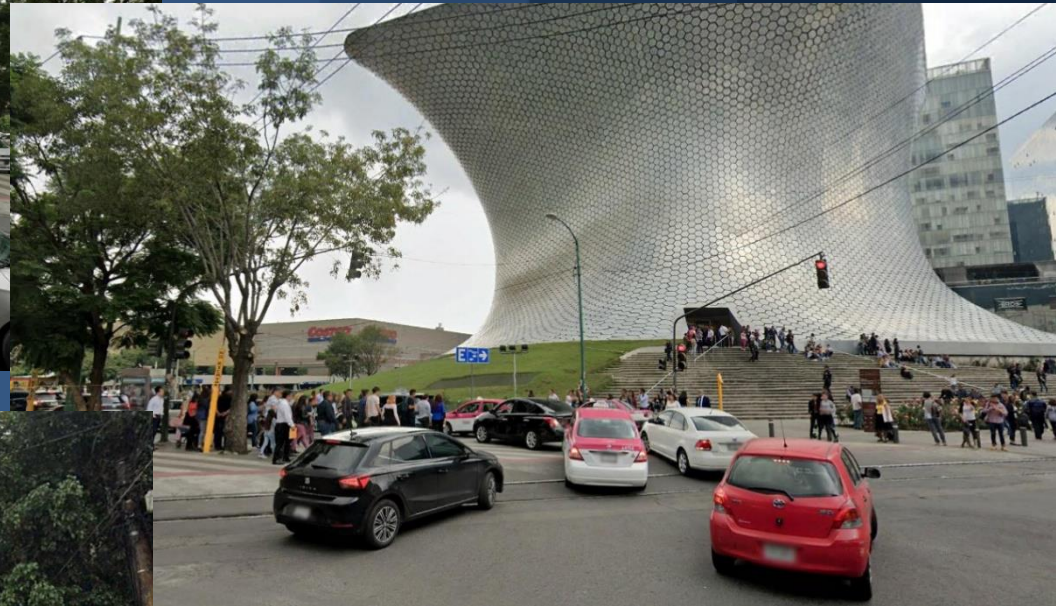
Bolsa de Vivienda

Densidad de Vivienda

Total de Viviendas permitidas por el PDDU:
42 mil 878

Aportar los montos derivados de las medidas de mitigación, calculados con base en el modelo de tasación constituido para el Sistema de Actuación por Cooperación y conforme al impacto urbano que se generará en el área de actuación. **Estas aportaciones distribuyen equitativamente los costos totales de infraestructura, pavimentaciones, espacios públicos, obras adicionales y proyectos estratégicos, los cuales beneficiaran a todos los predios del área de actuación Granadas** y son necesarios para el óptimo desempeño urbano, ambiental y social del área.





Polígono de Intervención Urbana Especial (PIUE)

Caso Guadalajara

Artículo 120. Los Polígonos de Intervención Urbana Especial deberán especificar sus límites de aplicación y en coherencia con su objetivo, y podrán aplicar las siguientes estrategias de desarrollo y, en su caso, incentivos fiscales contemplados en el artículo 16 Capítulo IV de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara: *(Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria celebrada el 11 de diciembre de 2017 y publicada el 20 de diciembre de 2017 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)*

I. Derogado. *(Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria celebrada el 07 de abril de 2017 y publicada el 24 de abril de 2017 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)*

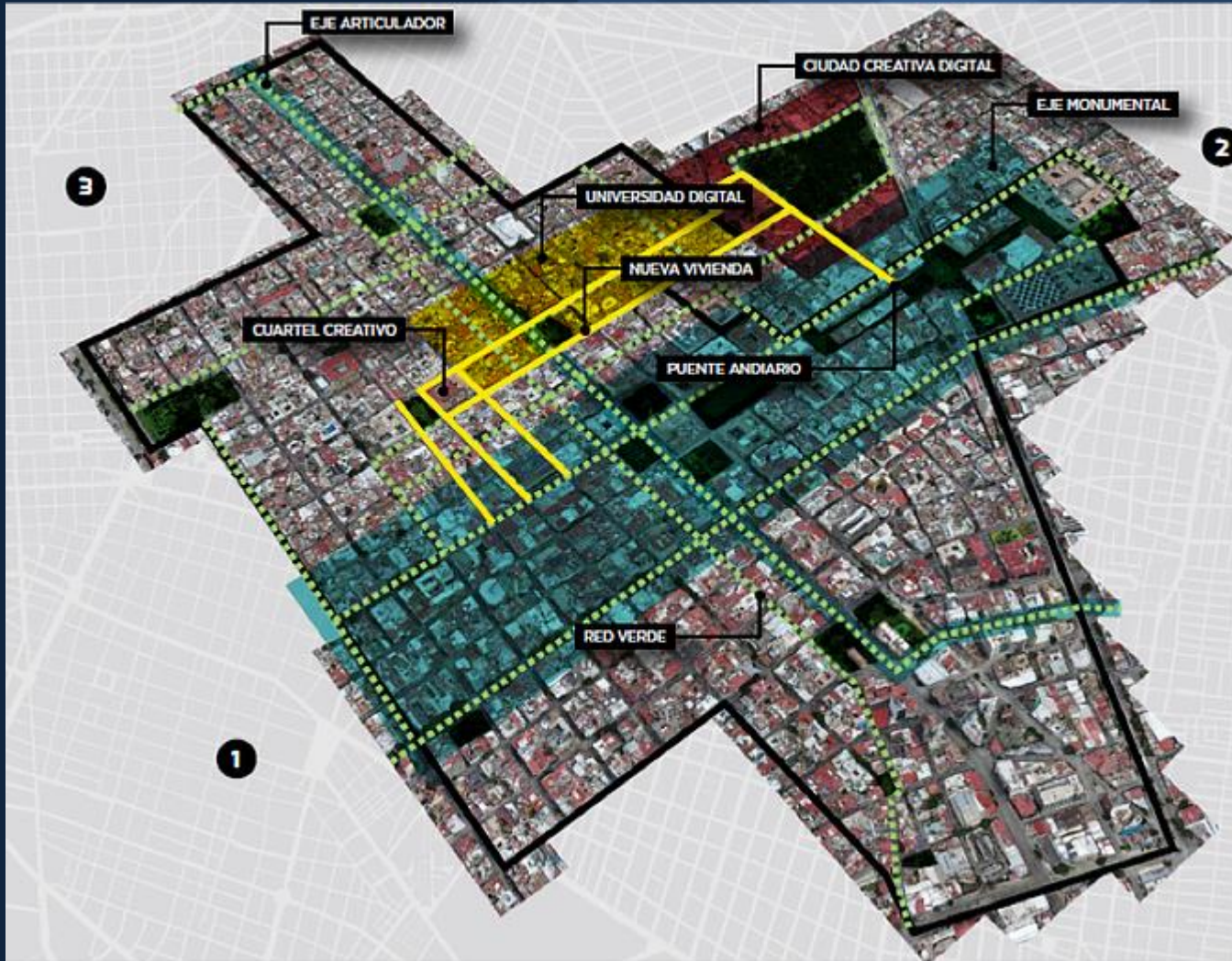
II. Disminuir en 70% los cajones de estacionamiento requeridos en el Capítulo de Estacionamientos para Licencias de Uso, y hasta en 100% en zonas de Conservación Patrimonial, previo dictamen de la Dirección de Movilidad y Transporte;
Recibir derechos de desarrollo, de acuerdo al Capítulo 10 del presente Reglamento;

III. Recibir derechos de desarrollo, de acuerdo al procedimiento establecido en el presente Reglamento; *(Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria celebrada el 11 de diciembre de 2017 y publicada el 20 de diciembre de 2017 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)*

IV. Redistribuir dentro de los predios, el potencial del Plan Parcial vigente;

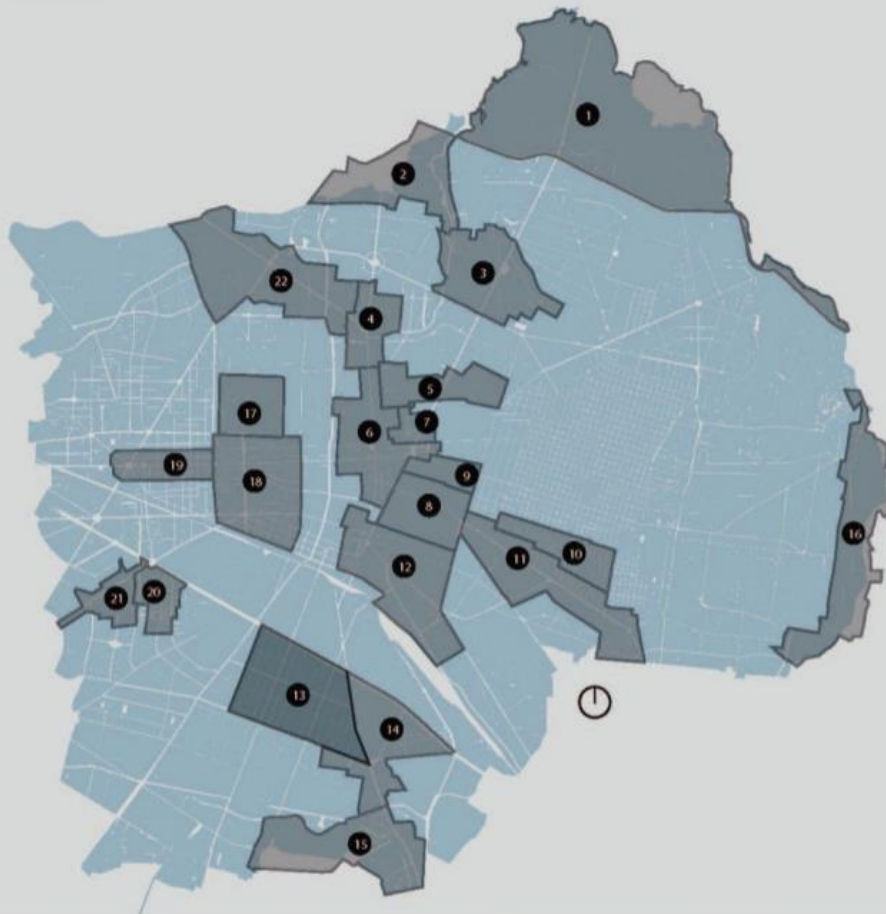
V. Derogado. *(Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria celebrada el 11 de diciembre de 2017 y publicada el 20 de diciembre de 2017 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)*

VI. Tendrán descuentos en pagos de licencia de construcción cuando establezcan plantas bajas activas, prevean obras de accesibilidad universal en proyecto y demuestren una reducción de espacios para vehículos del 60%; y *(Esta*



MAPA 01

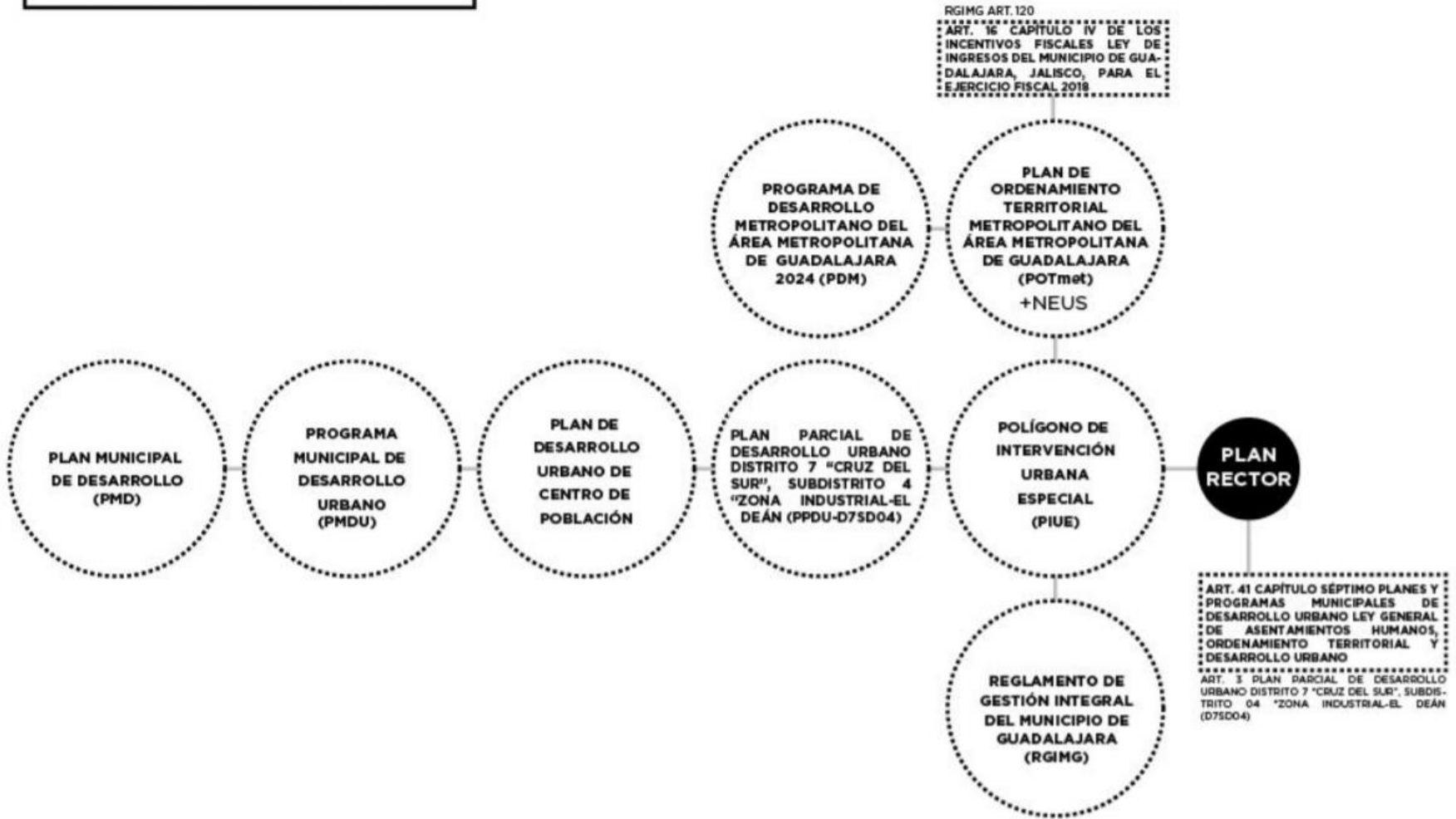
UBICACIÓN PIUE EN GUADALAJARA



- 1 Huentitán
- 2 Canal de Atemajac
- 3 Estadio
- 4 La Normal
- 5 Distrito Salud
- 6 Corredor Alcalde - Centro Histórico
- 7 Ciudad Creativa Digital - Parque Morelos
- 8 Analco
- 9 Obregón
- 10 Medrano
- 11 Revolución - Tecnológico
- 12 Agua Azul - Central Camionera
- 13 Industrial
- 14 El Deán - La Nogalera
- 15 Miravalle - Cerro del Cuatro
- 16 Solidaridad
- 17 Santa Tere
- 18 Chapultepec
- 19 Minerva
- 20 Mercado de Abastos
- 21 Corredor Mariano Otero - Plaza del Sol
- 22 Corredor Ávila Camacho

Elaboración propia a partir de datos obtenidos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito 07 "Cruz del Sur" Subdistrito 04 "Zona Industrial - El Deán", Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población y Programa Municipal de Desarrollo Urbano

ESQUEMA GENERAL DE ALINEACIÓN



Esquema Especifico de Utilización de Suelo

Propósito

Permite la ordenación del territorio en un polígono, mediante la regulación de usos y aprovechamientos del suelo

Permite

- ❖ Dosificar usos de suelo y alturas (Plan Maestro-EEUS)
- ❖ Reasignación de usos de suelo
- ❖ Normas por vialidad o complementarias
- ❖ Redistribución de potencial constructivo
- ❖ Incrementar Densidad
- ❖ Normas Especificas

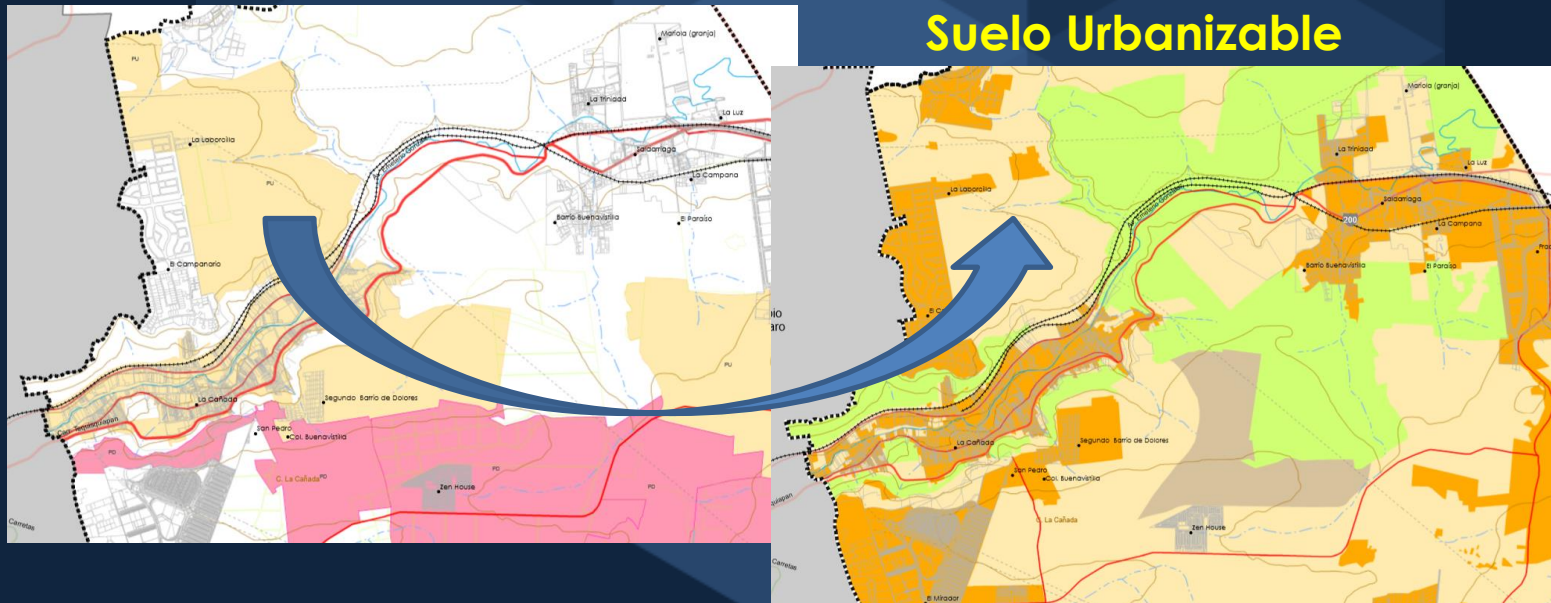
Código Urbano Art 42 fracción VII

Artículo 42. “Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano**, contendrán, además de los elementos que establece el artículo 31 de este Código, lo siguiente:

VII.- Las propuestas de **esquemas específicos de utilización del suelo** para barrios, colonias, fraccionamientos o nuevos desarrollos habitacionales, comerciales o industriales, los cuales podrán ser propuestos y elaborados por cualquier instancia pública, privada o social”

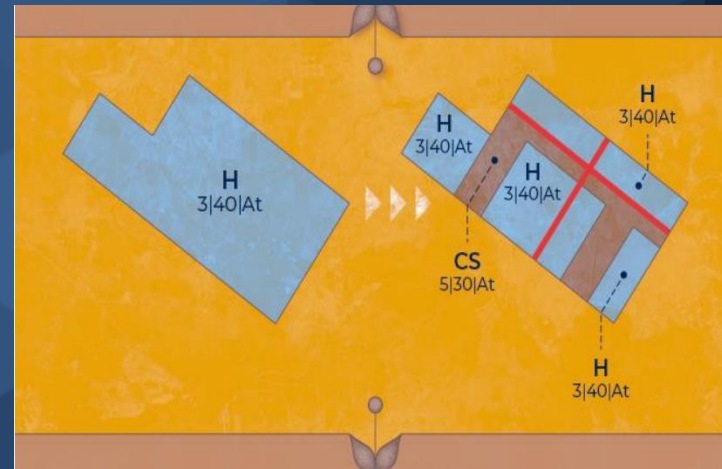
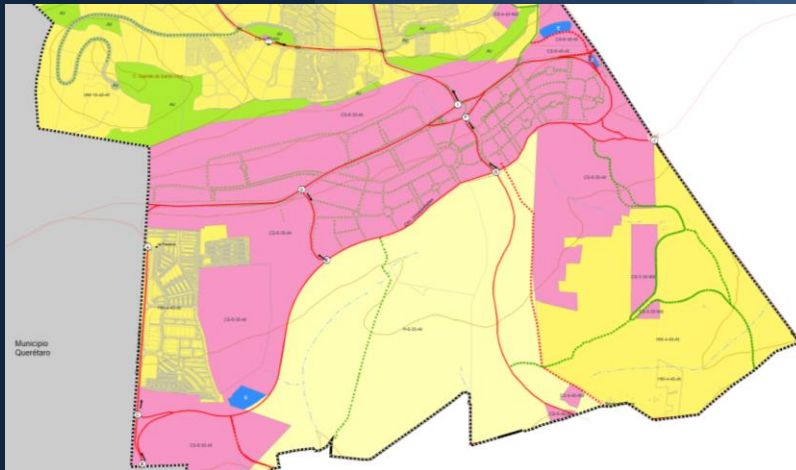
Artículo 90. Para la constitución de reservas territoriales, tendientes a garantizar la disponibilidad de suelo apto para el desarrollo urbano, el Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios deberán:

II. Formular **esquemas específicos de utilización del suelo** para barrios, colonias, fraccionamientos o nuevos desarrollos habitacionales, para una parte o la totalidad de las zonas de reserva para el crecimiento urbano, que **consigne el Programa Municipal de Desarrollo Urbano...**



La figura de Esquema Específico de Utilización de Suelo. Se considera una modificación a la zonificación secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Esto quiere decir que un polígono con una zonificación secundaria podrá optar por una planeación integral diseñando diversas nomenclaturas de uso de suelo

Formará parte de los anexos de los PPDU



Planes Parciales

Caso Colombia

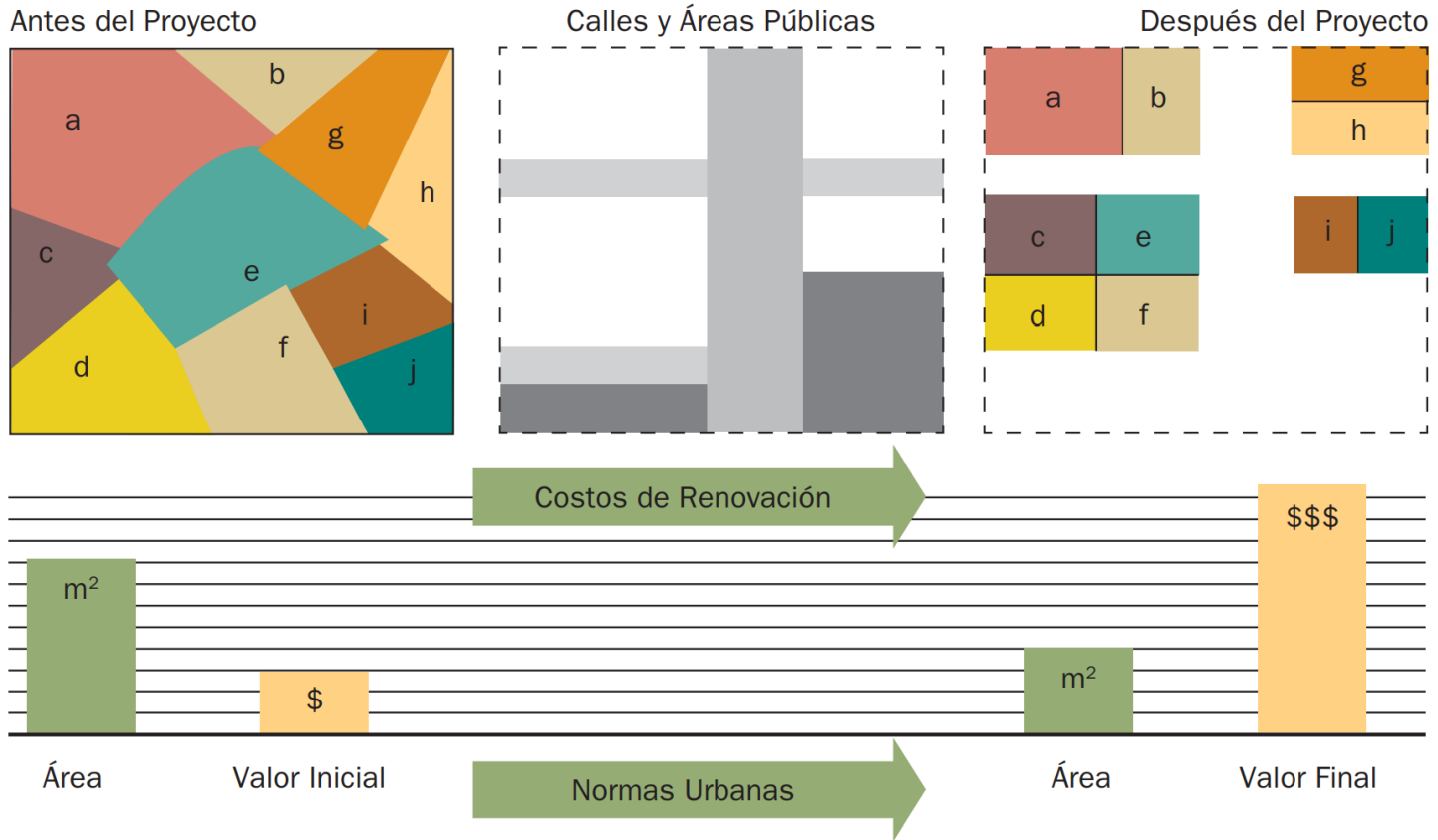


<http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-desarrollo/planes>

<http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-desarrollo/planes/sorrento-no-25-lagos-de-torca>

“La definición precisa de los **objetivos** y las **directrices urbanísticas** específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el **aprovechamiento** de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del **espacio público**, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar **procesos de concertación**, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.”

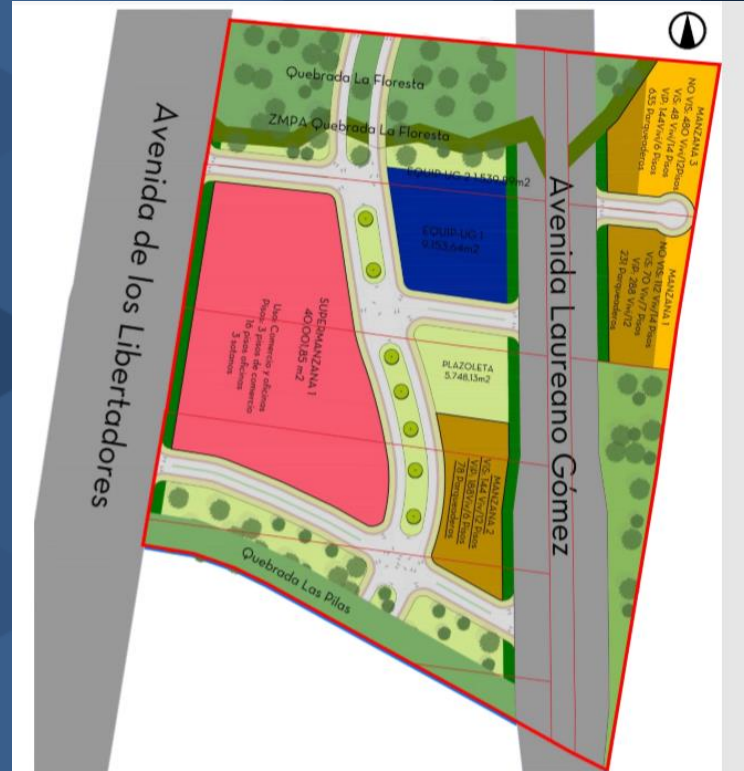
FIGURA 5.1
Presentación Esquemática de Reajuste de Tierras



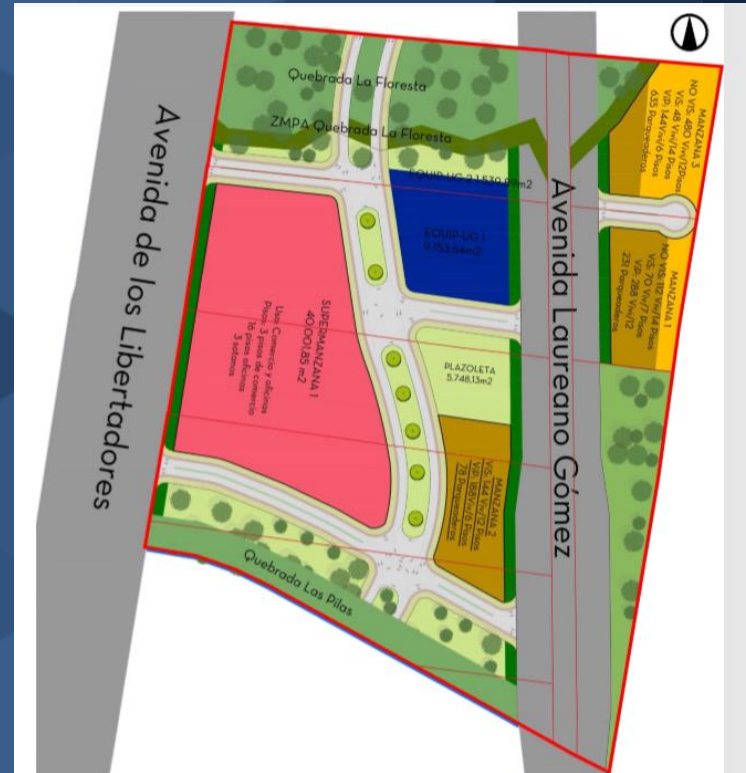


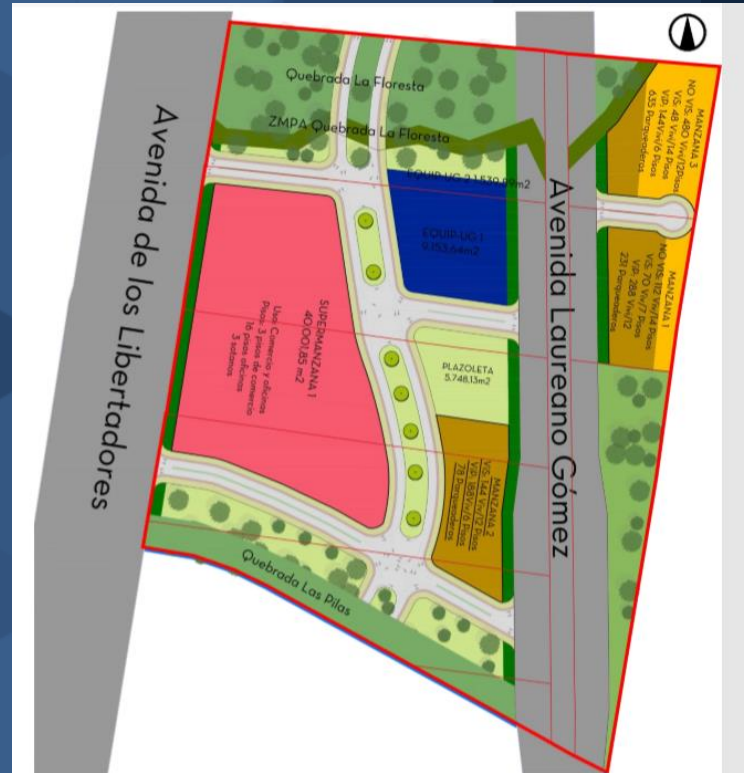
El término “reajuste de terrenos”, es realmente la versión “tropicalizada” del nombre otorgado por los japoneses a la metodología denominada KUKAKUSEIRI (くかくせいり). En España, el concepto figura en la Ley del Suelo como “Reparcelamiento”.

El reajuste de terrenos es toda una tradición en el urbanismo japonés, experiencias pasadas como el terremoto de Kanto y las consecuencias de la Segunda Guerra Mundial presentaron un reto importante a la hora de la reconstrucción de las ciudades devastadas. El objetivo del reajuste de terrenos japonés es asegurarse la consecución y disposición de suelo urbano para el uso público y consiste en una serie de técnicas aplicadas en grandes secciones de la ciudad, donde se borran los límites prediales existentes y después de un proceso de rediseño, es posible maximizar el uso del suelo y redefinir los sistemas estructurantes de la ciudad como la trama vial, los espacios públicos y la configuración de las manzanas.



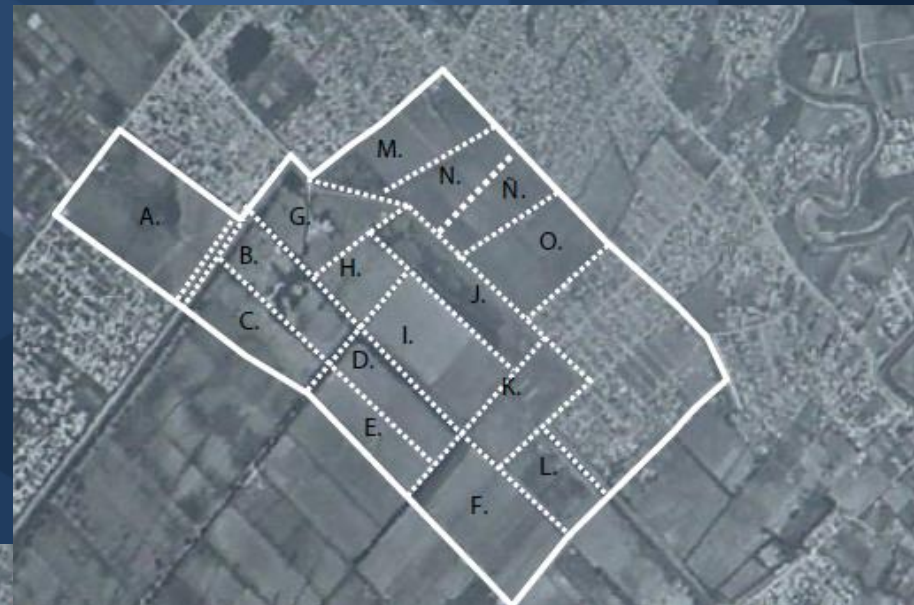
SUELO URBANO 23,9 Hectáreas	=	TOTAL 23,9 Hectáreas
--------------------------------	---	-------------------------





Capítulo Sexto Reagrupamiento Parcelario

Artículo 86. Para la ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, podrán promover ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida mediante el reagrupamiento de predios, en los términos de las leyes locales relativas. Los predios reagrupados podrán conformar polígonos de actuación a fin de lograr un Desarrollo Urbano integrado y podrán aprovechar los incentivos y facilidades contempladas en esta Ley para la ocupación y aprovechamiento de áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos.



Caso Colombia



Unidad 1: conformada por el lote A. Es Unidad de Gestión.

Unidad 2: conformada por los lotes B Y C. Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística, si se logra un acuerdo voluntario para solicitar su licencia de urbanismo puede ser tramitada como Unidad de Gestión.

Unidad 3: conformada por los lotes D Y E. Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística, si se logra un acuerdo voluntario para solicitar su licencia de urbanismo puede ser tramitada como Unidad de Gestión.

Unidad 4: conformada por el lote F. Es Unidad de Gestión.

Unidad 5: conformada por los lotes G, H, I y J. Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística, si se logra un acuerdo voluntario para solicitar su licencia de urbanismo puede ser tramitada como Unidad de Gestión.



1. Valoración de Potenciales Derechos derivados de las áreas que tengan los propietarios.

2. Valoración de Aportes a cargas en cada Unidad de acuerdo con la normatividad vigente y la distribución de obligaciones entre todos los participantes.

3. Derecho a participar en Beneficios por cada Unidad, del total del beneficio establecido por el plan parcial, del mismo modo que cada uno de los propietarios y aportantes en cada unidad participan en proporción a los aportes efectuados.



Los aportes a cargas urbanísticas en cada unidad son:

Unidad 1: Dos vías colectoras, una vía arterial y aporte a una vía regional. Parque público. Infraestructuras de servicios públicos asociadas. Aporte en inversión en tierras, construcción y dotación, valorado en pesos y pasado a puntos: **140.000 puntos**.

Unidad 2: Una vía colectora, una vía arterial y aporte a una vía regional. Parque público. Infraestructuras de servicios públicos asociadas. Aporte en inversión en tierras, construcción y dotación, valorado en pesos y pasado a puntos: **105.000 puntos**.

Unidad 3: Tres vías colectoras y una vía arterial. Parque público. Infraestructuras de servicios públicos asociadas. Aporte en inversión en tierras, construcción y dotación, valorado en pesos y pasado a puntos: **110.000 puntos**.

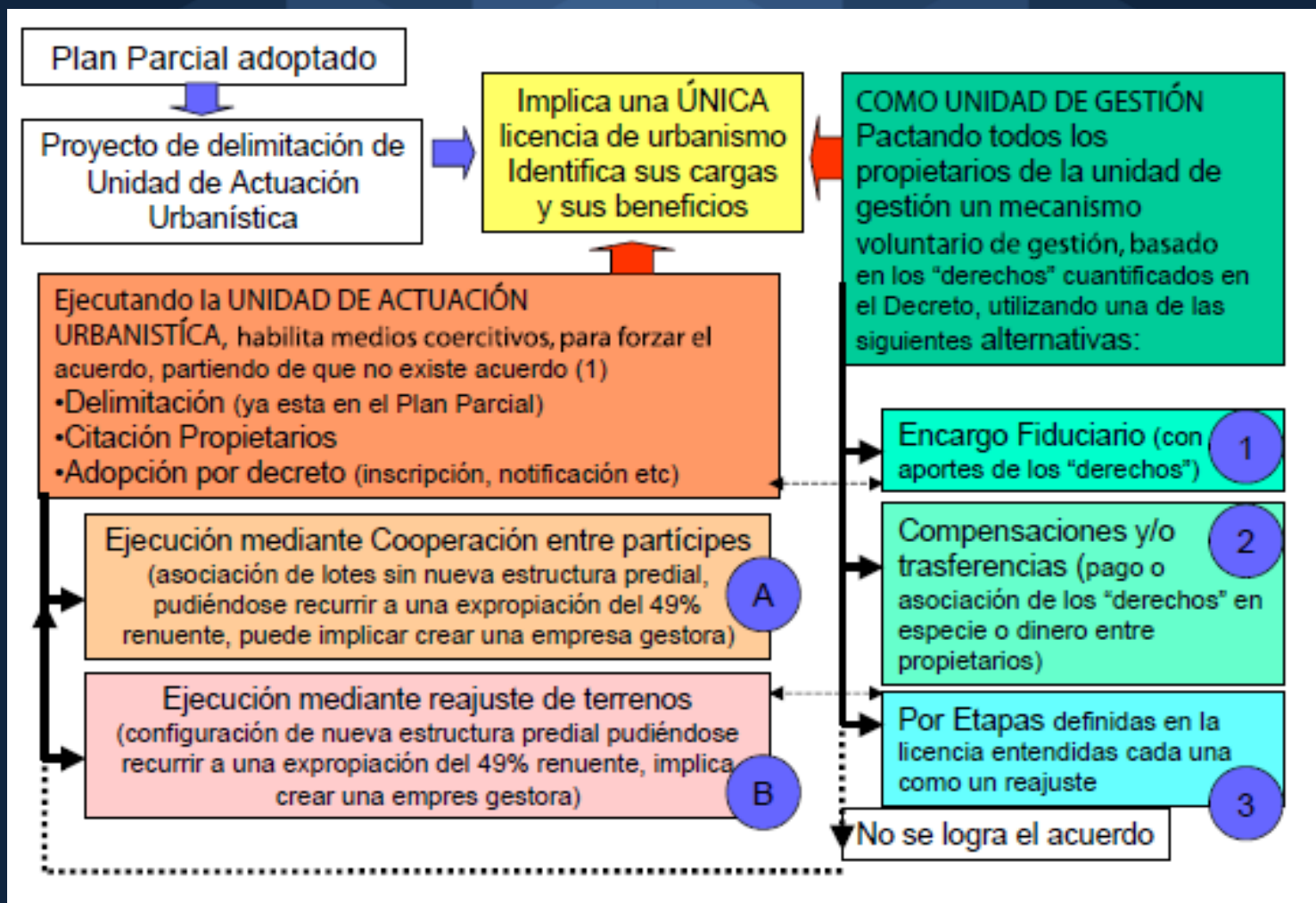


Los Beneficios, que habían sido anteriormente expuestos se concretan en cada Unidad inicialmente en forma de aprovechamientos, pero estos deben ser llevados a potencia les ventas en pesos y llevados a PUNTOS, de la siguiente manera:

Unidad 1: Tres etapas de vivienda con un índice de construcción de 1,2, ocupación de 60% y una etapa de usos mixto y comercio con índice de construcción de 2,0, ocupación del 80%. Beneficios potenciales en ventas: 1'200.000 puntos.

Unidad 2: Tres etapas de vivienda con un índice de construcción de 1,2, ocupación de 60% Beneficios potenciales en ventas: 1'125.000 puntos.

Unidad 3: Tres etapas de vivienda con un índice de construcción de 1,2, ocupación de 60%. Beneficios potenciales en ventas: 1'000.000 puntos.



TEMA

**“Regulaciones de Suelo y Trámites Administrativos
vinculados al DU”**

Agosto 2022

Administración Urbana

LA ADMINISTRACIÓN URBANA es la estructura de orden público, establecida bajo un marco de actuación institucional, para operar, controlar y regular las actividades que inciden en el medio urbano y que contempla la emisión de las resoluciones administrativas de las diversas acciones urbanísticas, que deriva en la administración del territorio.

Acción Urbanística

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. Acción Urbanística: actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos;

LGAHOTDU

Modifica

Transforma

Acción Territorio

Acción Urbanística

Modifica

Transforma

Administración

Opera

Regula

Acción Territorio

Administración Territorio

Construcción y
Desarrollo

Operación y
Regulación





Acción Urbanística

Administración Urbana

**Dictamen de Uso de
suelo**

Impacto Vial y Urbano

**Licencia de
Construcción**

Programa Interno de PC

Factibilidad de Giro

**Licencia de
Funcionamiento**

Licencia de Anuncios

Finanzas Urbanísticas

Acción Territorio

Administración Territorio

Impuestos Inmobiliarios

**Derechos y
Aprovechamientos**

Autorizaciones y Trámites

Cambio de Uso de Suelo



Ley de Ingresos

Fortaleza Local

Cambio de Uso de Suelo

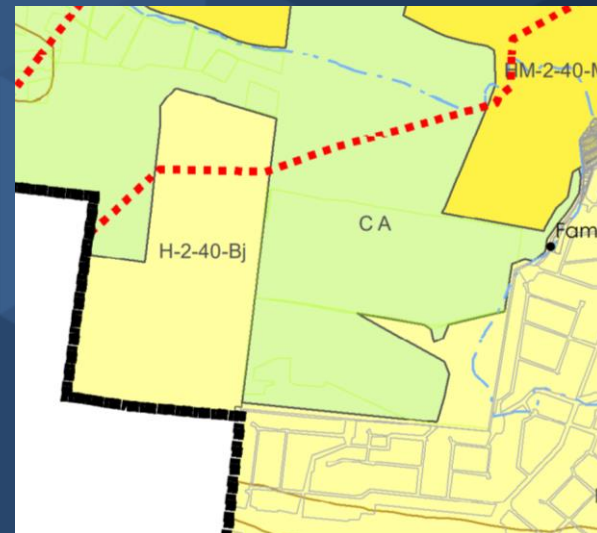
3. Por modificaciones de usos de suelo de acuerdo a la zonificación secundaria de los Programas de Desarrollo Urbano:

- a) Por la autorización de Cambios de Uso de Suelo, Cambio de Densidad de Población y Cambio de Etapas de Desarrollo, se causará y pagará la cantidad por metro cuadrado conforme a la siguiente tabla:

TIPO	UMA
Habitacional Densidad Alta (At), Muy Alta (MA), Densidad Baja (Bj), Media (Md), Habitacional mixto (HM), y Habitacional Existente (HEX), independientemente de su Densidad	0.115
Comercio y Servicios (CS)	0.125
Industrial	0.113

50 Ha
500,000 m²

Pago de Derechos
5,532,650



AUTORIZACIÓN DE TRÁMITES URBANOS EN EL MUNICIPIO, 2020.

TRÁMITE	2019	2020
Anuncios	1,237	1,355
Dictamen de uso de suelo	2,625	2,170
Dictamen de uso de suelo y/o factibilidad de giro para la apertura de negocios	862	567
Factibilidad de giro	2,683	1,841
Informe de uso de suelo	1,459	1,187
Licencia de construcción	3,169	2,560
Licencia de construcción exprés	39	12
Licencia de ruptura de pavimento	136	111
Número oficial	11,668	11,528
Terminación de obra	2,646	1,926
TOTAL	26,524	23,257

Fuente: Municipio de Querétaro. Dirección de Desarrollo Urbano, 2021.

TRÁMITES DE USO DE SUELO DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL, 2020.

TRÁMITES	CANTIDAD
Dictamen de uso de suelo	2,170
Dictamen de uso de suelo / Factibilidad de giro	567
Factibilidad de giro	1,841
Informe de uso de suelo	1,187
SAREDUF ¹	777
SAREFG ²	2,908
SATIDUF ³	15
TOTAL	9,465

Fuente: Municipio de Querétaro. Dirección de Desarrollo Urbano, 2021.

¹SAREDUF: Sistema de Apertura Rápida de Empresas, Dictamen de Uso de Suelo, Factibilidad de Giro y Licencias de Funcionamiento.

²SAREFG: Sistema de Apertura Rápida de Empresas, Factibilidad de Giro y Licencia de Funcionamiento.

³SATIDUF: Sistema de Agilización de Trámites para la Industria, Dictamen de Uso de Suelo, Factibilidad de Giro y Licencia de Funcionamiento.

LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN MUNICIPAL, 2020.

LICENCIA	CANTIDAD
Habitacional residencial	1,441
Habitacional popular	567
Comercial y servicios	380
Habitacional residencial campestre	113
Industrial	71
TOTAL	2,572

Fuente: Municipio de Querétaro. Dirección de Desarrollo Urbano, 2021.

Nota: El concentrado incluye las Licencias de Construcción Exprés.

FRACCIONAMIENTOS DE NUEVA CREACIÓN Y/O AMPLIACIÓN EN SUS ETAPAS DE DESARROLLO 2019 Y 2020.

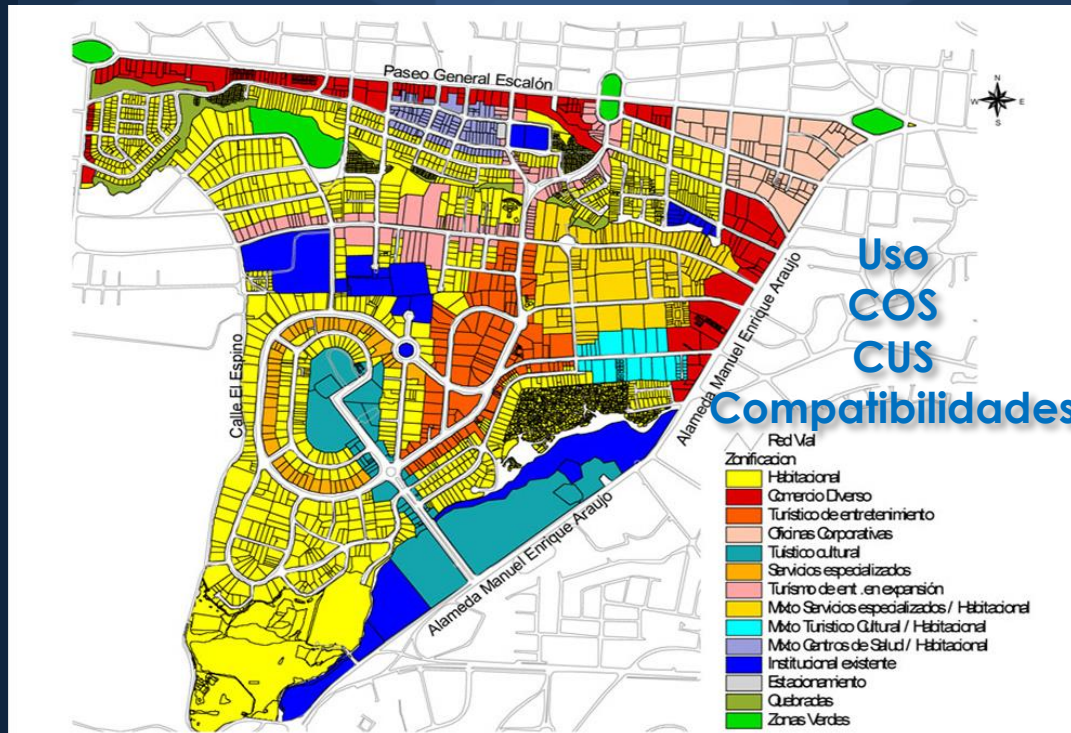
DELEGACIÓN	2019		2020	
	FRACCIONAMIENTO	SUPERFICIE (M ²)	FRACCIONAMIENTO	SUPERFICIE (M ²)
Epigmenio González Flores	1	341,128	-	-
Felipe Carrillo Puerto	1	44,833	1	951,538
Josefa Vergara y Hernández	-	-	1	32,517
Santa Rosa Jáuregui	-	-	1	9,925
TOTAL	2	385,961	3	993,980

Fuente: Municipio de Querétaro. Dirección de Desarrollo Urbano, 2021.

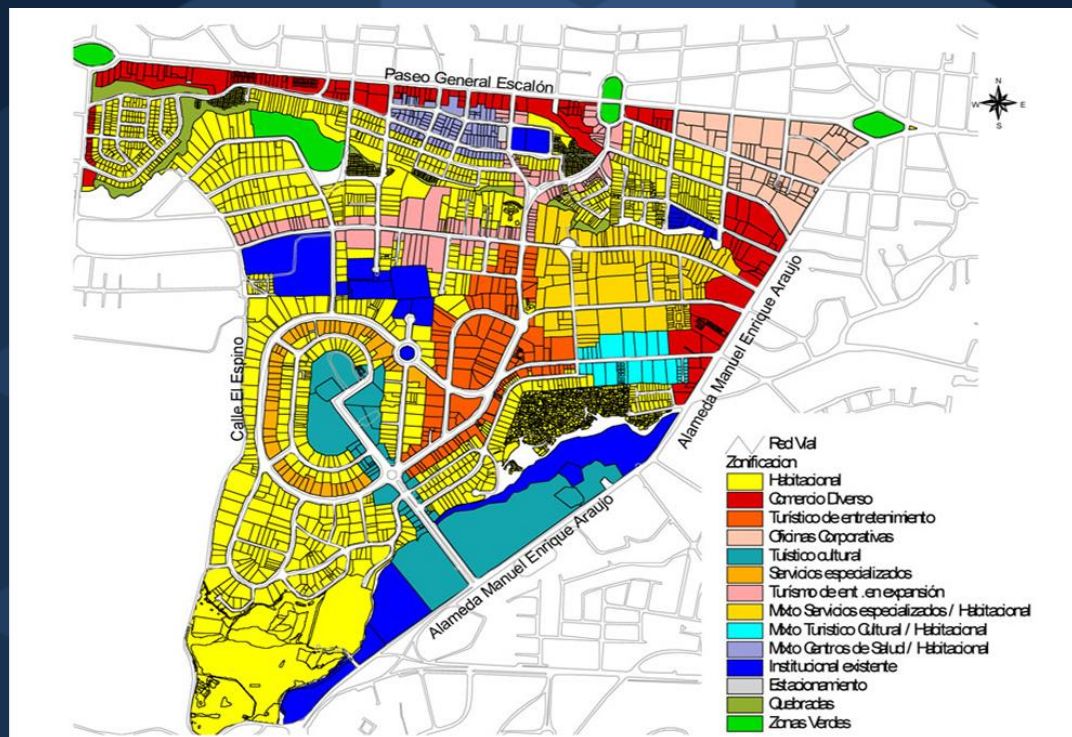
**Anuario Económico
Municipal 2021**

Programas de Desarrollo Urbano:

Instrumento que determina el aprovechamientos del suelo urbano



Zonificación Secundaria

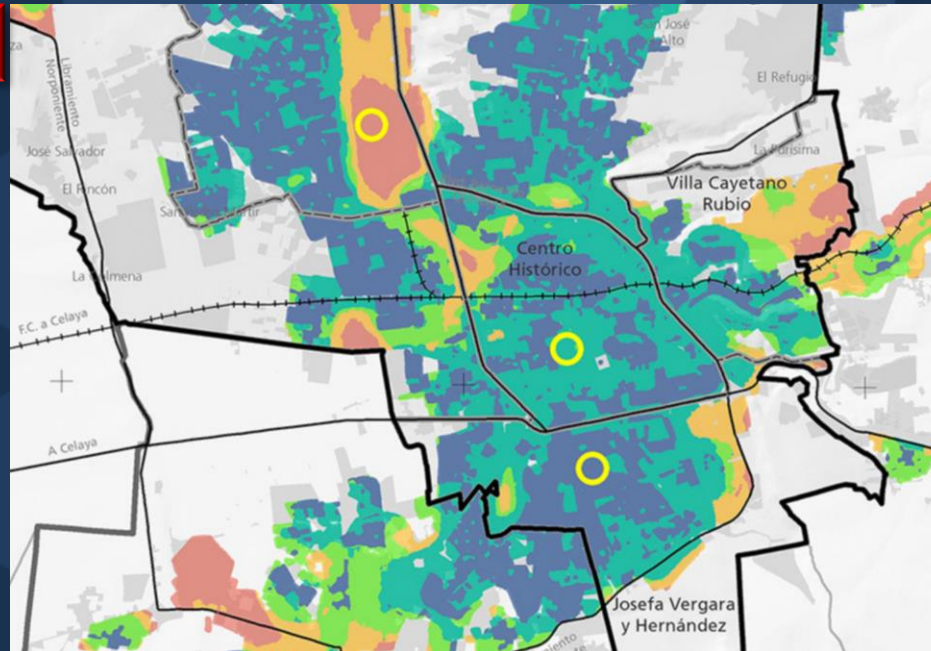


Por otro lado, es importante mencionar que las entidades federativas, zonas metropolitanas, municipios y demarcaciones territoriales de la Ciudad de México enfrentan limitaciones para la elaboración y actualización de instrumentos de planeación territorial, en los ámbitos normativo, económico, técnico y político. Actualmente, de los 2,469 municipios en el país, únicamente 629 municipios tienen Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano (PMDU) publicados en el Diario Oficial de la Federación (DOF) y/o inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio (RPPC) o instancia equivalente, que por ende, son los únicos instrumentos de planeación municipal vigentes y con validez oficial, lo que conlleva a concluir que solo el 25.5 por ciento (13) de los municipios del país cuenta con un Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

Programas de Desarrollo Urbano ZMQ

El Marqués

PMDUEM
PPDU CH
PPDU CU
PPDU ZN
PPDU CS
PPDU OR



Huimilpan

PPDU AP
PPDU ZS
PPDU LG
PDU CP

Corregidora

PMDUC
PPDU ZN
PPDU ZS
PPDU ZP
PPDU ZO

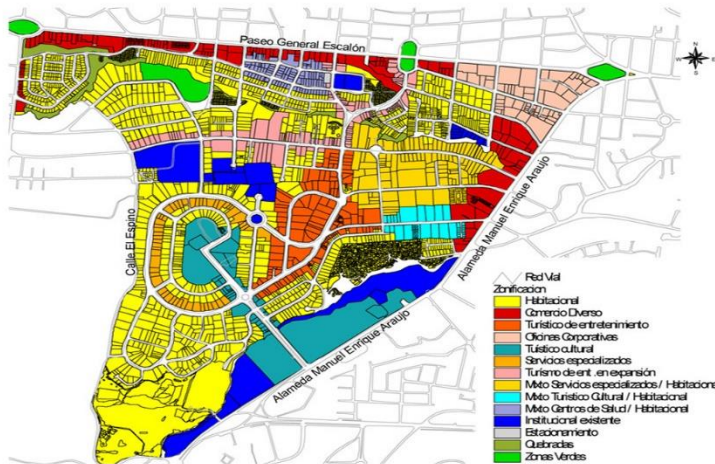
Querétaro

PPDU VC
PPDU EG
PPDU FO
PPDU SR

PMDUQ
PPDU JV
PPDU FC
PPDU CH
PPDU MO

Base

Zonificación de los Usos del Suelo



LEYES

REGLAMENTOS

LINEAMIENTOS

ACUERDOS

TRÁMITES ADMINISTRATIVOS DU

Administración Urbana

DOCUMENTO LLAVE DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 321. El Municipio en que se vaya a realizar la construcción, previo a otorgar la licencia, deberá expedir, a solicitud del interesado, constancia de alineamiento y el número oficial, que corresponda a la obra a realizar, los que deberán exhibirse con la solicitud de licencia. **CUEQ**

Ciudad de México
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Dirección General de Administración Urbana
2013

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 04 DE FEBRERO DE 2013	FOLIO Nº: 2223-181111E13
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Cadastral por el interesado en términos del Artículo 302 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 349 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal)	
SEVILLA: 1916	
Calle: PORTALES SUR	Nº Of: Miercoles Lote
Colonia: Benito Juárez	Código Postal: 03300
Delegación: Benito Juárez	Código Postal: 043 014 05 006 8
USO DEL SUELO CLASIFICADO: VIVIENDA.	

Dictamen de Uso
de Suelo

CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL

I SE EXPIDE CONSTANCIA DEL NÚMERO OFICIAL
Fecha de expedición: 22 de Marzo de 2012
Para el predio ubicado en la calle: EJE CENTRAL LAZARO CÁRDENAS
Cobertura: DOCTORES Delegación: CUAUHTÉMOC
Número oficial asignado: 41 Cobertura del número asignado (Artículo 22 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal)

II SE EXPIDE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS
Fecha de expedición: 22 de Marzo de 2012
Zona Histórica: B Sí No
Zona Patrimonial: Sí No
Afectación: Sí No Restricciones: Sí No

SE UBICA EN ZONA PATRIMONIAL. DEBERÁ OBTENER EL Vº. BO. DE LA DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.
SE UBICA EN PERÍMETRO B
ESTE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL SE EXPIDE CONFORME A LA LÁMINA No. 113 DE ALINEAMIENTOS Y DERECHOS DE VÍA QUE EMITE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA PARA REGIMEN A LOS SOLICITANTES.
QUALQUIER AGRAVACIÓN RESPECTO A LA MISMA DEBERÁ ACUDIR A LA SECRETARÍA ANTES MENCIONADA.
DE ACUERDO AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO ALAMEDA DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC DE FECHA 18 DE FEB DE 2006.
S.T.C: PREVIAMENTE A LA AUTORIZACIÓN PARA CONSTRUIR EN EL PREDIO MOTIVO DE ESTE ALINEAMIENTO DEBE PRESENTARSE EL Vº. BO. DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO, DOMICILIO UBICADO EN AV UNIVERSIDAD No. 305, ESTACIÓN VIVEROS PARA EL ASESORAMIENTO POR NÚMERO OFICIAL, NO PRELÓNGO SOBRE DERECHOS DE PROPIEDAD Y SE EXPIDE SOBRE DERECHOS PROPORCIONALES EXCLUSIVAMENTE POR EL PROPIETARIO O POSEEDOR Y SOLO SU RESPONSABILIDAD.

SIN AFECTACIÓN

Alineamiento y
Número Oficial

Artículo 351. Los Municipios no expedirán dictamen de uso de suelo, alineamiento y número oficial, licencia de construcción, subdivisión o fusión, orden o autorización para la instalación de servicios públicos en predios con frente a vías públicas o aquellos que se presumen como tales, si dichas vías no están autorizadas. **CUEQ**

Artículo 323. Para los efectos del presente Código, se entenderá como informe de uso de suelo, el documento administrativo mediante el cual la autoridad competente hace del conocimiento de la persona que lo solicite, la información relativa al uso de suelo que tiene asignado un predio conforme a los programas de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 324. El dictamen de uso de suelo es el documento administrativo emitido por la autoridad competente, en el que se mencionarán las condiciones y términos que fijan los programas de desarrollo urbano respecto de un predio, en materia de vialidad, estacionamiento, áreas abiertas, áreas de maniobras, densidad de población y cualesquiera otras, mismos que para los efectos de observancia, serán asentados en la licencia de construcción correspondiente.

La Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro y la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro, señalarán los derechos que resulten aplicables en cada caso, por la emisión del dictamen en comento.

Artículo 325. Se requiere del dictamen de uso de suelo para la construcción, reconstrucción, adaptación y modificación de las edificaciones que pretendan realizarse en las localidades del Estado. **CUEQ**

Municipios

- Factibilidad Uso de Suelo
- Cedula Informativa de Zonificación
- Informe de Uso de Suelo
- Dictamen de Uso de Suelo
- Dictamen de Trazos, Usos y Destinos
- Licencia de Uso de Suelo
- Cedula de Compatibilidad Urbanística
- Certificado de Uso de Suelo
- Constancia de Alineamiento y compatibilidad urbanística

Estado de Méx (Estatal)

CDMX

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo.

Aguascalientes (Estatal)

Municipio de Mérida

<p>Factibilidad de Uso del Suelo para Desarrollos Inmobiliarios</p>	<p>Nuevos Desarrollos y Sustentabilidad</p>	<p>La Factibilidad de Uso del Suelo es el documento que otorga la Dirección de Desarrollo Urbano a solicitud de la parte interesada y en el cual se informa si es factible un fraccionamiento de determinado tipo en el predio o predios solicitado(s) por el fraccionador de acuerdo con lo establecido en los programas de desarrollo urbano, leyes, reglamentos y demás normas aplicables</p>	<p>Es una herramienta útil para los fraccionadores para la toma de decisiones con respecto al uso o destino de un predio o inmueble a ocupar</p>
<p>Licencia de Uso del Suelo para Desarrollos Inmobiliarios</p>	<p>Nuevos Desarrollos y Sustentabilidad</p>	<p>Es el documento expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano por el cual se autoriza a los propietarios el uso del suelo para llevar a cabo un Fraccionamiento determinado en el o los predios solicitados de acuerdo con lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano vigente, Leyes, Reglamentos y demás Normas aplicables</p>	<p>La licencia de uso de suelo es un requisito indispensable para tramitar la autorización del Fraccionamiento</p>
<p>Licencia de Uso del Suelo para el trámite de la Licencia para Construcción</p>	<p>Uso del Suelo</p>	<p>La Licencia de Uso del Suelo, es la autorización, que emite la "DIRECCION", para asignarle a los "PREDIOS" o "INMUEBLES" un determinado uso o destino cuando este sea compatible con lo establecido en el "PROGRAMA" y que cumpla con las "LEYES", "REGLAMENTO", "NORMAS" y "OTROS REGLAMENTOS" aplicables</p>	<p>Con este documento el ciudadano adquiere el permiso para tramitar la Licencia de Construcción y establecer un uso diferente a casa habitación en un predio o inmueble y es requisito para la Licencia para Construcción y poder llevar a cabo en el, obras como excavaciones, reparaciones, construcciones o demoliciones</p>
<p>Licencia de Uso del Suelo para el trámite de la Licencia de Funcionamiento Municipal</p>	<p>Uso del suelo</p>	<p>La Licencia de Uso del Suelo, es la autorización, que emite la "DIRECCION", para asignarle a los "PREDIOS" o "INMUEBLES" un determinado uso o destino cuando este sea compatible con lo establecido en el "PROGRAMA" y que cumpla con las "LEYES", "REGLAMENTO", "NORMAS" y "OTROS REGLAMENTOS" aplicables</p>	<p>Con este documento el ciudadano adquiere el permiso para establecer un uso diferente a casa habitación, en un predio o inmueble</p>

Artículo 94. Constituye un **derecho** de las personas **obtener información gratuita**, oportuna, veraz, pertinente, completa y en **formatos abiertos de las disposiciones de planeación urbana y Zonificación que regulan el aprovechamiento de predios en sus propiedades, barrios y colonias.** (LGAHOTDU)

CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



ciudad
mx

Mediante consulta en Internet, actualmente se pueden localizar y conocer las características, alcance y limitaciones del uso del suelo de 1 millón 216,028 predios, incluidos 169,532 inmuebles con atributo patrimonial, ubicados en las 16 demarcaciones territoriales de la Ciudad de México.

De agosto de 2020 a julio de 2021, se realizaron alrededor de 165,109 consultas en línea en el portal SIG CIUDADMX, de la SEDUVI. Además, a través del Portal de Datos de la Ciudad de México (<https://datos.cdmx.gob.mx/>), desde su implementación se han realizado 19,436 descargas de información sobre uso del suelo y 4,067 descargas relacionadas con inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de la Ciudad de México.

Certificados Uso de Suelo CDMX



Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital

Logo: CDMX 190 años SEDUVI

FOLIO NO. 43001451TRRA15D
Cadena Verificación: B73SPiPYK2ly5E1cHEw==

FECHA DE EXPEDICIÓN: 18 de noviembre de 2015

Datos del predio o inmueble (datos proporcionados por el interesado en términos de los artículos 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Código Penal para el Distrito Federal):

CALLE LAGO MANAGUA	105	LOCAL B		
Calle	No Of	Interior/Local	Manzana	Lote
TORRE BLANCA				11280
Colonia		Poblado	Código Postal	
MIGUEL HIDALGO	032_033_27_0003	167.00 m²		
Delegación	Cuenta Catastral	Superficie del Predio	Superficie Construida	

Otros: 1. La superficie del predio reportada puede no contener las últimas modificaciones, el predio propuesto de fusiones, subdivisiones y/o modificaciones hechas a cabo por el propietario.

ZONIFICACIÓN

Se Certifica, que de acuerdo con el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre de 2005, para efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia se aplica las zonificaciones: H3333M

Certificado Digital

Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos

DATOS DEL PREDIO-INMUEBLE O UNIDAD IDENTIFICABLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal)	CROQUIS DE LOCALIZACIÓN
Calle: Prado Norte	
N° Interior / Local:	
Manzana: 17	
Lote: 06	
Colonia: Lomas de Chapultepec	
Delegación: Miguel Hidalgo	
Código Postal: 11000	Cuenta Predial: 035-072-11-000-6
Sup. del predio: 485.00 m²	Sup. construida: 507.00 m²
Superficie ocupada por uso: 507.00 m²	
Uso (s) por acreditar: 6 Locales Comerciales.	

Certificado de Derechos Adquiridos

Acreditación de Derechos Adquiridos

ORIGEN

- ❖ Escritura con uso
- ❖ Licencia de construcción
- ❖ Certificado de uso de suelo
- ❖ Apertura de Establecimiento
- ❖ Licencia de Funcionamiento

CONTINUIDAD

- ❖ **Boleta predial (uso y superficie)**
- ❖ Vo Bo de Seguridad y Operación
- ❖ Contrato de Arrendamiento
- ❖ RFC y pagos anuales
- ❖ Cuotas Patronales

Se elimina con una fusión o subdivisión de predios

Certificados anteriores (2011) Uso de Suelo CDMX

Constancia de Zonificación





Certificado de Zonificación de Suelo Especifico

Certificado de Usos de Suelo Permitidos





Certificado de Uso de Suelo y
Factibilidades

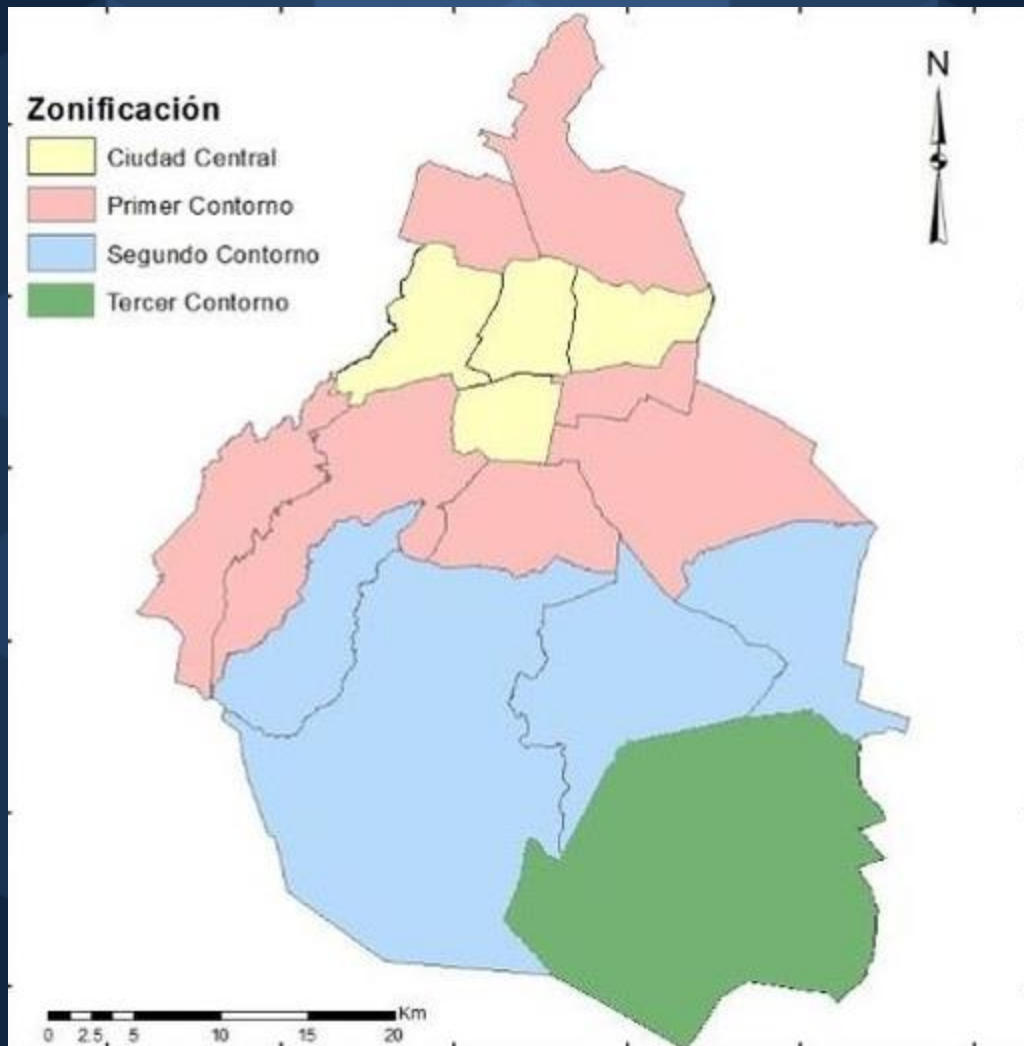
Bando 2

Certificado de Derechos Adquiridos

	Venustiano Carranza
	Miguel Hidalgo
	Cuauhtémoc
	Benito Juárez

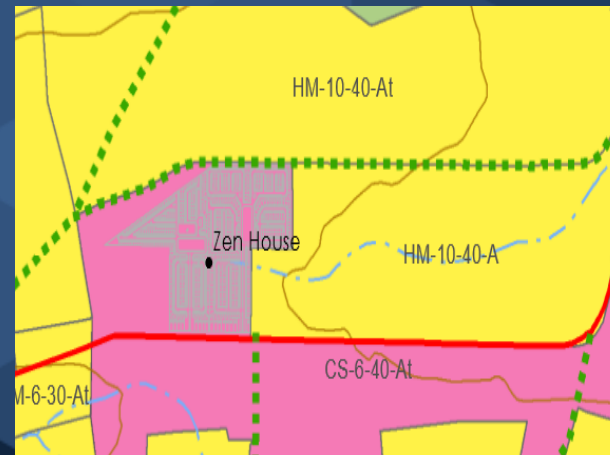
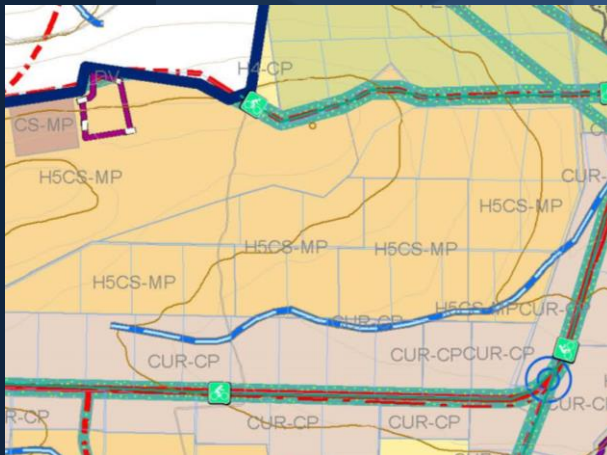
Zonificación

	Ciudad Central
	Primer Contorno
	Segundo Contorno
	Tercer Contorno



18. Derechos Adquiridos (NOG PMDUEM)

Los predios que hayan obtenido un Dictamen de Uso de Suelo o un Cambio de Uso de Suelo publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (RPPC), y de acuerdo a la nomenclatura del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente se vean beneficiados, podrán obtener un **Dictamen de Uso de Suelo Homologado**, renunciando a los derechos adquiridos y donde se establezca el **uso, altura, área libre y densidad**, así como las condicionantes a las que hubiesen sido obligados.



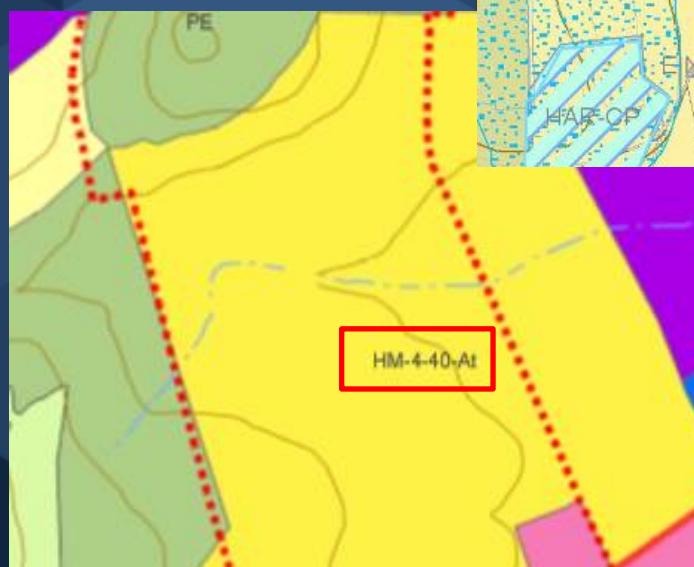
Dictamen de Homologación

Derechos Adquiridos

H4 (80 viv/ha)



HM-4-40-At
(111 viv/ha)



Los predios que cuenten con un derecho adquirido, si se fusionan, no podrán permear los derechos generados.

De igual manera al contar con un derecho adquirido no se podrá ampliar la superficie construida ni modificar o ampliar el uso de suelo designado.

e) Por Homologación de Dictamen de Uso de Suelo se causará y pagará:

TIPO	UMA
Habitacional Densidad Alta (At), Muy Alta (MAAt), Densidad Baja (Bj), Media (Md), Habitacional mixto (HM), y Habitacional Existente (HEX), independientemente de su Densidad	193.39
Comercio y Servicios (CS)	205.87
Industrial	237.06
Otros no especificados (debiendo buscar la similitud con los conceptos de ésta misma tabla).	De 193.39 a 237.06

Escalas ligadas a la Administración Urbana





Municipio de Querétaro

Indirectos



Uso de Suelo, Construcción e Imagen Urbana

Trámites y servicios relativos a licencias de construcción, usos de suelo y permisos urbanos, entre otros.

36
Trámites

[Ver trámites](#)



Empresas, Negocios, Comercios y Particulares

Trámites y servicios relativos a aperturas de negocios, licencias, renovaciones, etc., entre otros.

30
Trámites

[Ver trámites](#)



Ecología y Conservación

Trámites y servicios relativos a cuestiones ambientales, como capacitaciones y vistos buenos, entre otros.

7
Trámites

[Ver trámites](#)



74
Trámites

Secretaría de Desarrollo Sostenible

[Ver trámites](#)

Directos

OBTÉN TU DICTAMEN DE USO DE SUELO, NÚMERO OFICIAL, ALINEAMIENTO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA, EN UN SÓLO PROCESO, CON UN SOLO FORMATO Y EN UNA SOLA VENTANILLA.

TR-170100-064

Secretaría de Desarrollo Sostenible
Dirección de Desarrollo Urbano

Desarrollo y Construcción

Urbana

Ambiental

Factibilidad Servicios

Operación de Inmuebles

Mercantil

Protección Civil





Dictamen Único de Factibilidad (EDO MEX)

Comisión de Factibilidad

Ventanilla Única de Factibilidad

El objetivo de agilizar los trámites gratuitos de las evaluaciones técnicas en **desarrollo urbano y vivienda, protección civil, medio ambiente, desarrollo económico, comunicaciones, movilidad y agua** para que los inversionistas puedan iniciar operaciones en el menor tiempo posible.

Sistema de Gestión Territorial

Integración de Expedientes para la Autorización de Fraccionamientos y Condominios

Bienvenido

ACCESO

USUARIO

CONTRASEÑA

Regresar

Aceptar

No cuenta con usuario. [Regístrate aquí](#)

**Resolución en cuatro veces
menos del tiempo estimado**

Mejora Regulatoria de Trámites

Artículo 2. Por mejora regulatoria y simplificación administrativa, se entiende el conjunto ordenado de procesos que contribuyen a integrar un régimen cíclico de regulación y desregulación al que se encuentra sometido el marco normativo en su creación, diseño, elaboración, aplicación, evaluación y revisión; privilegiando la calidad y optimización en la prestación de los trámites y servicios públicos, la reducción y eliminación de requisitos y costos innecesarios, así como las barreras y obstáculos de acceso, con apego a los principios rectores en la materia.

Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro

REMTYS



**REGISTRO MUNICIPAL DE
TRÁMITES Y SERVICIOS**

Encuentra aquí todos los trámites y servicios que puedes realizar en el Municipio de Querétaro

¿Buscas algún trámite en especial? Ingresa una palabra clave.

Buscar

Trámites en Línea Municipio de Querétaro

Mostrar entradas Buscar:

Código	Trámite	Dependencia	Acciones
TR-102200-001	TRAMITA TU INSCRIPCIÓN AL PADRÓN DE CONTRATISTAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO (PERSONAS FÍSICAS)	Auditoría de Fiscalización del Municipio de Querétaro <i>Dirección de Auditoría de Obra Pública</i>	Iniciar trámite Ver cédula
TR-102200-002	TRAMITA TU INSCRIPCIÓN AL PADRÓN DE CONTRATISTAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO (PERSONAS MORALES)	Auditoría de Fiscalización del Municipio de Querétaro <i>Dirección de Auditoría de Obra Pública</i>	Iniciar trámite Ver cédula
TR-102200-003	TRAMITA LA RENOVACIÓN Ó AMPLIACIÓN DE ESPECIALIDADES AL PADRÓN DE CONTRATISTAS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO (PERSONAS FÍSICAS Y MORALES)	Auditoría de Fiscalización del Municipio de Querétaro <i>Dirección de Auditoría de Obra Pública</i>	Iniciar trámite Ver cédula
TR-130200-001	SOLICITA LA BÚSQUEDA DE DOCUMENTOS EN EL ARCHIVO MUNICIPAL	Secretaría del Ayuntamiento <i>Dirección del Archivo Municipal</i>	Iniciar trámite Ver cédula
TR-140500-002	SOLICITA LA VERIFICACIÓN Y/O INSPECCIÓN A COMERCIO ESTABLECIDO Y ACTIVIDAD COMERCIAL EN VÍA PÚBLICA	Secretaría General de Gobierno Municipal <i>Dirección de Inspección en Comercio y Espectáculos</i>	Iniciar trámite Ver cédula
TR-140600-007	SOLICITA TU VISTO BUENO DE PROTECCIÓN CIVIL DE RIESGO MEDIO	Secretaría General de Gobierno Municipal <i>Coordinación Municipal de Protección Civil</i>	Iniciar trámite Ver cédula
TR-140600-008	SOLICITA TU VISTO BUENO DE PROTECCIÓN CIVIL DE RIESGO BAJO	Secretaría General de Gobierno Municipal <i>Coordinación Municipal de Protección Civil</i>	Iniciar trámite Ver cédula
TR-140600-009	SOLICITA TU VISTO BUENO DE PROTECCIÓN CIVIL DE RIESGO ALTO	Secretaría General de Gobierno Municipal <i>Coordinación Municipal de Protección Civil</i>	Iniciar trámite Ver cédula
TR-140600-010	SOLICITA TU CURSO INTEGRAL DE PROTECCIÓN CIVIL PARA OBTENER EL VO.BO PARA NEGOCIOS O ESTABLECIMIENTOS DE RIESGO BAJO O MEDIO.	Secretaría General de Gobierno Municipal <i>Coordinación Municipal de Protección Civil</i>	Iniciar trámite Ver cédula
TR-150200-073	REALIZA EL TRÁMITE DE TRASLADO DE DOMINIO	Secretaría de Finanzas <i>Dirección de Ingresos</i>	Iniciar trámite Ver cédula

12 Desarrollo Urbano

ABRE
Apertura Básica y Registro de Empresas

CONSTRUYE
Gestión de trámites de Construcción



Sistema de Información,
Trámites y Servicios
Municipales



Inicio	Nombre	Dependencia	En Línea
Trámites y Servicios Municipales en Línea	♦ Anuncio - Denominativo Alta	Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio El Marqués, Qro.	✓
Catálogo General de Trámites y Servicios	♦ Anuncio - Denominativo Renovación.	Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio El Marqués, Qro.	✓
Registro de Usuario	♦ Autorización de Fusión de Predios	Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio El Marqués, Qro.	✓
Seguimiento de Solicitudes	♦ Autorización de Prototipo (en proceso)	Dirección de Desarrollo Sustentable del Municipio del Marquez, Qro.	✓
Expediente Electrónico	♦ Autorización de Subdivisión de Predios	Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio El Marqués, Qro.	✓
Descarga Manual de Usuario	♦ Certificado de Número Oficial	Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio El Marqués, Qro.	✓
POWERED BY	♦ Factibilidad de Giro - Alta	Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio El Marqués, Qro.	✓
BR Tec	♦ Factibilidad de Giro - Renovación	Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio El Marqués, Qro.	✓
	♦ Informe de Uso de Suelo	Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio El Marqués, Qro	✓
	♦ Licencia de Funcionamiento - Baja 127	Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio El Marqués, Qro.	✓
	♦ Licencia de Funcionamiento - Baja no	Dirección de Ingresos	✓

Trámites en Línea Municipio de El Marqués

Trámites de uso de suelo sello digital

Trámites

 <p>CERTIFICADO DIGITAL</p>	 <p>DESCARGA aquí</p> <p>Al generar tu trámite de Certificado Digital, NO olvides anotar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Folio ✓ Línea de captura ✓ Cuenta catastral <p>Mismos que se muestran en pantalla al momento de descargar tu línea de captura.</p> <p><small>Esta información le servirá para descargar tu certificado digital sin inconvenientes por correo electrónico.</small></p>	 <p>VALIDACIÓN aquí</p>	 <p>PREGUNTAS frecuentes</p>
<p>Certificado Digital</p>	<p>Descarga tu Certificado</p>	<p>Validación y Consulta de Certificado Digital</p>	<p>Preguntas frecuentes acerca del CUZUS</p>



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SEDUVI
Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo

Nuevo Certificado
Certificado en Trámite
Validar Certificado

Nuevo Certificado

Cuenta Catastral *

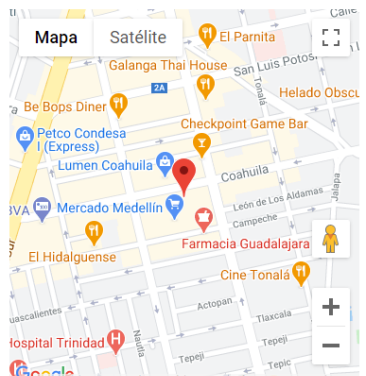
Delegación *


(*) Datos obligatorios

2020 © D.R. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
ver. [0.1]

Predio encontrado:

Cuenta Catastral: 010_129_27
 Delegación: CUAUHEMOC
 Colonia: ROMA SUR
 Calle y Número: COAHUILA 154
 Código Postal: 06760
 Superficie del Predio: 698.129315





2009 © ciudadmx, seduvi



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital

FOLIO NO. 33470-151NAAN20D

Cadena Verificación: FWwR8LQq2V8nKIbXn+VgZA==

FECHA DE EXPEDICIÓN: 27 de Julio de 2020

Datos del predio o inmueble (datos proporcionados por el interesado en término de los artículos 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 310 del Código Penal para el Distrito Federal).

COAHUILA	154	local	---	---
Calle	No Of	Interior/Local	Manzana	Lote
ROMA SUR	---	---	06760	---
Colonia	Poblado	Código Postal		
CUAUHTEMOC	010_129_27_0004	698.13 m ²	---	---
Delegación	Cuenta Catastral	*Superficie del Predio	*Superficie Construida	
Otros				

* La superficie del predio reportada puede no contener las últimas modificaciones al predio producto de fusiones, subdivisiones y/o relotificaciones llevadas a cabo por el propietario.

A través del Sistema de Expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, desde 2015 se puede obtener este documento vía Internet, con absoluta certeza jurídica, gracias a los elementos de seguridad que contiene: estampado de tiempo, encriptación, firma electrónica y certificación electrónica (FIEL). Esta administración ha procurado incrementar la atención del CUZUS a través de Internet, para mayor comodidad, transparencia y eficiencia para la ciudadanía.

De agosto de 2020 a julio de 2021, se emitieron en total 74,105 CUZUS, de los cuales 59,984 se tramitaron vía Internet, 80.9% del total, casi 7.3% por encima de los emitidos en el mismo periodo anterior.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



**SECRETARÍA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS
Y PROTECCIÓN CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO.**
DIRECCIÓN GENERAL DE ANÁLISIS DE RIESGOS



Verificación de datos.

Núm. folio 8952

Se le informa que su inmueble **no se encuentra obligado** a presentar programa interno, toda vez que el mismo se cataloga de riesgo bajo.



SECRETARÍA
DE DESARROLLO
ECONÓMICO



Aquí le informamos cuáles son los requisitos para los trámites que se realizan en el SI@PEM.

Recuerde que si no cuenta con todos los datos **para registrar su negocio, no podrá guardar la información reportada en el formulario** y tendrá que iniciar nuevamente su registro.

He leído el [aviso de privacidad](#) y acepto las condiciones

Mientras no acepte las condiciones del aviso no se permite el registro de tramites

Registrar Trámite	Descripción del Trámite	Consulte el formulario
EM-01	Solicitud de Permiso para que un giro mercantil de Bajo Impacto o de Impacto Vecinal opere, por una sola ocasión, por un periodo determinado de tiempo, o por un solo evento, como giro comercial de Impacto Zonal.	Consultar
EM-02	Aviso de modificación del domicilio de establecimiento mercantil, con motivo del cambio de nomenclatura del lugar donde se ubica.	Consultar
EM-03	Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de Bajo Impacto.	Consultar
EM-04	Solicitud de modificación del Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal o de Impacto Zonal, por variación de superficie, aforo, giro comercial, nombre o denominación comercial o cualquier otra.	Consultar
EM-05	Solicitud de Revalidación del Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal o Impacto Zonal.	Consultar
EM-06	Solicitud de cese de actividades o cierre de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal o Impacto Zonal, o Aviso de suspensión temporal o cese definitivo de actividades de establecimientos mercantiles con giro de Bajo Impacto.	Consultar
EM-07	Solicitud de Traspaso de establecimiento mercantil que opera con Permiso, o Aviso de Traspaso de establecimiento mercantil de Bajo Impacto.	Consultar
EM-08	Solicitud de Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Zonal.	Consultar
EM-09	Aviso para la colocación en la vía pública de enseres e instalaciones de establecimientos mercantiles cuyo giro preponderante sea la venta de alimentos y/o bebidas y revalidación del mismo.	Consultar
EM-10	Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto.	Consultar
EM-11	Solicitud de Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal.	Consultar
EM-12	Autorización para la ampliación de horario de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Zonal.	Consultar
EM-A	Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Licencia de Funcionamiento Tipo A, B, Ordinaria o Especial, para en lo sucesivo operar con Permiso para funcionar Establecimiento Mercantil con giro de Impacto Vecinal o Impacto Zonal, según corresponda.	Consultar
EM-B	Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de Bajo Impacto.	Consultar



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría de Desarrollo Económico
Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de
Establecimientos Mercantiles

FORMATO

EM-03

Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto.

Folio: CUAVAP2020-07-2900303764

Clave del establecimiento: CU2020-07-29AVBA00303764

C. Jefe Delegacional en Cuauhtémoc

Presente

México D.F. a 29 de julio de 2020

Bajo protesta de decir verdad, manifiesto que los datos que a continuación se exponen son ciertos y que los documentos que exhibo no son falsos y estoy enterado de las sanciones que impone el Código Penal para el Distrito Federal a los que se conducen con falsedad al declarar ante autoridad en ejercicio de sus funciones o con motivo de ellas:

OFICIAL

Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el Sistema de Datos Personales del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, el cual tiene su fundamento en el artículo 6, inciso I de la Ley de Establecimientos Mercantiles; artículo 32 Sexties, fracción XII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; Lineamientos Generales para la Operación del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, cuya finalidad es integrar y resguardar la información de personas físicas que se registren y presenten en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico y podrán ser transmitidos a la Secretaría de Gobierno como vigilante del padrón de establecimientos mercantiles, al INVEA para visitas de verificación, a los Órganos Político-Administrativos para la autorización de la operación de un giro mercantil, a la CDHDF, al INFODF, Auditoría Superior de la Ciudad de México y Órganos de Control y Organismos Jurisdiccionales en cumplimiento a los requerimientos que en el ejercicio de sus funciones y atribuciones realicen, además de otras transmisiones previstas en la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal. Los datos marcados con un asterisco (*) son obligatorios y sin ellos no podrá acceder al servicio o completar el trámite de apertura o funcionamiento de negocio. De forma enunciativa, más no limitativa, la Secretaría de Desarrollo Económico podrá hacer uso de y exhibir las fotografías e imágenes captadas en foros, eventos, módulos, ferias, instalaciones, o cualquier otro espacio en que haya participado; así como comunicarse con usted vía telefónica, correo electrónico o hacer visita domiciliaria, con fines de seguimiento y

SIG
(USO DE SUELO)

Visor San Pedro

Ubicación
RIO RHIN 507

Colonia
DEL VALLE

Área de cartografía (según vuelo 2020)
879.94 m²

Área de terreno según IRCNL
875.00 m²

Medida de frente legal
25.00 m

Medida de fondo legal
35.00 m

Superficie de construcción (según vuelo 2020)
473.88 m²

Superficie de construcción (según tesorería)
453.22 m²

Coefficiente de Ocupación de Suelo
0.515

Coefficiente de Utilización de Suelo
0.539

Descarga de fichas

Normas de control

Giros compatibles

Análisis de pendientes

Normatividad Uso de Suelo - Personal: Microsoft Edge

No seguro | ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduv/fichasReporte/fichainformacion.jsp?nombreConexion=C...

Fecha: 29/7/2022 01:46:53 PM | Impr

Información General

Cuenta Catastral: 031_227_21

Dirección

Calle y Número: CALZ LEGARÍA 48

Colonia: LEGARÍA

Código Postal: 11410

Superficie del Predio: 1026 m²

Ubicación del Predio

LAGO SUPERIOR
LAGO ENARE SE
CALZ LEGARÍA
LAGO PO
LAGO ARMA
RINCÓN LEGARÍA
LAGO SUPERIOR
LAGO ERIE
LAGO ONTARIO
LAGO ONTARIO
LAGO WINNIPEG
CDA LAGO MICHIGAN
PRIV LAGO SUPERIOR
CDA LAGO ONTARIO
CDA LAGO ONTARIO

2008 @ ciudadmx, seduv

Predio Seleccionado

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Búsqueda por:

1 Cuenta Catastral

2 Domicilio

3 Coordenadas

4 Aproximación

5 Entre Calle

Sobre CIUDADMX

Preguntas frecuentes

Otros SIG

Comunidad

Actualizaciones

Comentarios

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS"

Detalle del Predio

CUS 2.00

Permitido

* Datos actuales del predio calculados a partir de los datos cartográficos catastrales.

Descarga Ficha Informativa

Descargue el plano de su predio

La información sobre las medidas aquí presentada puede tener variaciones de acuerdo a la información presentada en sus escrituras

Licencias de Giro Comercial:

No se encontraron licencias vinculadas a este predio.

Consulta tu uso de suelo

Construcción

Negocio

MIRAFLORES #001737 Int 00000

MEZQUITAN

DESJ1992046000

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto	10	-	30	0	M (Media 1 Viv C/ 50.0 m ² de terreno)	7188	21

Normas por Ordenación:



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