



**ACTA DE LA ONCEAVA SESIÓN ORDINARIA DEL CONSEJO DE
PROMOCIÓN ECONÓMICA DE LA ADMINISTRACIÓN 2021-2024 DEL H.
AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA**

14 DE DICIEMBRE DE 2023

Para comenzar esta sesión, vamos a nombrar lista de los presentes:

<i>Presidente del Consejo Carlos Bañuelos Barrios</i>	<u>Presente</u>
<i>En representación del Regidor Carlos Lomelí Bolaños, Iván Francisco Espinosa Romo</i>	<u>Ausente</u>
<i>En representación de la Síndica Municipal Karina Anaid Hermosillo Ramírez, el ciudadano Ricardo Barajas Ochoa</i>	<u>Presente</u>
<i>En representación de la Contralora Ciudadana Cynthia Patricia Cantero Pacheco, Carlos Alberto Ramírez Cuellar.</i>	<u>Presente</u>
<i>En representación del Tesorero Municipal Luis García Sotelo, la Licenciada Mirna Gabriela Díaz Guzmán</i>	<u>Presente</u>
<i>En representación de la Directora de Promoción a la Vivienda Municipal Otilia Pedroza Castañeda, el Arquitecto Bernardo Hernández Gutiérrez</i>	<u>Presente</u>
<i>Secretario Técnico del Consejo Rodrigo Gabriel Arias Salles</i>	<u>Presente</u>
<i>Regidora Patricia Guadalupe Campos Alfaro</i>	<u>Presente</u>

Contando con la presencia de 7 (siete) de los 8 (ocho) integrantes del Consejo, el presidente declara la existencia de quórum legal, comenzando la sesión a las 12:45 horas y procediendo el Secretario Técnico del Consejo a dar lectura del orden del día propuesto:

- I. Lista de asistencia y declaración de quórum legal.*
- II. Lectura y aprobación del orden del día.*
- III. Presentación y en su caso aprobación de las solicitudes de incentivos fiscales presentados por BANSÍ, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (GRUPO SÓLIDO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE) y dos proyectos de CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA SANSER, S.A. DE C.V.*
- IV. Asuntos varios.*
- V. Clausura de la Sesión.*

Consultados los presentes, aprueban por unanimidad de votos el orden del día, con lo que se tuvieron por desahogados los puntos primero y segundo del mismo.



Continuando con el desahogo del tercer punto del orden del día, se refiere a la presentación y, en su caso, aprobación de las solicitudes de incentivos fiscales presentados por BANSÍ, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (GRUPO SÓLIDO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE) y dos proyectos de CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA SANSER, S.A. DE C.V. El primer proyecto se denomina **HORMA ALTO** y lo solicita la empresa: "**BANSÍ, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (GRUPO SÓLIDO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE)**"

ANTECEDENTES: Conjunto habitacional que se localiza al borde nororiente del Barrio de San Juan de Dios, dentro de los límites del Polígono "A" del Centro Histórico. Es notorio que esta zona ha presentado en los últimos 10 años un dinamismo en proyectos de redensificación habitacional.

Es un complejo en edificio vertical habitacional que se desarrollará en un **terreno de 881.0 metros cuadrados**, este proyecto no cuenta con cajones de estacionamiento, **será un primer bloque de 2 niveles, seguido por un patio y otro bloque de 5 y 7 niveles en la parte posterior del predio con 3,558.5 metros cuadrados totales de construcción, se estima una inversión directa aproximada de \$65,000,000.00 el cual generará un total de 50 empleos indirectos durante su construcción y 5 empleos directos permanentes una vez terminado el proyecto.**

El **precio promedio** de la vivienda es de **\$1,450,000.00, contando con 68 unidades de vivienda, el proyecto consta de 1 tipología de vivienda que va desde 35 hasta 40 metros cuadrados de área privativa.**

El domicilio exacto es calle Industria número 427, Barrio de San Juan de Dios, en el Municipio de Guadalajara.

En esta lámina podemos ver que el desarrollador nos presenta los *renders* del proyecto.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 16, fracción VII, de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara para el ejercicio fiscal 2023, referente a los incentivos fiscales a la vivienda media o de interés social, la Dirección de Promoción a la Vivienda Municipal determinará el porcentaje del incentivo en un dictamen técnico con base en el Programa de Redensificación y Repoblamiento (PREU), en su vertiente de vivienda media.

En virtud de que el proyecto solicitante está dentro de los límites del Polígono "A" del Centro Histórico, se aplica el 50% de descuento en los siguientes impuestos y derechos:





- **Descuento del Impuesto sobre Negocios Jurídicos,**
- **Descuento de Derechos de Licencia de Construcción, y**
- **Descuento de Derechos sobre Certificado de Habitabilidad.**

En la siguiente lámina número 10 están descritos todos los documentos recibidos, es lo que tenemos al momento, aquí les mostramos las imágenes de los documentos, el expediente está en completo llenado.

A continuación, solicito al Arquitecto Bernardo abundar en los temas de la explicación del estimado de cobro del proyecto.

Posteriormente, en uso de la voz el Arquitecto Bernardo Hernández Gutiérrez abunda en la explicación del estimado de cobro del proyecto.

El Arquitecto Bernardo Hernández Gutiérrez señala que los montos que aparecen en la orden de pago que hace llegar la Dirección de Licencias, validada por Tesorería es sobre \$253,987.94, la licencia de construcción sobre \$530,216.50, sobre el certificado de habitabilidad \$28,938.37; aplicándole el factor de descuento que le permite la ley de operación del programa quedaría a la mitad, con \$126,993.97 negocios jurídicos, \$265,108.25 la licencia de construcción, \$14,469.19 el certificado de habitabilidad, obteniendo el descuento del 50% sobre el total de \$813,142.81, resultando \$406,571.41.

El Presidente del Consejo agradece al Arquitecto Bernardo Hernández Gutiérrez representante de la Dirección de Promoción a la Vivienda Municipal por su intervención del estimado de cobro.

El Presidente del Consejo consulta a los presentes si alguna o alguno desea hacer uso de la voz respecto al proyecto que se propone, sin haber intervenciones.

Presentado y suficientemente discutido el proyecto, le pido al Secretario Técnico tomar la votación respecto al proyecto que se propone.

Siguiendo las instrucciones del Presidente del Consejo, se consulta a los presentes si es de aprobarse el siguiente estimado de descuento del 50% cincuenta por ciento de descuento en los conceptos de impuesto sobre negocios jurídicos, derechos sobre licencia de construcción, y certificado de habitabilidad.

Quienes estén de acuerdo, favor de manifestarlo levantando su mano. Se aprueba por unanimidad.

Así entonces el Presidente del Consejo de Promoción Económica en uso de la voz manifestó que el primer proyecto del tercer punto del orden del día, queda aprobado, en virtud de que los siguientes dos proyectos del punto tercero del orden del día, son solicitudes de incentivos a la Vivienda Económica Intraurbana,



le cede la palabra al Arquitecto Bernardo Hernández Gutiérrez representante de la Dirección de Promoción a la Vivienda Municipal para que dé una breve explicación.

En uso de la voz, el Arquitecto Bernardo Hernández Gutiérrez representante de la Dirección de Promoción a la Vivienda Municipal, menciona, por la razón de que en este Consejo es la primera vez que se lleva una solicitud para incentivos fiscales en una vertiente que no se había podido *echar a andar (sic)* es por eso que nos permitimos hacer un resumen de lo que es una vertiente del PREU, el PREU tiene dos ramas, la vertiente de vivienda media y ahora afortunadamente estamos empezando dos proyectos que tienen connotación importante porque son proyectos que venían siendo de la Dirección y ahora son parte del Ayuntamiento, entonces van a producir vivienda social, por eso son muy importantes para la ciudad, la diferencia relevante es que este programa pone en compromiso a quien lo solicita de generar un porcentaje establecido de viviendas con precios que el programa establece como máximo, que son precios que como sabemos están por debajo de los precios del mercado por la dinámica inmobiliaria de la ciudad, entonces son precios máximos que ya están fijados que solamente se actualizan con el UMA que se renueva cada año, entonces son precios fijados que no pueden pasar de ahí, pueden ser inferiores, ya están establecidos en el programa; el programa en lo genérico lo pueden utilizar cualquier entidad privada o pública y el mínimo que requiere es un 20% de esas unidades de cada proyecto en particular, tendrá que reservarse y acatar esos precios que se fijan, la Dirección tiene obligación de supervisar la asignación de esa vivienda protegida, no los puede comprar cualquiera, alguien que no las necesita o si tiene una situación socioeconómica que no la prevé el programa, entonces ahí hay un trabajo de seguimiento y de validación que le toca a la Dirección, entonces tiene esas complejidades y en contraprestación el programa es más generoso en el tema de incentivos fiscales y también hay incentivos normativos para la elaboración de los proyectos.

Hablando de las viviendas protegidas que así es el enunciado que usa el programa, las clasifica en tres y esos son los valores que este año aplicaría, el siguiente año normalmente el UMA se va a ajustar a la inflación, va a subir un poco, lo que se decreta, pero hoy en día estos proyectos no podrían superar esos precios; en este ejemplo ya se habla del restante de esas viviendas protegidas, si van a tener incentivos no pueden pasar de un precio de 750 UMAS, estas son las que el programa las llama viviendas comprometidas, este programa se aprobó en noviembre del 2020 y sigue vigente.

Los metros cuadrados que reporta cada proyecto se segregan y se les aplican los derechos que están en aprobación, el 100% de descuento y ya segregada los metros cuadrados de las viviendas comprometidas, se les aplica hasta un 70% porque el programa está redactado de forma de que esas viviendas comprometidas se les hace una evaluación parecida a las que se hacen en vivienda media.





Los proyectos que son del Ayuntamiento, que se lanzaron 3 licitaciones en el año 2021; Abasolo 81 y Abasolo 227 corresponden a una licitación, que son del mismo desarrollador.

El Presidente del Consejo, agradece la explicación del Arquitecto Bernardo Hernández Gutiérrez representante de la Dirección de Promoción a la Vivienda Municipal, en tal virtud, se consulta a los presentes si desean hacer uso de la voz para realizar alguna aportación a la explicación.

Con conocimiento en las solicitudes de incentivos a la Vivienda Económica Intraurbana, le pido al Secretario Técnico, abunde en el segundo proyecto del Tercer Orden del día.

En uso de la voz, el Secretario Técnico del Consejo, menciona, el segundo proyecto del tercer punto del orden del día se denomina ABASOLO 81 y lo solicita la empresa: "CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA SANSER S.A. de C.V.", como antecedente el predio se localiza en los bordes del Barrio de San Juan de Dios y del Barrio de Analco en el Centro Histórico. Se trata de un desarrollo habitacional originado bajo licitación pública IMUVI/MUN/CONV/001/2021 en un esquema de concertación entre el Ayuntamiento de Guadalajara y una empresa privada del giro inmobiliario y de la construcción. El proyecto se adhirió al Programa de Redensificación y Repoblamiento en su vertiente de "Vivienda Económica Intraurbana" (PREU-VEI). Esto implica que se producirá un porcentaje obligado de vivienda social que se destinará a hogares que cumplan con un perfil socioeconómico establecido por el programa antes mencionado.

Es un complejo en edificio vertical habitacional que se desarrolla en un terreno de 987.0 metros cuadrados, este proyecto no cuenta con cajones de estacionamiento, constará de 5 niveles, con 3,082.7 metros cuadrados totales de construcción, se estima una inversión directa de \$55,872,881.00 el cual generará un total de 38 empleos indirectos durante su construcción y 3 empleos directos permanentes una vez terminado el proyecto.

Cuenta con 50 unidades de vivienda en total, de las cuales 21 son "Viviendas Protegidas", con un precio promedio de \$778,000.00 y 29 son "Viviendas Comprometidas", con un precio promedio de \$1,560,000.00 el proyecto consta de 3 tipologías de vivienda que van desde los 37 hasta 65 metros cuadrados de área privativa.

Con domicilio exacto en la calle Abasolo número 81, Barrio de San Juan de Dios, en el Municipio de Guadalajara.

La lámina 27 es el sembrado del edificio donde podemos observar la fachada y *renders* del proyecto.



De acuerdo con lo establecido en el artículo 16 fracción VII de la Ley de Ingresos 2023, referente a los incentivos fiscales a la vivienda media o económica Intraurbana, la Dirección de Promoción a la Vivienda Municipal determinará el porcentaje del incentivo en un dictamen técnico con base en el Programa de Redensificación y Repoblamiento (PREU), en su vertiente de vivienda Económica Intraurbana.

Se aplican descuentos en los siguientes impuestos y derechos:

Sup. privativa habitable de las Viviendas “Protegidas”	100	Lic. de construcción y negocios jurídicos.
Sup. privativa habitable de las Viviendas “Comprometidas”	70	Lic. de construcción, negocios jurídicos y certificado de habitabilidad.
Sup. privativa habitable de las Viviendas “Libre Mercado”	No aplica	No aplica
Remanente de la superficie edificada del proyecto	70	Lic. de construcción, negocios jurídicos y certificado de habitabilidad.
Sup. edificada vía incremento de coeficiente de utilización (ICUS)	80	Incremento de coeficiente de utilización.

En la siguiente lámina presente (lámina 29) están descritos los documentos recibidos.

A continuación, solicito al Presidente del Consejo permitir el uso de la voz al Arquitecto Bernardo Hernández Gutiérrez representante de la Dirección de Promoción a la Vivienda Municipal para que abunde en la explicación del estimado de cobro del proyecto.

El Presidente del Consejo de Promoción Económica concede el uso de la voz al Arquitecto Bernardo Hernández Gutiérrez representante de la Dirección de Promoción a la Vivienda Municipal, quien señala, aquí hay más conceptos, repetimos el criterio de segregar superficies las viviendas que son protegidas, las valida licencias, hacen una cuantificación por centímetro cuadrado de todos los metrajes, partimos de esto y se segrega lo que compete a vivienda protegida \$67,110.34 a negocios jurídicos con el 100% de descuento, la licencia de





construcción de vivienda protegida con \$140,097.45 se le aplicará el 100% de descuento, negocios jurídicos de la vivienda "comprometida" \$152,917.37, el derecho de licencia de construcción de la vivienda "comprometida" \$319,225.05, con el 70%, al certificado de habitabilidad se le aplica lo que sale de la evaluación, por eso va a un 70%, el incremento del coeficiente de utilización, es la única vía que existe para realizar un descuento y el programa dice que pueden alcanzar hasta el 80%, en este caso, como tienen una cantidad de viviendas protegidas mayor al 20% se les da hasta el 80%, si tuvieran 20% que es lo que se obliga como mínimo, hubiera aplicado el 40%, es por eso que se aplicó el 80%. Siendo \$679,662.50, lo que requiere el proyecto, solo pagarán \$135,932.50, el beneficio en concreto del monto total que deberían de pagar \$1,382,655.73, deberán pagar \$284,668.19.

El Presidente del Consejo, agradece la explicación del Arquitecto Bernardo Hernández Gutiérrez representante de la Dirección de Promoción a la Vivienda Municipal, en tal virtud, se consulta a los presentes si desean hacer uso de la voz respecto a proyecto que se propone.

Presentado y suficientemente discutido el proyecto, le pido al Secretario Técnico tomar la votación respecto al proyecto que se propone.

Posteriormente, en uso de la voz el Secretario Técnico del Consejo, consulta a los presentes si es de aprobarse los estimados de descuento en los conceptos de Negocios Jurídicos, Derechos sobre Licencia de Construcción, Derechos sobre Certificado de Habitabilidad e Incremento de coeficiente de utilización.

Quienes estén de acuerdo, favor de manifestarlo levantando su mano. Aprobado por unanimidad.

A continuación, el Presidente del Consejo de Promoción Económica en uso de la voz manifiesta que el segundo proyecto del tercer punto del orden del día, queda aprobado por unanimidad, le pide al Secretario Técnico continuar con el tercer proyecto del punto tercero del orden del día.

Procede el Secretario Técnico del Consejo, en uso de la voz, con gusto Presidente, el tercer proyecto del tercer punto del orden del día se denomina ABASOLO 227 y lo solicita la empresa: "CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA SANSER S.A. de C.V."

Como antecedente el predio se localiza en los bordes del Barrio de San Juan de Dios y del Barrio de Analco en el Centro Histórico. Se trata de un desarrollo habitacional originado bajo licitación pública IMUVI/MUN/CONV/001/2021 en un esquema de concertación entre el Ayuntamiento de Guadalajara y una empresa privada del giro inmobiliario y de construcción. El proyecto se adhirió al Programa





de Redensificación y Repoblamiento en su vertiente de “Vivienda Económica Intraurbana” (PREU-VEI). Esto implica que se producirá un porcentaje obligado de vivienda social que se destinará a hogares que cumplan con un perfil socioeconómico establecido por el programa antes mencionado.

Es un complejo en edificio vertical mixto (Habitacional-comercial) que se desarrollará en un terreno de 1,395.1 metros cuadrados, cuenta 26 cajones de estacionamiento, constará de 7 niveles y 1 sótano, con 6,850.0 metros cuadrados totales de construcción, se estima una inversión directa de \$122,159,543.00 el cual generará un total de 50 empleos indirectos durante su construcción y 8 empleos directos permanentes una vez terminado el proyecto.

Cuenta con 3 locales comerciales y 86 unidades de vivienda en total, de las cuales 37 son “Viviendas Protegidas”, con un precio promedio de \$767,000.00 y 49 son “Viviendas Comprometidas”, con precio promedio de \$1,930,000.00 el proyecto consta de 3 tipologías de vivienda que van desde los 34 hasta 68 metros cuadrados de área privativa.

Con domicilio exacto en la calle Abasolo número 227, Barrio de San Juan de Dios, en el Municipio de Guadalajara.

En esta lámina nos presentan y *renders* del proyecto de como quedaría su construcción.

El Secretario Técnico da por obvia la explicación de este proyecto porque es exactamente la que se explicó con anterioridad.

En uso de la voz, el Arquitecto Bernardo representante de la Dirección de Promoción a la Vivienda Municipal, menciona, en este proyecto no hay incremento de coeficiente de utilización (ICUS), ya que no requirió solicitarlos porque está en un polígono de más potencial.

La Licenciada Mirna Gabriela Díaz Guzmán, en representación del Tesorero Municipal Luis García Sotelo, pregunta: ¿Las propuestas de cobro ya están firmadas?, el Arquitecto Bernardo representante de la Dirección de Promoción a la Vivienda Municipal, responde: si, enseguida la Licenciada Mirna Gabriela Díaz Guzmán, en representación del Tesorero Municipal Luis García Sotelo, pregunta: ¿Y, estaban desagregadas por contribución? Porque son las mismas contribuciones pero van a ser diferentes porcentajes de incentivos, ¿Las voy a poder advertir en la propia propuesta?, el Arquitecto Bernardo representante de la Dirección de Promoción a la Vivienda Municipal, responde: si, nos ayudó el Director de Licencias, nos esperamos un rato y nos ayudó a desagregarlas.

En seguida, en uso de la voz el Secretario Técnico del Consejo, estos son los documentos que tenemos, el expediente está completo, le pido al Presidente del Consejo conceder el uso de la voz a Bernardo para que abunde en los estimados de cobro.



Continua en uso de la voz el Arquitecto Bernardo representante de la Dirección de Promoción a la Vivienda Municipal, por lo que responde al metraje de las viviendas protegidas, de negocios jurídicos son \$113,771.75, la licencia de las viviendas protegidas tendrían un 100% de descuento sobre \$237,506.00, negocios jurídicos de las viviendas comprometidas serían \$375,147.00, la licencia de construcción de las viviendas comprometidas serían \$783,144.00 y en el certificado de habitabilidad \$52,205.71, el total de \$1,561,774.46 con descuento serían \$363,149.01.

El Presidente del Consejo agradece al Arquitecto Bernardo representante de la Dirección de Promoción a la Vivienda Municipal por su intervención. Presentado y suficientemente discutido el proyecto, le pido al Secretario Técnico tomar la votación respecto al proyecto que se propone.

En uso de la voz el Secretario del Consejo, dice, se consulta a los presentes si es de aprobarse los estimados de descuento en los conceptos de Negocios Jurídicos, Derechos sobre Licencia de Construcción, Derechos sobre Certificado de Habitabilidad e Incremento de coeficiente de utilización

Quienes estén de acuerdo, favor de manifestarlo levantando su mano. Se aprueba por unanimidad.

Continúa el Presidente del Consejo Técnico en uso de la voz, quedan aprobados los proyectos del punto tercero del orden del día. Le pido al Secretario Técnico continuar con el desahogo del cuarto punto del orden del día.

En seguida, en uso de la voz del Secretario del Consejo Técnico, en desahogo del cuarto punto del orden del día, corresponde a asuntos varios.

El Presidente del Consejo Técnico en uso de la voz, se consulta a los presentes si desean hacer uso de la voz para presentar algún asunto de la competencia de este Consejo.

El Presidente del Consejo de Promoción Económica concedió el uso de la voz a la Licenciada Mirna Gabriela Díaz Guzmán, en representación del Tesorero Municipal Luis García Sotelo, y señala, les pediría que favor me ayuden con los desarrolladores a que entreguen la documentación de la empresa y hacer los convenios y la orden de cobro lo antes posible porque tenemos dos semanas, una semana porque la última semana no va a haber sistema en la Tesorería y va a ser muy complicado poder hacer la orden de cobro, si lo podemos hacer pero por fuera de sistema y el próximo año va a costar mucho trabajo.

El Arquitecto Bernardo representante de la Dirección de Promoción a la Vivienda Municipal, en uso de la voz, menciona que ya están enterados.



Desahogado el punto cuarto del orden del día y no habiendo más asuntos que tratar, de acuerdo a lo establecido en el quinto punto del orden del día, se declara clausurada la presente sesión, siendo las 13:15 horas del día 14 de diciembre del año 2023.

ONCEAVA SESIÓN ORDINARIA DEL CONSEJO DE PROMOCIÓN DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA 2023

14 de diciembre de 2023


Carlos Bañuelos Barrios
Presidente del Consejo



Mtra. Patricia Guadalupe Campos Alfaro
Regidora de la Comisión de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal


Rodrigo Gabriel Arias Salles
Secretario Técnico del Consejo


Mirna Gabriela Diaz Guzmán
en representación del
Tesorero Municipal
Luis García Sotelo


Ricardo Barajas Ochoa
en representación de la
Síndica Municipal
Mtra. Karina Anaid Herмосillo Ramírez


Lic. Carlos Alberto Ramirez Cuellar
en representación de la
Contralora Ciudadana
Cynthia Patricia Cantero Pacheco


C. Bernardo Hernández Gutiérrez
en representación de la Directora de
Promoción a la Vivienda Municipal,
Arq. Otilia Pedroza Castañeda