



DICTAMEN SOBRE LA SOLICITUD DE INCENTIVOS FISCALES POR PARTE DEL C. RAÚL PACHECO ROMÁN Y [REDACTED]

Con fundamento en los artículos 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25 del Reglamento del Consejo de Promoción Económica del Municipio de Guadalajara, así como 16, 17 y 18 de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara para el ejercicio fiscal 2023, el Consejo de Promoción Económica del Municipio de Guadalajara emite el presente dictamen, derivado de los siguientes

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES:

1.- En la séptima sesión ordinaria del Consejo de Promoción Económica del Municipio de Guadalajara del año 2023, celebrada el 30 de mayo de dicho año, se analizó la solicitud de incentivos fiscales presentada por el Raúl Pacheco Román, de fecha 04 de mayo del año en curso, a efecto de que se le otorgaran los descuentos sobre los impuestos sobre negocios jurídicos, derechos de la licencia de construcción y derechos sobre certificado de habitabilidad, contemplados en el artículo 16, fracción VII de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara para el ejercicio fiscal 2023.

2.- Del análisis de la solicitud en cuestión, resaltan los siguientes datos aportados por el solicitante:

- El proyecto pertenece al sector inmobiliario, el cual establecerá en el municipio de Guadalajara un proyecto de vivienda vertical de 9 (nueve) unidades de vivienda.
- El proyecto representa una inversión de aproximadamente \$12,303,171.20 (doce millones trescientos tres mil ciento setenta y un pesos con veinte centavos 00/100 MXN).
- El proyecto generará 3 (tres) empleos directos permanentes una vez terminada la construcción.
- El proyecto estará ubicado en calle Zacatecas #1181, en la colonia Observatorio.



3.- El artículo 16, fracción VII de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara para el ejercicio fiscal 2023, a la letra señala:

VII. A las y los profesionales en urbanización y construcción que lleven a cabo obras de urbanización y edificación destinadas a la vivienda de interés social y vivienda media, que no rebasen las setecientas cincuenta Unidades de Medidas de Actualización elevado al mes, conforme a la clasificación de la vivienda que se establece en el “Capítulo 3 Tipología de Vivienda” del Código de Edificación de Vivienda que expide la CONAVI y que a su vez estén considerados en las líneas de acción o modalidades habitacionales de los programas para la redensificación y repoblamiento urbano en el Municipio, durante la vigencia de esta ley, se les otorgará por cada acción urbanística los incentivos alcanzados de acuerdo a la evaluación de los proyectos que efectúe el Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara con base en “Modelo de evaluación para Incentivos Fiscales a la Vivienda en el Municipio de Guadalajara”.

Será improcedente la pretensión del urbanizador para obtener respecto de un mismo proyecto los incentivos estipulados en la presente Ley y los descuentos previstos en el artículo 147 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

4.- La Dirección de Promoción a la Vivienda del Gobierno Municipal de Guadalajara, mediante oficio CPE/DPV/039/2023, de fecha 12 de mayo de 2023, remitió la valoración técnica positiva del proyecto en análisis, señalando los motivos por los cuales el proyecto lo considera viable para recibir los incentivos marcados por la Ley, el cual se reproduce íntegramente en el ANEXO 1 del presente dictamen, formando parte integrante del mismo.

5.- De lo anterior se desprende que el proyecto en análisis **no** encuadra en los supuestos previstos por la Ley y el reglamento del Consejo de Promoción Económica para ser susceptible de los apoyos solicitados.

6.- Aunado a lo anteriormente señalado, este Consejo considera que, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias, así como los instrumentos de planeación vigentes, el Gobierno Municipal tiene la responsabilidad de incentivar la redensificación y el repoblamiento urbano, particularmente en el Centro Histórico y los polígonos cercanos a éste, objetivos que el proyecto en análisis **no** contribuye a lograr.



Por lo anteriormente expuesto y fundado, el Consejo de Promoción Económica del Municipio de Guadalajara rechaza los siguientes puntos de

ACUERDO:

PRIMERO.- De conformidad con los incentivos fiscales establecidos en la fracción VII del artículo 16 de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara para el ejercicio fiscal 2023, se **rechaza** otorgar al C. Raúl Pacheco Román y [REDACTED] los siguientes descuentos sobre el proyecto ubicado en calle Zacatecas #1181 , en la colonia: Observatorio.

- Descuento del 30% (treinta por ciento) sobre los impuestos a pagar por Negocios Jurídicos.
- Descuento del 30% (treinta por ciento) sobre los derechos a pagar por Licencia de Construcción.
- Descuento del 30% (treinta por ciento) sobre los derechos a pagar por Certificado de Habitabilidad.

SEGUNDO.- Notifíquese esta resolución al C. Raúl Pacheco Román.

TERCERO.- Notifíquese el presente acuerdo al Tesorero Municipal para su conocimiento y efectos legales procedentes.

CUARTO.- Se faculta al Tesorero Municipal para que suscriba la documentación necesaria a fin de cumplimentar el presente acuerdo.



Los suscritos, integrantes del Consejo de Promoción Económica del Municipio de Guadalajara, certifican que el presente dictamen fue rechazado por unanimidad de los presentes en sesión celebrada el 30 de mayo de 2023.


Lic. Alfredo Aceves Fernández
Presidente del Consejo


Mtro. Luis García Sotelo
Tesorero Municipal


Rodrigo Gabriel Arias Salles
Secretario Técnico del Consejo


Mtra. Karina Anaïd Hermosillo Ramírez
Síndica Municipal

Lic. Alejandra Orozco Estrada
en representación de la Regidora Patricia
Guadalupe Campos Alfaro


Lic. Carlos Alberto Ramírez Cuellar
en representación de la Contralora
Ciudadana

C. Iván Francisco Espinosa Romo
en representación del
Regidor Carlos Lomelí Bolaños

La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen de la Solicitud de Incentivos Fiscales del Sr. Raúl Pacheco Román, rechazado por el Consejo de Promoción Económica del Municipio de Guadalajara en sesión celebrada el 30 de mayo de 2023.





**Coordinación de
Proyectos Estratégicos**
Guadalajara



**Promoción a
la Vivienda**

CPE/DPV/039/2023

Guadalajara, Jalisco, 12 de mayo de 2023.

Alfredo Aceves Fernández
Presidente del Consejo de Promoción Económica
del Municipio de Guadalajara
Presente.

Por este conducto, anexo al presente dictamen de valoración del proyecto de vivienda: CONDOMINIO ZACATECAS, de los ██████████ Raúl Pacheco Román, María Guadalupe Peña Ortega, Juan Carlos Gómez Rodríguez y María Teresa Torres Infante, respecto a la obtención de incentivos fiscales municipales. Dicho proyecto se ubica en la calle Zacatecas número 1181, en la colonia Observatorio del municipio de Guadalajara.

Los incentivos fiscales a la vivienda y su reglamentación básica están previstos en el artículo 16, fracción VII de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guadalajara, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2023, en el Programa de Redensificación y Repoblamiento del Municipio de Guadalajara (PREU) y conforme al artículo 150 Quatervicies, Fracción A del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara.

El Departamento de Programas y Proyectos a mi cargo, efectuó la revisión del proyecto para certificar la elegibilidad para solicitar los incentivos fiscales municipales a la edificación y la urbanización de vivienda.

Así mismo se validaron las siguientes constancias del expediente requerido por la Dirección:

- Formato DPV 2.1.
- Formato DPV 2.2.
- Proyecto arquitectónico autorizado por la Dirección de Licencias de Construcción.
- Anexos complementarios solicitados.

▼ Calle Independencia 336,
Col. Centro, CP. 44100,
Guadalajara, Jalisco, México.



**Gobierno de
Guadalajara**





**Coordinación de
Proyectos Estratégicos**
Guadalajara



**Promoción a
la Vivienda**

En última instancia se efectuó la evaluación del proyecto presentado en los términos que prevé el “Modelo Paramétrico para Incentivos Fiscales a la Vivienda en el Municipio de Guadalajara”, del Programa de Redensificación y Repoblamiento en su vertiente para vivienda de interés medio (PREU-IM). El valor total alcanzado en la evaluación fue del 35.5%. Sin embargo, por los precios reportados por la empresa lo ubica en el Rango 3 como lo establece el apartado 7.2 del PREU vertiente media (que va de 553 a 750 UMA’s mensuales), lo cual le condiciona a sujetarse a un tope de descuento definido independientemente si su calificación es superior a dicho valor máximo. De tal manera que el descuento que podrá ser otorgado al solicitante será del **30% (treinta por ciento)**.

Los detalles desagregados por variables y subvariables evaluadas se ponen a consideración en la tabla que se adjunta, a efecto de que se realice la autorización correspondiente.

Sin otro particular, agradezco su atención y quedo a sus órdenes.

Atentamente.

**“2023 Año del Primer Centenario de la Fundación del Heroico
Cuerpo de Bomberos de Guadalajara”**



Otilia Guadalupe Pedroza Casapier
Directora de Promoción a la Vivienda

**Gobierno de
Guadalajara**

Dirección de Promoción
a la Vivienda
Coordinación de Proyectos
Estratégicos

ccp. Archivo.



**Gobierno de
Guadalajara**

■ Calle Independencia 336,
Col. Centro, CP. 44100,
Guadalajara, Jalisco, México.

Fecha: Mayo de 2023
 Empresa y/o persona física: RAUL PACHECO ROMAN Y COOS.
 Desarrollo: CONDOMINIO ZACATECAS



Promoción a la Vivienda



Domicilio: C. ZACATECAS No. 1181, COL. OBSERVATORIO, GUADALAJARA, JALISCO.

TABLA DE EVALUACION PARA PROYECTOS DE VIVIENDA MEDIA

Numero de viviendas: 9
Precio promedio de la oferta de vivienda reportado por el desarrollador: 583 UMA's mensuales.
Segmento o rango por precio de la vivienda asignado: Rango 3, entre 553 a 750 UMA's mensuales promedio.



Coordinación de Proyectos Estratégicos
 Guanajuato

Variable	Peso máximo global de la variable	Subvariable	Peso máximo parcial de la subvariable	Parametro cualitativo y/o cuantitativo	Puntaje neto obtenida
Ubicación *	15%	1) Poligonos de Intervencion Urbana Especial (PIUE)	100% de la variable	Cumple/ No cumple	15.0%
		2) Corredor de transporte masivo (400 mts. del eje)	80% de la variable	Cumple/ No cumple	/
		3) Corredor de transporte masivo (800 mts. del eje)	60% de la variable	Cumple/ No cumple	/
		4) Corredores de vialidades principales (250 mts del eje)	50% de la variable	Cumple/ No cumple	/
		5) Zonas con permisibilidad a Vivienda Plurifamiliar Vertical de acuerdo a los planes parciales de desarrollo urbano.	30% de la variable	Cumple/ No cumple	/
Incorporacion de vivienda en arrendamiento.	20%	S/D	100% de la variable	No cumple Cumple	NC
Habilitacion y diseño de espacios comunitarios de calidad.	10%	S/D	0% de la variable	Nula o mala	0.0%
			40% de la variable	Regular	/
			100% de la variable	Buena	/
Eficiencia energetica **	15%	Fachadas que consideran las orientaciones.	30% de la variable	No cumple Cumple	4.5%
			10% de la variable	No cumple Cumple	1.5%
		Muros, cubiertas y ventaneria con atributos térmicos.	10% de la variable	No cumple Cumple	1.5%
			10% de la variable	No cumple Cumple	NC
		Células fotovoltaicas para suministro de espacios comunes .	10% de la variable	No cumple Cumple	NC
			10% de la variable	No cumple Cumple	NC
		Cubiertas vegetales a nivel de terreno.	10% de la variable	No cumple Cumple	NC
			2.5% de la variable	No cumple Cumple	NC
		Cubiertas vegetales en azoteas.	2.5% de la variable	No cumple Cumple	NC
			2.0% de la variable	No cumple Cumple	NC
		Lamparas con estandares que cumplan normas de eficiencia energetica en las UH.	1% de la variable	No cumple Cumple	0.15%
			1% de la variable	No cumple Cumple	0.15%
		Válvulas hidráulicas, válvulas hidráulicas de seccionamiento, regaderas.	1% de la variable	No cumple Cumple	0.15%
100% de la variable	No cumple Cumple		NC		



Gobierno de Guanajuato

Dirección de Promoción a la Vivienda
 Coordinación de Proyectos Estratégicos

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

Fecha: Mayo de 2023

Hoja 2 Continuacion.....

Empresa y/o persona física: RAUL PACHECO ROMAN Y CDOS.

Desarrollo: CONDOMINIO ZACATECAS

Domicilio: C. ZACATECAS No. 1181, COL. OBSERVATORIO, GUADALAJARA, JALISCO.

Mezclas de usos de suelo	5%	Que disponga un rango que fluctue entre el 3% y el 15 % de la superficie privativa habitacional construida a los usos señalados (comercios, servicios, equipamiento, etc.)	100% de la variable	No cumple	NC	
				Cumple		
Integración a la imagen urbana y con el espacio público de su entorno **	15%	Calidad de la solución a la integración a la imagen urbana en polígonos de protección patrimonial (Polígono "B" y Barrios Tradicionales).	50% de la variable	No cumple	/	
				Cumple		
		Permeabilidad visual del interior al exterior que se traduzca en mecanismo de control social del espacio público y común de los propios residentes en su entorno.	50% de la variable	No cumple		7.5%
				Cumple		
Diversidad tipológica habitacional *	10%	Soio dispone de una tipología	0% de la variable	Cumple/ No cumple	/	
		Dispone de 2 tipologías	25% de la variable	Cumple/ No cumple	/	
		Dispone de 3 tipologías.	50% de la variable	Cumple/ No cumple	5.0%	
		Dispone de 4 tipologías o más.	100% de la variable	Cumple/ No cumple	/	
Diseño flexible y adaptativo en el interior de las unidades habitacionales.	10%	S/D	100% de la variable	No cumple	NC	
				Cumple		

Sumatoria alcanzada

35.5%

(Treinta y cinco punto cinco por ciento)

RP

Simbología de la evaluación:

%	Subvariable evaluada y el valor obtenido.
NC	Subvariable que no cumple.
/	No aplica porque ya esta sumando otro subcomponente. O por no ser elegible a alguna subvariable.
*	En las variables señaladas con un asterisco sólo se podrá aplicar descuentos en una sola subvariable.
**	En las variables señaladas con doble asterisco se podrá obtener descuentos en más de una subvariable.

RP

RP

RP