



DICTAMEN SOBRE LA SOLICITUD DE INCENTIVOS FISCALES POR PARTE DE CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA SANSER 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 2023, el Consejo de Promoción Económica del Municipio de Guadalajara emite el presente dictamen, derivado de los siguientes

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES:

1.- En la onceava sesión ordinaria del Consejo de Promoción Económica del Municipio de Guadalajara del año 2023, celebrada el 14 de diciembre de dicho año, se analizó la solicitud de incentivos fiscales presentada por el C. Juan Marcos Sánchez Nava representante legal de la empresa **CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA SANSER S.A. DE C.V.** de fecha 28 de Noviembre del 2023, 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 2023.

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 50 (cincuenta) unidades de vivienda.
- El proyecto representa una inversión de aproximadamente \$55,872,881.00 (Cincuenta y cinco millones, ochocientos setenta y dos mil, ochocientos ochenta y uno, 00/100 MXN).
- El proyecto generará 3 (tres) empleos directos permanentes una vez terminada la construcción.
- El proyecto estará ubicado en la calle Abasolo #81, en el barrio de San Juan de Dios.





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/167/2023, de fecha 07 de diciembre de 2023, 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.

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.

☎ 33 3614 1195

✉ acevesf@guadalajara.gob.mx



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 2023, se aprueba otorgar a la **CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA SANSER S.A. DE C.V.**, los siguientes descuentos sobre el proyecto ubicado en la calle Abasolo #81, en el barrio de San Juan de Dios.
- Descuento del 100% (cien por ciento) sobre los impuestos a pagar por Negocios Jurídicos vivienda protegida
- Descuento del 100% (cien por ciento) sobre los derechos a pagar por Licencia de Construcción de vivienda protegida
- Descuento del 70% (setenta por ciento) sobre los impuestos a pagar por negocios jurídicos de la vivienda comprometida
- Descuento del 70% (setenta por ciento) sobre los impuestos a pagar por licencia de construcción de la vivienda comprometida
- Descuento del 70% (cincuenta por ciento) sobre los derechos a pagar por Certificado de Habitabilidad.
- Descuento del 80% (cincuenta por ciento) sobre los derechos a pagar sobre el incremento de coeficiente de utilización.

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. Juan Marcos Sánchez Nava representante legal de la empresa **CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA SANSER S.A. DE C.V.** para que celebre el convenio de otorgamiento de los incentivos fiscales autorizados con la Tesorería Municipal de Guadalajara.

33 3614 1195

aceves



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 celebrada el 14 de diciembre de 2023.

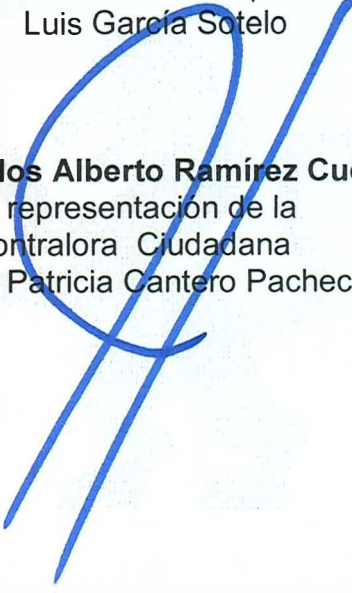

Carlos Bañuelos Barrios
Presidente del Consejo


**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


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


Lic. Carlos Alberto Ramírez 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

La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen de la Solicitud de Incentivos Fiscales del C. 
33 361 4115 Marcos Sánchez Nava representante legal de la empresa CONSTRUCTORA
URBANIZADORA SANSEER S.A. DE C.V) aprobado por el Consejo de Promoción Económica del
Municipio de Guadalajara en sesión celebrada el 14 de diciembre del 2023.

M

~~Handwritten signature~~

ANEXOS



Carlos Bañuelos Barrios
Presidente del Consejo de Promoción Económica
del Municipio de Guadalajara
Presente.

Por este conducto, anexo al presente dictamen de valoración del proyecto de vivienda ABASOLO 81, propiedad de la empresa SANSER S.A. de C.V. respecto a la obtención de incentivos fiscales municipales. Dicho proyecto se ubica en la Calle Abasolo número 81, en el Barrio de San Juan de Dios 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 a las atribuciones de la Dirección de Promoción a la Vivienda (DPV) señaladas en el artículo 150 Quatertervicies, 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 90.0%. Sin embargo, la reglamentación de la vertiente de Vivienda Económica Intraurbana





señala en su apartado 6.6.1 que el monto máximo de descuento de 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.
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 del coeficiente de utilización.

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 Castañeda
Directora de Promoción a la Vivienda



ccp. Archivo.

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

Dirección de Promoción
a la Vivienda
Coordinación de Proyectos
Estratégicos

**Gobierno de
Guadalajara**

Fecha: Noviembre 2023
 Propietario: SANSE S.A. DE C.V.
 Desarrollo: ABASOLO 81



Promoción a la Vivienda



Domicilio: C. ABASOLO No. 81, BARRIO DE SAN JUAN DE DIOS, MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO.

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



Coordinación de Proyectos Estratégicos Guadalajara

Numero de viviendas totales: 50
Numero de viviendas "Comprometidas: 29

Variable	Peso maxima global de la variable	Subvariable (SV)	Peso maxima parcial de la subvariable	Parametro cualitativa y/o cuantitativa	Puntaje neto obtenido
(V1) Ubicación *	25%	SV 1.1	100% de la variable	Cumple/ No cumple	25.0%
		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	6.25%
				Cumple	
		SV 2.2	25% de la variable	No cumple	6.25%
				Cumple	
		SV 2.3	25% de la variable	No cumple	6.25%
				Cumple	
		SV 2.4	25% de la variable	No cumple	6.25%
				Cumple	
(V3) Espacios comunes de calidad **	25%	SV 3.1	60% de la variable	No cumple	15.00%
				Cumple	
		SV 3.2	40% de la variable	No cumple	10.00%
				Cumple	
(V4) Mezclas de usos	10%	SV 4.1	100% de la variable	No cumple	0.0%
				Cumple	
(V5) Eficiencia energética. **	15%	SV 5.1	25% de la variable	No cumple	3.8%
				Cumple	
		SV 5.2	25% de la variable	No cumple	3.8%
				Cumple	
		SV 5.3	50% de la variable	No cumple	7.5%
				Cumple	

Sumatoria alcanzada

90.0%

(Noventa por ciento)

Simbología de la evaluación:



% Subvariable evaluada y el valor obtenido.

/ 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 podrá aplicar descuentos en una sola subvariable.

** En las variables señaladas con doble asterisco se podrá obtener descuentos en más de una subvariable.



Gobierno de Guadalajara

Dirección de Promoción a la Vivienda

Coordinación de Proyectos