



◆ Emprendimiento

DICTAMEN SOBRE LA SOLICITUD DE INCENTIVOS FISCALES POR PARTE DE VHV INMOBILIARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

Con fundamento en los artículos 7, 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 2024, el Consejo de Promoción Económica del Municipio de Guadalajara emite el presente dictamen, derivado de los siguientes

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES:

1.- En la sesión de instalación de la administración 2024-2027, del Consejo de Promoción Económica del Municipio de Guadalajara del año 2024, celebrada el 21 de noviembre de dicho año, se analizó la solicitud de incentivos fiscales presentada por el C. Gustavo Viveros Vázquez, representante legal de la empresa **VHV inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable**, con el proyecto **NYTH COUNTRY** de fecha 21 de octubre del 2024 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 2024.

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

- El proyecto pertenece al sector inmobiliario, la cual establecerá en el municipio de Guadalajara un proyecto de vivienda vertical de 55 (cincuenta y cinco) unidades de vivienda en total.
- El proyecto representa una inversión de aproximadamente \$108,506,860.00 (Ciento ocho millones, quinientos seis mil, ochocientos sesenta pesos. 00/100 MXN).
- El proyecto generará 4 (cuatro) empleos directos permanentes creados con la expansión una vez terminada la construcción.
- El proyecto estará ubicado en la calle Frías #1015 colonia Mezquitán Country, Guadalajara, Jalisco.

Esta hoja corresponde al dictamen sobre la solicitud de incentivos fiscales por parte de VHV INMOBILIARIA S.A de C.V. con el proyecto NYTH COUNTRY aprobado por el Consejo de Promoción Económica del Municipio de Guadalajara en sesión de instalación, celebrada el día 21 de noviembre del 2024.



◆ Emprendimiento

3.- El artículo 16, fracción VII de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara para el ejercicio fiscal 2024, 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 Agencia Municipal Vivienda del Gobierno Municipal de Guadalajara, mediante oficio AMV/002/2024, de fecha 21 de octubre de 2024, remitió la valoración técnica positiva del proyecto en análisis, señalando los motivos por los cuales el proyecto es 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 encuadra en los supuestos previstos por la Ley para ser susceptible de los apoyos solicitados, así como los requisitos establecidos en el Reglamento del Consejo de Promoción Económica del Municipio de Guadalajara.

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 contribuye a lograr.

Esta hoja corresponde al dictamen sobre la solicitud de incentivos fiscales por parte de VHV INMOBILIARIA S.A de C.V. con el proyecto NYTH COUNTRY aprobado por el Consejo de Promoción Económica del Municipio de Guadalajara en sesión de instalación, celebrada el día 21 de noviembre del 2024.



◆ Emprendimiento

Por lo anteriormente expuesto y fundado, el Consejo de Promoción Económica del Municipio de Guadalajara aprueba 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 2024, se aprueba otorgar a **VHV Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable**, los siguientes descuentos sobre el proyecto ubicado en la Calle Frías #1015 colonia Mezquitán Country, Guadalajara, Jalisco.

- 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.

Dichos descuentos estarán sujetos a las siguientes condicionantes:

- a) El proyecto deberá apegarse a todas las regulaciones federales, estatales y municipales.
- b) El solicitante deberá demostrar que se encuentra al corriente en sus pagos sobre adeudos fiscales con las dependencias y entidades de la Administración Pública del Municipio de Guadalajara.
- c) El solicitante deberá celebrar convenio de otorgamiento de los incentivos correspondientes con la Tesorería Municipal, lo cual deberá ser notificado a las autoridades municipales competentes.

SEGUNDO.- Notifíquese esta resolución al C. Gustavo Viveros Vázquez, representante legal de la empresa **VHV Inmobiliaria, Sociedad Anónima de Capital Variable**, para que celebre el convenio de otorgamiento de los incentivos fiscales autorizados con la Tesorería Municipal de Guadalajara.

Esta hoja corresponde al dictamen sobre la solicitud de incentivos fiscales por parte de VHV INMOBILIARIA S.A de C.V. con el proyecto MYTH COUNTRY aprobado por el Consejo de Promoción Económica del Municipio de Guadalajara en sesión de instalación, celebrada el día 21 de noviembre del 2024.



◆ Emprendimiento

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 aprobado por unanimidad de los presentes en sesión de instalación, celebrada el 21 de noviembre del 2024.

David Mendoza Martínez
Presidente del Consejo

Ana Isabel Robles Jiménez
Regidora Presidenta de la Comisión Edilicia de
Hacienda Pública y Patrimonio Municipal

Diana Araceli González Martínez
Regidora Presidenta de la Comisión Edilicia de
Desarrollo Económico, Turismo y Emprendimiento

Alejandro Rafael Peña Marroquín
en representación del Tesorero Municipal
Ricardo Rodríguez Jiménez

Mariana Orozco Rosales
Secretario Técnico del Consejo

Rafael Leopoldo Cárdenas Muñoz
en representación del Síndico Municipal
Salvador de la Cruz Rodríguez Reyes

Alejandra Orozco Estrada
Encargada de Despacho de la
Contraloría Ciudadana

Arq. Otilia Pedroza Castañeda
Directora de la Agencia Municipal de Vivienda

*La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen de la Solicitud de Incentivos Fiscales del C. Gustavo Viveros Vázquez, representante legal de la empresa **VHV Inmobiliaria Sociedad Anónima de Capital Variable**, con el proyecto **NYTH COUNTRY** aprobado por el Consejo de Promoción Económica del Municipio de Guadalajara en sesión de instalación, celebrada el 21 de noviembre del 2024.*

ANEXO 1

sp

sp

sp

sp

sp

sp



David Mendoza Martínez
Presidente del Consejo de Promoción Económica
del Municipio de Guadalajara
Presente.

Por este conducto, anexo al presente dictamen de valoración del proyecto de vivienda: NYTH COUNTRY, del desarrollador VHV INMOBILIARIA S.A. DE C.V. respecto a la obtención de incentivos fiscales municipales. Dicho proyecto se ubica en la calle de Frías número 1015, en la colonia Mezquitán Country 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 2024, en el Programa de Redensificación y Repoblamiento del Municipio de Guadalajara (PREU) y conforme al artículo 150 Quartervicies, Fracción A del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara. ap

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 Dir. de Licencias de Construcción
- Anexos complementarios solicitados a

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 PREU en su vertiente para vivienda de interés medio. El valor total alcanzado en la evaluación fue del **41.5%**. Sin embargo, por los precios reportados por la empresa lo ubica en el Rango 3 de acuerdo a lo que establece el apartado 7.2 del PREU vertiente media (que va de



Agencia
Municipal de
Vivienda

353 a 750 UMA's elevadas al mes) 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 realicen la autorización correspondiente. Los detalles desagregados por variables y subvariables evaluadas se ponen a consideración en la tabla que se adjunta a efecto de que se realicen la autorización correspondiente.

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

Atentamente.

"2024, Sesquicentenario de la Policía de Guadalajara; 150 años sirviendo y protegiendo a la comunidad tapatía"

Otilia Guadalupe Pedroza Castañeda
Directora de la Agencia Municipal de Vivienda.

ccp. Archivo.



La Ciudad que te cuida

Fecha: Octubre 2024

Propietario: VHV INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

Desarrollo: NYTH COUNTRY

Domicilio: CALLE FRIAS # 1015 , COL. MEZQUITAN COUNTRY, MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO.



Agencia Municipal de Vivienda



La Ciudad que te cuida

TABLA DE EVALUACION PARA PROYECTOS DE VIVIENDA MEDIA

Numero de viviendas: 55
Precio promedio de la oferta de vivienda reportado por el desarrollador: 747.8 UMA's mensuales.
Segmento o rango por precio de la vivienda asignado: Rango 3, de 353 de 750 UMA's mensuales promedio.

Variable	Peso maxima global de la variable	Subvariable	Peso maxima parcial de la subvariable	Parametro cualitativo y/o cuantitativo	Puntaje obtenido
Ubicación *	15%	1) Poligonos de Intervencion Urbana Especial (PIUE)	100% de la variable	Cumple/ No cumple	/
		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	9.0%
		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	/
			40% de la variable	Regular	/
			100% de la variable	Buena	10.0%
Eficiencia energetica **	15%	Fachadas que consideran las orientaciones.	30% de la variable	No cumple Cumple	4.5%
		Ventilacion cruzada	10% de la variable	No cumple Cumple	NC
		Muros, cubiertas y ventaneria con atributos térmicos.	10% de la variable	No cumple Cumple	NC
		Células fotovoltaicas para suministro a las viviendas.	10% de la variable	No cumple Cumple	NC
		Células fotovoltaicas para suministro de espacios comunes .	10% de la variable	No cumple Cumple	NC
		Colectores solares para agua caliente de las viviendas.	10% de la variable	No cumple Cumple	NC
		Cubiertas vegetales a nivel de terreno.	10% de la variable	No cumple Cumple	NC
		Cubiertas vegetales en muros.	2.5% de la variable	No cumple Cumple	NC
		Cubiertas vegetales en azoteas.	2.5% de la variable	No cumple Cumple	NC
		Espacios utilitarios para facilitar la separacion de los desechos al interior de la unidad privativa.	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%
		Excusados con estándares que cumplan normas de eficiencia energética.	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%
		Certificacion acreditada	100% de la variable	No cumple Cumple	NC

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



Fecha: Octubre 2024

Propietario: VHV INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

Desarrollo: NYTH COUNTRY

Domicilio: CALLE FRIAS # 1015 , COL. MEZQUITAN COUNTRY, MUNICIPIO DE 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		
Integracion a la imagen urbana y con el espacio publico de su entorno **	15%	Calidad de la solución a la integración a la imagen urbana en poligonos de proteccion patrimonial (Poligono "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		
Divesidad tipologica habitacional *	10%	Solo dispone de una tipologia	0% de la variable	Cumple/ No cumple	/	
		Dispone de 2 tipologias	25% de la variable	Cumple/ No cumple		
		Dispone de 3 tipologias.	50% de la variable	Cumple/ No cumple		
		Dispone de 4 tipologias o mas.	100% de la variable	Cumple/ No cumple		10.0%
Diseño flexible y adaptativo en el Interior de las unidades habitacionales.	10%	S/D	100% de la variable	No cumple	NC	
				Cumple		

Sumatoria alcanzada

41.5%

(Cuarenta y uno punto cinco por ciento)

Simbologia de la evaluacion:

- %** 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 solo se podra aplicar descuentos en una sola subvariable.
- ** En las variables señaladas con doble asterisco se podra obtener descuentos en mas de una subvariable.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]