



**DICTAMEN SOBRE LA SOLICITUD DE INCENTIVOS FISCALES POR PARTE DE ZAPA CONSTRUCTORES S.A. DE C.V.**

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. Cesar Orozco Morales, representante legal de la empresa **ZAPA CONSTRUCTORES S.A. DE C.V.** con el proyecto **MONTE LISBOA**, de fecha 18 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, derechos sobre certificado de habitabilidad e incremento de coeficiente de utilización, 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 económica intraurbana vertical, de 187 (ciento ochenta y siete) unidades de vivienda.
- El proyecto representa una inversión de aproximadamente \$235,645,954.00 (doscientos treinta y cinco millones, seiscientos cuarenta y cinco mil, novecientos cincuenta y cuatro, pesos 00/100 MXN).
- El proyecto generará 8 (ocho) empleos directos permanentes creados con la expansión una vez terminada la construcción.
- El proyecto estará ubicado en la calle Calzada Independencia #2471, en la colonia Infonavit Independencia, Guadalajara, Jalisco.

*Esta hoja corresponde al dictamen sobre la solicitud de incentivos fiscales por parte de ZAPA CONSTRUCTORES S.A DE C.V. con el proyecto MONTE LISBOA 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 de Vivienda del Gobierno Municipal de Guadalajara, mediante oficio AMV/005/2024, 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 ZAPA CONSTRUCTORES S.A DE C.V. con el proyecto MONTE LISBOA 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 **ZAPA CONSTRUCTORES S.A. DE C.V.**, los siguientes descuentos sobre el proyecto ubicado en la Calzada Independencia #2471, en la colonia Infonavit Independencia, Guadalajara, Jalisco.

- Descuento del **100%** (cien por ciento) de superficie privativa habitable de la vivienda protegida sobre los impuestos a pagar por licencia de construcción, negocios jurídicos y certificado de habitabilidad.
- Descuento del **70%** (setenta por ciento) de superficie privativa habitable de las viviendas comprometidas sobre los impuestos a pagar por licencia de construcción, negocios jurídicos y certificado de habitabilidad.
- Descuento del **70%** (setenta por ciento) de remanente de la superficie edificada del proyecto sobre los impuestos a pagar por licencia de construcción, negocios jurídicos y 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. Cesar Orozco Morales, representante legal de la empresa **ZAPA CONSTRUCTORES S.A. DE C.V.** 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 ZAPA CONSTRUCTORES S.A. DE C.V. con el proyecto MONTE LISBOA 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 de 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. Cesar Orozco Morales, representante legal de la empresa ZAPA CONSTRUCTORES S.A. DE C.V., con el proyecto MONTE LISBOA aprobado por el Consejo de Promoción Económica del Municipio de Guadalajara en sesión de instalación, celebrada el 21 de noviembre del 2024.

# ANEXO 1

ap

+

g

h  
i  
j  
k  
l  
m  
n  
o  
p  
q  
r  
s  
t  
u  
v  
w  
x  
y  
z



Guadalajara, Jalisco. 21 de octubre de 2024

**Asunto:** dictaminación para la vivienda económica  
intraurbana.

**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: MONTE LISBOA, propiedad de la empresa ZAPA CONSTRUCTORES S.A. de C.V. respecto a la obtención de incentivos fiscales municipales. Dicho proyecto se ubica en la Calzada Independencia Norte número 2471, en la colonia Infonavit Independencia 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 a las atribuciones de la Dirección de Promoción a la Vivienda (DPV) señaladas en el artículo 150 Quartervicies, Fracción A del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara.

El proyecto en cuestión ha celebrado la adhesión al PREU bajo la vertiente de "Vivienda Económica Intraurbana", lo que le obliga a atender y cumplir todas las disposiciones, requerimientos y compromisos de dicha vertiente. El Departamento de Programas y Proyectos a mi cargo efectuó la revisión documental para integrar el expediente administrativo y técnico del proyecto.

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

- Relación y tabla analítica de las unidades de vivienda de acuerdo a la tipología de la vertiente
- Proyecto arquitectónico autorizado por la Dir. de Licencias de Construcción
- Anexos complementarios solicitados

A su vez se efectuó la evaluación del proyecto presentado en los términos que prevé el "Modelo de evaluación para incentivos" del PREU en su vertiente para vivienda "Económica Intraurbana". El valor total alcanzado en la evaluación para las unidades de



Viviendas catalogadas como "Comprometidas" fue del 92.5%. Sin embargo, la reglamentación de la vertiente de Vivienda Económica Intraurbana señala en su apartado 6.6.1 que el monto máximo de descuento para dicha categoría nunca podrá ser mayor al 70% en los impuestos y derechos aplicables. Los detalles desagregados por variables y subvariables evaluadas se ponen a consideración en documento que se adjunta

La siguiente tabla muestra en resumen los conceptos y porcentajes de los incentivos obtenidos por el solicitante:

Concepto	% de descuento obtenido	Impuestos y derechos que aplican
Sup. privativa habitable de las Viviendas "Protegidas"	100	Lic. de construcción, negocios jurídicos y certificado de habitabilidad.
Sup. privativa habitable de las Viviendas "Comprometidas"	70.0	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	70.0	Lic. de construcción, negocios jurídicos y certificado de habitabilidad.

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.

Fecha: Octubre 2024

Propietario: ZAPA CONSTRUCTORES S.A. DE C.V.

Desarrollo: MONTE LISBOA

Domicilio: CALZ. INDEPENDENCIA NORTE No. 2471, COL. INFONAVIT INDEPENDENCIA, MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO.



Agencia Municipal de Vivienda



Escudo del que te cuida

### TABLA DE EVALUACION PARA PROYECTOS EN LA VERTIENTE DE VIVIENDA ECONOMICA INTRAURBANA

Numero de viviendas totales: 187  
Numero de viviendas "Comprometidas": 109

Variable	Peso maximo absoluto de la variable	Subvariable (SV)	Peso maximo parcial de la subvariable	Parametro cualitativo u/o cuantitativo	Puntaje neto obtenido
(V1) Ubricación *	25%	SV 1.1	100% de la variable	Cumple/ No cumple	25.00%
		SV 1.2	80% de la variable	Cumple/ No cumple	
		SV 1.3	30% de la variable	Cumple/ No cumple	
(V2) Integración a la vía pública e Imagen urbana. **	25%	SV 2.1	25% de la variable	No cumple Cumple	6.25%
		SV 2.2	25% de la variable	No cumple Cumple	6.25%
		SV 2.3	25% de la variable	No cumple Cumple	6.25%
		SV 2.4	25% de la variable	No cumple Cumple	6.25%
(V3) Espacios comunes de calidad **	25%	SV 3.1	60% de la variable	No cumple Cumple	15.00%
		SV 3.2	40% de la variable	No cumple Cumple	10.00%
(V4) Mezclas de usos	10%	SV 4.1	100% de la variable	No cumple Cumple	10.00%
(V5) Eficiencia energética.**	15%	SV 5.1	25% de la variable	No cumple Cumple	NC
		SV 5.2	25% de la variable	No cumple Cumple	NC
		SV 5.3	50% de la variable	No cumple Cumple	7.5%

Sumatoria alcanzada

**92.5%**

(Noventa y dos punto cinco por ciento)

Simbología de la evaluación:

%	Subvariable evaluada y el valor obtenido
NC	Subvariable que no cumple

- \* En las variables señaladas con un asterisco solo se podrá aplicar descuentos en una sola subvariable
- \*\* En las variables señaladas con doble asterisco se podrá obtener descuentos en más de una subvariable