

### **TÍTULO III**

#### **De las contribuciones de mejoras**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Contribuciones de mejoras por obras públicas**

Artículo 35. Es objeto de la contribución especial para mejoras de obras públicas, la realización de obras públicas municipales de infraestructura hidráulica, vial y ambiental construidas por la administración pública municipal, que benefician en forma directa a personas físicas o jurídicas.

Los sujetos obligados al pago de la contribución especial para mejoras son los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios que se beneficien por las obras públicas municipales de infraestructura hidráulica, vial y ambiental. Se entiende que se benefician de las obras públicas municipales, cuando pueden usar, aprovechar, explotar, distribuir o descargar aguas de las redes municipales, la utilización de índole público de las vialidades o beneficiarse de las obras que tiene como objeto el mejoramiento del medio ambiente.

La base de la contribución especial para mejoras de la obra pública será el valor recuperable de la obra ejecutada y causará teniendo como base el límite superior del monto de inversión realizado y como límite individual el incremento del valor del inmueble beneficiado tomando en cuenta el valor catastral de los predios antes de iniciada la obra, y el valor catastral fijado una vez concluida.

El valor recuperable de la obra pública municipal se integrará con las erogaciones efectuadas con motivo de la realización de las mismas, las indemnizaciones que deban cubrirse y los gastos de

36

financiamiento generados hasta el momento de la publicación del valor recuperable; sin incluir los gastos de administración, supervisión, inspección operación, conservación y mantenimiento de la misma.

El valor recuperable integrado, así como las características generales de la obra, deberán publicarse en la Gaceta Municipal antes de que se inicie el cobro de la contribución especial para mejoras. Al valor recuperable integrado que se obtenga se le disminuirá:

a) El monto de los subsidios que se le destinen por el Gobierno Federal o de los presupuestos determinados por el Estado o el Municipio;

b) El monto de las donaciones, cooperaciones o aportaciones voluntarias;

c) Las aportaciones a que están obligados los urbanizadores de conformidad con el artículo 214 del Código Urbano para el Estado de Jalisco;

d) Las recuperaciones por las enajenaciones de excedentes de predios expropiados o adjudicados que no hubieren sido utilizados en la obra, y,

e) Las amortizaciones del principal del financiamiento de la obra respectiva, efectuadas con anterioridad a la publicación del valor recuperable.

Las erogaciones llevadas a cabo con anterioridad a la fecha en que se publique el valor recuperable de la obra y sea puesta total o parcialmente en servicio esta o beneficie en forma directa a los contribuyentes, se actualizarán por el transcurso del tiempo y con motivo de los cambios de precios en el país, para lo cual se aplicará el factor de actualización a las cantidades que se deban actualizar. Dicho factor se obtendrá dividiendo el Índice Nacional de Precios al Consumidor (I.N.P.C.) del mes más reciente a la fecha en que se publique el valor recuperable entre el respectivo índice que corresponda a cada uno de los meses en que se realizó la erogación correspondiente.

El monto a pagar por cada contribuyente se determinará de acuerdo al monto anual de contribución, mismo que se dividirá entre la superficie de los predios que forman parte del polígono de aplicación, y de acuerdo a la tabla de valor recuperable del proyecto que será publicado en la Gaceta Municipal en que se establecerá el monto de la contribución a cargo de cada contribuyente.

El Municipio percibirá las contribuciones especiales por mejoras establecidas o que se establezcan sobre el incremento del valor y de la mejoría específica de la propiedad raíz derivado de la ejecución de obras públicas en los términos de la normatividad urbanística aplicable, según Decreto que al respecto expida el Congreso del Estado de Jalisco.

## CAPÍTULO II

### **De las contribuciones especiales por incremento en el coeficiente de utilización y ocupación del suelo (icus) y (icos)**

Artículo 36. Son objeto de Contribuciones Especiales los predios susceptibles al incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (ICOS), al incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (ICUS) y a la Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, siempre y cuando, se encuentren señalados en los Instrumentos de Planeación Urbana vigentes, así lo determinen las Normas de Control de la Urbanización y la Edificación, y sean solicitados a la autoridad competente por el propietario o poseedor del predio, los cuales serán los sujetos de contribución.

I. Para el caso del Incremento en los Coeficientes de Ocupación del Suelo y de Utilización del Suelo (ICOS e ICUS), la unidad para el cálculo de la contribución, será la de metros cuadrados (m<sup>2</sup>), y se cobrará de acuerdo con los metros cuadrados que resulte de la diferencia entre el Coeficiente

de Ocupación del Suelo o de Utilización del Suelo (COS y CUS) señalado en el Plan Parcial vigente correspondiente, expresado en metros cuadrados, y los metros cuadrados solicitados, no pudiendo rebasar el coeficiente máximo de ICOS e ICUS indicado en el mismo Instrumento, y su tarifa será de \$1,200.00 por cada metro cuadrado que se autorice de incremento.

II. Para el caso de aquellos predios que, en las Normas de Control de la Urbanización y la Edificación, no se contemple el Incremento en los Coeficientes de Ocupación del Suelo y de Utilización del Suelo (ICOS e ICUS), sólo se podrá autorizar hasta un 5% de incremento en ambos Coeficientes, cuando el propietario o poseedor así lo solicite, con una tarifa de \$1,200.00 por cada metro cuadrado que se autorice de incremento.

Este 5% de incremento en los coeficientes, constituirá el tope máximo del porcentaje de tolerancias en superficie construida, al que se refiere el artículo 143 del Reglamento de Gestión del Desarrollo Urbano para el Municipio de Guadalajara.

III. Para el caso de la Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, sólo podrá aplicarse en aquellos predios señalados en los Instrumentos de Planeación Urbana vigentes, como Receptores de Transferencia de Derechos de Desarrollo (RTD), y la unidad para el cálculo de la contribución, será la de metros cuadrados (m<sup>2</sup>), y se cobrará de acuerdo con los metros cuadrados que indique el solicitante, tomando como base el Coeficiente de Ocupación del Suelo o de Utilización del Suelo Incrementados (ICOS e ICUS) o, en su defecto, el Coeficiente de Ocupación del Suelo o de Utilización del Suelo (COS y CUS) señalado en el Instrumento de Planeación Urbana correspondiente vigente. La tarifa por metro cuadrado, será el establecido para el predio, en las Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones del Municipio de Guadalajara vigente al momento de la autorización, y se apegará al procedimiento establecido en la normatividad municipal vigente.

Artículo 37. Son objeto de Contribuciones Especiales, aquellos predios o edificaciones, que se sujeten a las Disposiciones Administrativas de Aplicación General que Regulan los Mecanismos de Compensación, Indemnización y Mitigación para Acciones Urbanísticas del Municipio de Guadalajara, y sean solicitados a la autoridad competente, por el propietario, poseedor o desarrollador del predio, los cuales serán los sujetos de contribución, donde la tarifa de la Contribución, será el siguiente:

I. Tomando como base la Norma Técnica publicada en las Disposiciones Administrativas de Aplicación General que Regulan los Mecanismos de Compensación, Indemnización y Mitigación por Acciones Urbanísticas en el Municipio de Guadalajara, la tarifa por metro cuadrado excedente de construcción, será de \$1,200.00 siempre y cuando, la excedencia de la construcción, se encuentre entre el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) o el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) base, y los Coeficientes Incrementados (ICOS e ICUS), señalados en dicha Norma Técnica.

II. Tomando como base la Norma Técnica publicada en las Disposiciones Administrativas de Aplicación General que Regulan los Mecanismos de Compensación, Indemnización y Mitigación por Acciones Urbanísticas en el Municipio de Guadalajara, la tarifa por metro cuadrado excedente de construcción, será la establecida por metro cuadrado para el predio en particular, en las Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones del Municipio de Guadalajara vigente al momento de la solicitud, siempre y cuando, la construcción haya rebasado los Coeficientes Incrementados (ICOS e ICUS) señalados en dicha Norma Técnica, o los Coeficientes base (COS y CUS). Para el caso de aquellos predios que en la Norma Técnica publicada en las Disposiciones Administrativas de Aplicación General que Regulan los Mecanismos de Compensación, Indemnización y Mitigación por Acciones Urbanísticas en el Municipio de Guadalajara, no se contemple el Incremento en los Coeficientes de Ocupación del Suelo y de Utilización del Suelo (ICOS e ICUS), se podrá autorizar hasta un 5% de incremento en ambos Coeficientes, cuando el propietario o poseedor así lo solicite, con una tarifa de \$1,200.00 por cada metro cuadrado que se autorice de incremento; cuando el incremento en

38

los Coeficientes de Ocupación del Suelo y de Utilización del Suelo exceda de dicho 5%, la tarifa por metro cuadrado excedente de construcción, será la establecida por metro cuadrado para el predio en particular, en las Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones del Municipio de Guadalajara vigente al momento de la solicitud.

III. Cuando los predios se localicen dentro de un radio de hasta 500 metros de distancia de un corredor de transporte público masivo tales como el BRT, Tren Ligero y análogos, la tarifa por metro cuadrado excedente de construcción, será de \$1,200.00 de manera general.

IV. Cuando no se cumpla con la norma de cajones mínimos de estacionamiento establecida en el plan parcial o reglamento municipal aplicable, se pagará por cada cajón de estacionamiento faltante, esto no aplica para lo indicado en los artículos 168 fracción V, y 174 del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, las siguientes cantidades:

TARIFA POR CAJÓN OMITIDO, SEGÚN EL USO:

Habitacional 5:	\$21,000.00
Habitacional 4:	\$21,000.00
Habitacional 3:	\$31,500.00
Habitacional 2:	\$42,000.00
Habitacional 1:	\$52,500.00
Comercio y Servicios Impacto Mínimo:	\$21,000.00
Comercio y Servicios Impacto Bajo:	\$21,000.00
Comercio y Servicios Impacto Medio:	\$31,500.00
Comercio y Servicios Impacto Alto:	\$42,000.00
Comercio y Servicios Impacto Máximo:	\$52,500.00
Industrial Impacto Mínimo:	\$21,000.00
Industrial Impacto Bajo:	\$21,000.00
Industrial Impacto Medio:	\$31,500.00
Industrial Impacto Alto:	\$42,000.00
Industrial Impacto Máximo:	\$52,500.00
Equipamiento Impacto Mínimo:	\$21,000.00
Equipamiento Impacto Bajo:	\$21,000.00
Equipamiento Impacto Medio:	\$31,500.00
Equipamiento Impacto Alto:	\$42,000.00
Equipamiento Impacto Máximo:	\$52,500.00

Artículo 38. Son objeto de la contribución de mejoras, para obras por colaboración, la realización de acciones urbanísticas mediante trabajos de urbanización, equipamiento y mejoras urbanas a través del "Consejo Social de Cooperación para el Desarrollo Urbano" del Municipio de Guadalajara.

Los sujetos obligados al pago de la contribución de mejoras, para obras por colaboración son las personas físicas o morales que sean propietarios, copropietarios, condóminos y/o poseedores a título de dueño de los predios que obtengan beneficio de las obras por colaboración realizadas a través del "Consejo Social de Cooperación para el Desarrollo Urbano" del Municipio de Guadalajara.

La base de esta contribución será la que resulte de multiplicar el número de metros cuadrados que sean propiedad del sujeto obligado, por el factor que resulte de dividir el monto aprobado en la Junta de Propietarios a que hace referencia el Reglamento del citado Consejo, del proyecto que sea a cargo de los sujetos obligados, entre el número de metros cuadrados de los predios que se ubiquen dentro del área de beneficio de la obra de colaboración, o en su caso, la base que se determine y sea aprobada en la Junta de Propietarios.

La presente contribución tendrá el carácter de crédito fiscal.

No satisfecho el crédito fiscal por este concepto, la Tesorería Municipal podrá exigir su pago una vez transcurridos 90 días naturales siguientes a la fecha en que se haya determinado la base de la presente contribución conforme a este artículo, mediante el procedimiento administrativo de ejecución a que se refiere la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco incluso inscribirse en el Registro Público de Propiedad y Comercio como gravamen real sobre el o los inmuebles afectados.

La presente contribución deberá cubrirse en una sola exhibición o en pagos mensuales que acuerden los propietarios, copropietarios, condóminos y/o poseedores a título de dueño de los predios que obtengan beneficio de las obras por colaboración con el "Consejo Social de Cooperación para el Desarrollo Urbano" del Municipio de Guadalajara, mismo que será el encargado de ejecutar la obra por medios propios o a través de terceros.

El "Consejo Social de Cooperación para el Desarrollo Urbano" del Municipio de Guadalajara, podrá establecer un plazo de pago distinto a los establecidos en el presente artículo, según lo dispuesto por su Reglamento. Las contribuciones de mejoras, por obras de colaboración, deberán ser pagadas directamente al Consejo.