



**Gestión Integral
de la Ciudad**

Programa de Redensificación y Repoblamiento del Municipio de Guadalajara

IMUVI
Instituto Municipal de la
Vivienda de Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

Guadalajara
La Ciudad

Índice

| | |
|---|----|
| 1. Fundamentación jurídica | 2 |
| 2. Siglas y acrónimos | 3 |
| 3. Origen de los recursos | 4 |
| 4. Introducción | 4 |
| 4.1 Problemática | 4 |
| 4.2 Alineación del programa | 6 |
| 5. Objetivos del programa | 7 |
| 5.1. Objetivo general | 7 |
| 5.2. Objetivos específicos | 8 |
| 6. Lineamientos para Vivienda Económica Intraurbana | 8 |
| 6.1. Cobertura | 8 |
| 6.2. Población potencial | 8 |
| 6.3. Población Objetivo | 8 |
| 6.3.1. Método de cuantificación para la población objetivo | 8 |
| 6.4. Beneficios del Programa | 9 |
| 6.5. Criterios de elegibilidad para obtener los beneficios | 9 |
| 6.5.1. Criterios de elegibilidad para los desarrolladores | 9 |
| 6.5.2. Criterios de elegibilidad para la población beneficiada | 12 |
| 6.5.2.1. Criterios de elegibilidad de beneficiarios de las viviendas protegidas | 12 |
| 6.5.2.2. Criterios de elegibilidad de beneficiarios de las viviendas “Comprometidas” y “Libre Mercado” | 12 |
| 6.6. Descripción de los beneficios y requisitos del programa. | 13 |
| 6.6.1. Incentivos fiscales municipales | 13 |
| 6.6.2. Acceso a la aplicación del descuento al pago por concepto de incorporación y aprovechamiento de la infraestructura y excedencias, ante el Sistema Intermunicipal para los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado | 16 |
| 6.6.3. Posibilidad para reducir la cantidad de cajones de estacionamiento | 16 |
| 6.6.4. Posibilidad de mantener una restricción posterior fija de 3 metros | 17 |
| 6.6.5. Posibilidad de reducir las acciones de mitigación de impacto en materia de Movilidad y Medio Ambiente | 17 |
| 6.7 Cobertura geográfica | 18 |
| 6.7.1 Cobertura geográfica de incentivos fiscales de la Vivienda Económica Intraurbana | 18 |
| 6.7.2 Cobertura geográfica de reducción de cajones de estacionamientos de la Vivienda Económica Intraurbana | 20 |
| 6.8. Procedimiento base para autorizar la venta de una Vivienda Protegida antes de 10 años de la vertiente Vivienda Económica Intraurbana | 21 |

OTILIA GUADALUPE PEDROZA CASTAÑEDA, Directora General del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara con fundamento en los artículos 4, 5 fracción VII y IX, 46 y 76 de la Ley de Planeación Participativa para el Estado de Jalisco y sus Municipios; y

Considerando

Que el del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara sectorizado a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con autonomía técnica y de gestión. De acuerdo con lo establecido al artículo 261 y en cumplimiento de del artículo 266 fracción V, del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, el Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara debe elaborar su programa institucional orientado al cumplimiento del Programa Municipal de Desarrollo y los instrumentos que de él se derivan con el objeto de realizar, promover y ejecutar programas tendientes a que las y los habitantes del Municipio puedan construir, adquirir, remodelar o ampliar sus viviendas.

Que, a efecto de dar a conocer sus objetivos y metas institucionales, el Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara presenta el siguiente:

Programa de Redensificación y Repoblamiento del Municipio de Guadalajara

1. Fundamentación jurídica

Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce y garantiza el derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, estableciendo en la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco en el artículo 16 que es atribución del Municipio vigilar que se cumpla la normatividad en materia de vivienda; formular, aprobar y administrar los programas municipales de suelo y vivienda, de conformidad con los lineamientos de la Política Nacional y Estatal de Vivienda, en congruencia con los programas estatales correspondientes, sus planes y programas de desarrollo urbano y demás ordenamientos aplicables, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; e Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza.

Que el Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza Guadalajara 500/Visión 2042 (2018-25021), el cual estableció como Eje temático correspondiente a la vivienda: 5 Guadalajara ordenada y sustentable, que se vincula al Instituto Municipal de la Vivienda, y tiene como objetivo estratégico: O13 Impulsar el repoblamiento ordenado del municipio, particularmente en zonas de alta centralidad y corredores de transporte público. Además, atiende a las 3 estrategias transversales que el propio Plan establece Igualdad, Derechos Humanos y Participación Ciudadana.

Que el Plan Institucional del Municipio de Guadalajara, establece en su capítulo IV Estructura Programática , los programas presupuestarios, subprogramas y entidades ejecutoras, y en lo particular al Instituto se le identifica en el punto 15.4 del Programa 15. Orden de la Ciudad, punto 15.4. En este compendio de se desarrollan las acciones, obras y proyectos del Instituto que son objeto de este programa de Repoblamiento.

Que el Programa Municipal de Desarrollo Urbano es Impulsar el repoblamiento ordenado del municipio, particularmente en zonas de alta centralidad y corredores de transporte público, para contribuir con el eje de desarrollo 5 Guadalajara ordenada y sustentable del Plan Municipal de Desarrollo.

La Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2020, en el capítulo IV, de los Incentivos fiscales, el artículo 16 de fracción VII establece que a los urbanizadores y constructores 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, se les otorgará por cada acción urbanística los incentivos con base a los programas para la redensificación y repoblamiento urbano del Municipio de Guadalajara.

Es por ello que el Programa de Redensificación y Repoblamiento, a que se refiere el artículo 16 fracción VII de la Ley de Ingresos para el municipio, se constituye como el instrumento técnico-normativo en materia de vivienda que determina los lineamientos aplicables al ámbito municipal para generar las condiciones desde la oferta, que garanticen el derecho a la vivienda asequible. La elaboración del programa está sustentado en los referentes jurídicos internacionales de la Declaración Universal de los Derechos Humanos previsto en el artículo 25.1 y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales en el artículo 11.1, al ser los instrumentos más amplios y protectores del derecho a la vivienda, con independencia de la protección constitucional contenida en el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Adicionalmente, los lineamientos generales y estructura institucional enmarcada por la política del estado en materia de vivienda, se determina en la Ley Vivienda, del ámbito nacional, en la que se determina la obligatoriedad de los municipios de formular, aprobar y administrar los programas municipales de conformidad con los lineamientos de la Política Nacional y Estatal de Vivienda, en su artículo 17, inciso B.

Desde un ámbito local, la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco en su artículo 16, establece la atribución municipal de coordinar las acciones en materia de suelo y vivienda a fin de dotar a la población de una vivienda digna. Bajo estos lineamientos se fundamenta la presentación de los 4 componentes estratégicos que integran el Programa de Redensificación y Repoblamiento.

2. Siglas y acrónimos

| | |
|--------------|---|
| AMG | Área Metropolitana de Guadalajara |
| CPEUM | Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos |
| DOT | Desarrollo Orientado al Transporte |
| INEGI | Instituto Nacional de Estadística y Geografía |

| | |
|---------------|---|
| IMUVI | Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara |
| POTmet | Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano del Área Metropolitana de Guadalajara |
| PMDU | Programa Municipal de Desarrollo Urbano |
| ROP | Reglas de Operación del Programa |
| SNIEG | Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica |
| UMA | Unidad de Medida de Actualización |
| SIAPA | Sistema Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado |

3. Origen de los recursos para la instrumentación del Programa

La totalidad de las acciones que se consideran en este Programa, incluyendo aquellas correspondientes a sus Objetivos y Acciones, así como las labores de coordinación interinstitucional para la instrumentación u operación de dichas acciones y el seguimiento y reporte de las mismas, se realizarán con cargo al presupuesto autorizado de los ejecutores de gasto participantes en el Programa, mientras éste tenga vigencia.

4. Introducción

4.1. Problemática

De acuerdo con los datos del INEGI, el AMG duplicó su población en los últimos 35 años, al pasar de 2'371,278 habitantes en 1980, a 4'865,122 de habitantes en 2015. Por su parte, la expansión de la superficie urbanizada del AMG aumentó de 22,329 hectáreas en 1980, a 69,250 hectáreas en 2015, representando un incremento del 210% (POTmet, 2016).

No obstante, el caso del municipio de Guadalajara ha sido distinto, pues desde el año 1990 la población se ha reducido paulatinamente. Mientras que en 1990 Guadalajara tenía 1,650,205 habitantes, en 2015 pasó a 1,460,148, lo que representa una **pérdida del 11.5%** de sus residentes. De continuar la tendencia, se estima que la pérdida adicional de habitantes para el año 2030 será de 156,683, momento en el que el municipio de **Guadalajara tendrá tan solo 1'303,465 habitantes**.

Por lo anterior el despoblamiento se ha convertido en un grave problema Guadalajara, como resultado principalmente de las migraciones intraurbanas, es decir, de los nuevos hogares jóvenes que se desplazan a la periferia, debido a que no pueden encontrar vivienda asequible dentro del municipio. Si bien se observa que un incremento en la construcción de departamentos, estos están dirigidos para la población de ingresos más altos. Por ello, para atender el problema del despoblamiento se requiere aplicar políticas y programas orientados a promover un ambiente económico para generar una mayor oferta de vivienda para diversos modelos de convivencia y capacidad adquisitiva con mayor demanda como es la vivienda de interés social y vivienda media ¹.

¹ .La vivienda de interés social y la vivienda media son las que se describen en la tabla 301.2 en el capítulo 3 titulado Tipología de la Vivienda, de la Parte 1, del Código de Edificación de Vivienda vigente, que expide la Comisión Nacional de Vivienda. XVI. Vivienda Media: la que se identifica como media en la tabla 301.2 de la clasificación de la vivienda por precio promedio, en el capítulo 3 titulado Tipología de la Vivienda, de la Parte 1, del Código de Edificación de Vivienda vigente, que expide la Comisión Nacional de Vivienda.

De acuerdo a un muestreo en línea realizado en mayo del 2019 por IMUVI, el costo promedio por metros cuadrado de vivienda plurifamiliar es de alrededor de \$18,000 pesos, mientras que el tamaño promedio de la vivienda es de 69 metros cuadrados, lo que resultaría en un costo total de \$1,242,000 pesos, precio por encima del umbral de la vivienda social y la vivienda popular. Debido a lo anterior, los habitantes de bajos ingresos que podrían tener interés de permanecer en Guadalajara, suelen optar por dos alternativas:

- a. Migrar a otro municipio metropolitano donde existe oferta de vivienda más accesible a su capacidad de compra.
- b. Permanecer en el municipio, pero mantenerse en el hogar nuclear o con algún otro familiar (hogar ampliado), situación que en ocasiones se refleja en altos niveles de hacinamiento y deterioro de las condiciones de habitabilidad al interior de la vivienda.

El esquema de producción de vivienda actual es de tipo no regulatorio basado en la autorregulación del sector de la construcción; es decir, dejar que el sector empresarial decida el tipo de viviendas que se construyen y dónde estarán ubicadas. Como resultado, la producción de vivienda en el municipio se orienta al mercado residencial en el poniente de la ciudad. Este modelo de libre mercado ha demostrado ser ineficaz para ofertar vivienda intraurbana los grupos de menores ingresos, quienes constituyen el grueso de la demanda de soluciones habitacionales. En este modelo, sólo los municipios con amplias reservas urbanas en las periferias han logrado captar la inversión privada para vivienda social y popular, mientras que municipios centrales y urbanizados tienden a atraer inversión para vivienda media y residenciales.

Si bien existen programas de subsidios a la vivienda que empiezan a dar peso a la localización, las condiciones socioeconómicas del municipio de Guadalajara no han logrado captar suficiente inversión en vivienda para los grupos de menores ingresos. Tampoco se han implementado esfuerzos eficientes para captar dichos mercados, ni soluciones alternas que eviten la pérdida de población por falta de soluciones habitacionales. Ello contribuye al despoblamiento con la consecuente pérdida de recaudación municipal y de aportaciones federales, lo que incrementa el costo del mantenimiento de los servicios e infraestructuras municipales.

Impulsar la vivienda social dentro del municipio de Guadalajara, además de ser imperante, traerá consigo beneficios como, el impulso al sector de la construcción y creación de empleo, y por otro lado, abonará a la consolidación del centro de población en términos metropolitanos, pues mitigará la inserción de desarrollos habitacionales en municipios periféricos y zonas alejadas sin infraestructura ni equipamiento, y que además, van devastando las áreas naturales.

Derivado de lo anterior y con la finalidad de contribuir al repoblamiento ordenado del municipio de Guadalajara, se presenta el siguiente programa que promueve la oferta de vivienda económica, a partir de varias modalidades de incentivos, tanto en el ámbito fiscal como normativos.

Imagen 1. Panorama de la Zona Centro de Guadalajara.



Fuente:

Propia

4.2. Alineación del programa

El Programa se alinea con el Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano del Área Metropolitana de Guadalajara, objetivo: III. Policentralidad Sistema de Ciudades, estrategia vivienda y desarrollo urbano. En relación a la planeación urbana se encuentra alineado al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Guadalajara y objetivo: Impulsar el repoblamiento ordenado del municipio, particularmente en zonas de alta centralidad y corredores de transporte público.

Asimismo, se busca contribuir con el eje de desarrollo: Guadalajara ordenada y sustentable del Plan Municipal de Desarrollo, Objetivo estratégico 13: Impulsar el repoblamiento ordenado del municipio, particularmente en zonas de alta centralidad y corredores de transporte público, Líneas de acción: E13.2. Impulso al desarrollo de vivienda adecuada a la demanda, E13.3. Mantener un entorno atractivo para que el sector privado de la vivienda tenga las mejores condiciones para generar la oferta de soluciones habitacionales que requiere el municipio y E13.4. Retomar y fortalecer las atribuciones y capacidades de promoción inmobiliaria directa del Ayuntamiento para dirigirlas prioritariamente a la demanda de vivienda que no puede ser atendida por el sector privado.

Tabla 1. Alineación del programa con el marco superior programático.

| Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano del Área Metropolitana de Guadalajara | Plan Municipal de Desarrollo | Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Plan Parcial de Desarrollo Urbano |
|---|---|--|
| Objetivo III. Policentralidad Sistema de Ciudades, estrategia vivienda y desarrollo urbano. | Eje de desarrollo V. Guadalajara Ordenada y Sustentable | Objetivo: Impulsar el repoblamiento ordenado del municipio, particularmente en zonas de alta centralidad y corredores de transporte público. |

| | |
|--|--|
| Objetivo estratégico 13: Impulsar el repoblamiento ordenado del municipio, particularmente en zonas de alta centralidad y corredores de transporte público. | Eje estratégico 9.1.6: Edificación y vivienda |
| Estrategia 13.2: Impulso al desarrollo de vivienda adecuada a la demanda. | Sub eje 2: Reducir el déficit habitacional que presenta la ciudad, preferentemente en las zonas cercanas a las líneas de transporte masivo. |
| Estrategia 13.3: Mantener un entorno atractivo para que el sector privado de la vivienda tenga las mejores condiciones para generar la oferta de soluciones habitacionales que requiere el municipio. | Sub eje 3: Reducir el abandono de vivienda |
| Estrategia 13.4: Retomar y fortalecer las atribuciones y capacidades de promoción inmobiliaria directa del Ayuntamiento para dirigirlas prioritariamente a la demanda de vivienda que no puede ser atendida por el sector privado. | Sub eje 5: Satisfacer la demanda de las nuevas necesidades habitacionales para hogares familiares y no familiares, con mayor énfasis a la vivienda de interés social |
| | Sub eje 7: Impulsar la renovación y repoblamiento habitacional del Centro Histórico |

5. Objetivos del programa

5.1. Objetivo general

Contribuir con el repoblamiento ordenado del municipio, mediante la promoción de soluciones habitacionales asequibles a la población con necesidad de vivienda o en situación de rezago habitacional en la ciudad de Guadalajara, mediante acciones de vivienda específicas, que se dividen en dos vertientes conforme a los factores de ingresos y ubicación territorial, el primero de vivienda económica intraurbana y el segundo de vivienda media.

5.2. Objetivos específicos

- Impulso al sector de la construcción de vivienda social y mitigar la inserción de desarrollos habitacionales en municipios periféricos y zonas alejadas sin infraestructura, servicios públicos y equipamiento.
- Contribuir a la consolidación del Modelo DOT.
- Promover la seguridad y la vinculación social mediante una interacción amigable entre los edificios y la vía pública.

- Promover el desarrollo integral de los Polígonos de Intervención Urbana Especial.
- Implementar mejoras regulatorias para dar más certeza y celeridad a las inversiones inmobiliarias.
- Promover la eficiencia y eficacia gubernamental en materia de construcción y simplificar y modernizar los trámites y servicios.
- Reforzar la participación del gobierno local como un agente estratégico en el mercado de suelo y vivienda.

6. Lineamientos para Vivienda Económica Intraurbana

6.1. Cobertura

La vertiente de la Vivienda Económica Intraurbana operará y tendrá cobertura en las zonas del territorio municipal de Guadalajara donde los planes parciales de desarrollo urbano permitan (como predominante o compatible) el uso Habitacional H4 o Habitacional H5.

6.2. Población potencial

Se establece como población potencial: **21,246 hogares con déficit habitacional**, cuyas condiciones determinan hacinamiento de vivienda o necesidad de vivienda asequible nueva o usada dentro del municipio de Guadalajara, Jalisco.

Dichos hogares se encuentran identificados a través del diagnóstico del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Guadalajara, ya que determina mediante la *Metodología para estimar el déficit habitacional, y sus soluciones asociadas*, establecida por el comité técnico especializado de la vivienda del SNIEG y publicada en Noviembre del 2012; con base en la información recaudada de la encuesta Intercensal 2015 del INEGI, que al menos 21,246 hogares se encuentran con déficit habitacional con necesidades de ampliación de vivienda y adquisición de vivienda nueva o usada, lo representa el 97% del total de viviendas con déficit habitacional del municipio.

6.3. Población Objetivo

Población que se encuentre con necesidad de vivienda, o en condición de déficit o rezago habitacional dentro del municipio de Guadalajara, el programa priorizará el beneficio de viviendas protegidas a familias de bajos recursos económicos, familias monoparentales, personas con alguna discapacidad física, pensionadas o jubiladas o que habiten en sitios de alto riesgo.

6.3.1. Método de cuantificación para la población objetivo

Tabla 2. Población potencial y población objetivo.

| Población Potencial | Población objetivo 2020 | Cobertura de la población objetivo |
|---|---|--|
| 21, 246 Hogares con rezago habitación y necesidad de vivienda nueva o usada. | 2,120 Hogares con rezago habitacional y necesidad de vivienda nueva o usada. | 10% De los hogares y población con rezago habitacional. |

| | | |
|--|------------------------------------|--|
| 74, 361 Ciudadanos potenciales beneficiarios | 7, 420 Ciudadanos beneficiarios | |
|--|------------------------------------|--|

Fuente: Elaboración propia.

El programa determina como población potencial 21,246 hogares con déficit habitacional, lo que representa el total de **74, 361 ciudadanos potenciales beneficiarios** del presente programa, ya que el PMDU identifica con base en el Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano de la AMG, Instituto Metropolitano de Planeación y Censos y conteos de población y vivienda de INEGI, que el promedio de ocupantes por vivienda en el municipio de Guadalajara durante 2020 será de 3.5.

Derivado a lo anterior y a la capacidad de atención institucional de la administración pública municipal, se determina que el 10% de la población potencial corresponderá a la población objetivo, lo que representa 2,120 vivienda y el total de **7,420 ciudadanos beneficiados** por el Programa de Redensificación y Repoblamiento con la adquisición de vivienda asequible y vivienda adecuada, como resultado de los 4 componentes estratégicos implementados por las presentes reglas de operación.

6.4. Beneficios del Programa

Bajo esta vertiente se prevén diversos beneficios fiscales y normativos, que podrán aplicarse simultáneamente siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en las ROP.

Tabla 3. Beneficios del programa.

| Beneficios fiscales | Beneficios normativos |
|---|---|
| a) Incentivos fiscales municipales, los cuales consisten en descuentos en los impuestos, derechos y contribuciones reflejados en la orden de pago de la licencia de urbanización y/o construcción. b) Facilitar la aplicación del descuento al pago por concepto de incorporación y aprovechamiento de la infraestructura y excedencias, ante el Sistema Intermunicipal para los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado. | a) Posibilidad de reducir la cantidad de cajones de estacionamiento. b) Posibilidad de mantener una restricción posterior fija de 3 metros, únicamente cuando la altura de la fachada posterior sea menor a 18 metros y no mayor a 5 niveles. c) Posibilidad de reducir las acciones de mitigación de impacto en materia de Movilidad y Medio Ambiente. |

6.5. Criterios de elegibilidad para obtener los beneficios

6.5.1. Criterios de elegibilidad para los desarrolladores

Los interesados podrán acceder a los beneficios del programa siempre y cuando cumplan con los requisitos de elegibilidad establecidas en las reglas de operación, las cuales se deberán apegar a los siguientes criterios generales de elegibilidad:

1. Los desarrolladores de proyectos inmobiliarios de vivienda que se construyan en el municipio de Guadalajara que pretendan acceder a cualquiera de los beneficios fiscales y normativos de

este Programa, deberán cumplir con el requisito de asegurar mediante instrumento legal la futura oferta de **“Vivienda Protegida”**.

2. Como característica básica para este programa público la “vivienda protegida” es aquella que se le determina la obligación de cumplir con una proporción mínima de vivienda un precio máximo de venta al usuario final.

Para efectos del programa la “Vivienda Protegida” se desagrega a su vez en 3 categorías:

- **Vivienda protegida “A”**: Se define como aquellas unidades cuyo precio de venta final pactado es de **4.6** unidades de medidas de actualización elevado al mes por cada metro cuadrado de cada unidad privativa de vivienda.
 - **Vivienda protegida “B”**: Para los desarrollos adheridos al programa que se ubiquen dentro del **Polígono A** del Centro Histórico de Guadalajara el precio de venta final de las viviendas protegidas podrá ser de hasta **5.0** Unidades de Medidas de Actualización elevado al mes por cada metro cuadrado de cada unidad privativa de vivienda.
 - **Vivienda protegida “C”**: Se define como aquellas unidades cuyo precio de venta final pactado es de **6.25** unidades de medidas de actualización elevado al mes por cada metro cuadrado de cada unidad privativa de vivienda. Esta variante de vivienda protegida está prevista para aplicarla solo en situaciones extraordinarias donde sea de máxima necesidad la dinamización de la producción de vivienda. Ya que dicha medida permite flexibilizar y ablandar las condiciones y factores financieros de los proyectos habitacionales. Para activar esta modalidad se requerirá la emisión de decreto municipal donde se justificará y motivará la aplicación de la medida, así como la temporalidad y condiciones reglamentarias particulares.
3. El metraje general mínimo obligatorio de esta vivienda se determinará bajo el siguiente procedimiento aritmético; en primera instancia se tomará el número o valor nominal que corresponda ² respecto de total de las viviendas del desarrollo habitacional en cuestión y luego se multiplicará por 45. El producto se expresará en metros cuadrados construidos privativos de vivienda. Los desarrolladores podrán distribuir dicha magnitud en el número de viviendas protegidas que estimen a su elección, respetando el rango de superficies establecido en el siguiente párrafo.
 4. La **Vivienda Protegida** se define como aquellas unidades privativas de vivienda que tienen una superficie entre **33 y 56 metros cuadrados**, cuentan al menos con cocina, baño, lavadero, área de estar-comer y una recámara, y está sujeta a limitaciones a los derechos de propiedad y dominio para asegurar el cumplimiento de los objetivos sociales del Programa.
 5. Se atenderán además las siguientes determinaciones:
 - a) Para determinar el valor nominal de viviendas “protegidas” sobre el cual se calcula los metrajes de dichas viviendas de cada proyecto, cuando la cifra resultante quede en una fracción de 0.5 o mayor, se considerará como unidad completa al siguiente entero mayor.

² En periodos “ordinarios” el porcentaje mínimo obligatorio para determinar el metraje de viviendas protegidas será sobre el 15 % de las unidades habitacionales de los proyectos. Y solo se permitirán las modalidades “A” y “B” de acuerdo a la ubicación de los desarrollos.

En periodos “Extraordinarios” el porcentaje mínimo obligatorio para determinar el metraje de viviendas protegidas podrá ser al menos 10% de viviendas “A” o “B”, de acuerdo a la ubicación de los desarrollos, y 10% de viviendas protegidas tipo “C”. Sumando en conjunto al menos 20%.

- b) Deberán ser vendidas mediante el proceso establecido en las ROP, el cual determina que el Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Guadalajara con base una evaluación socioeconómica determinará las personas beneficiadas con vivienda protegida, siempre y cuando cumplan con los criterios de elegibilidad de beneficiarios de las viviendas protegidas.
 - c) Para asegurar el objeto social de las viviendas protegidas, dichas unidades se sujetarán a las siguientes restricciones de dominio:
 - 1) No podrán venderse en un periodo menor de 10 años a partir de la escrituración de cada vivienda. Esta disposición deberá señalarse en los anexos registrales de la escritura de cada “Vivienda Protegida”.
 - 2) Solo en caso de situaciones de fuerza mayor se podrán solicitar y en su caso autorizar la venta de viviendas protegidas antes del término de los 10 años, siempre y cuando estén en los supuestos previstos en la regulación que establece el programa para tal efecto. El Ayuntamiento de Guadalajara será la entidad que atenderá y resolverá la petición del propietario.
 - Las causas de fuerza mayor consideradas para estos efectos serán las siguientes:
 - Fallecimiento de los propietarios.
 - Cambio de ciudad de residencia.
 - Imposibilidad de cumplir con los compromisos fundamentales de la amortización del crédito hipotecario.
 - La premisa base del esquema para autorizar la venta de una vivienda protegida antes de 10 años de adquisición se basa principalmente en retribuir al Ayuntamiento las posibles plusvalías a valor comercial que pueda adquirir la vivienda en el lapso de tiempo señalado. El esquema previsto se describe en la tabla 8 que se muestra en el punto 6.8.
 - d) Equipamiento mínimo que permita la habitabilidad de la vivienda, como puertas de intercomunicación, tarja de cocina, lavadero y muebles de baño.
 - e) El valor de referencia de la UMA será el del año vigente al momento de la facturación del inmueble.
 - f) Las viviendas de un proyecto que no sean clasificadas como “Vivienda Protegida”, podrán clasificarse de 2 maneras: 1) “Vivienda Comprometida” y 2) “Vivienda Libre Mercado”. La “Vivienda Comprometida” es aquella que su precio de venta esté en el rango que parte del tope máximo de la vivienda protegida y hasta los 750 UMA’s elevado al mes. Y la “Vivienda Libre Mercado” es aquella que su precio sea superior a los 750 UMA’s elevado al mes.
 - g) La “Vivienda Comprometida” deberá estar consignada en el convenio de adhesión señalándose expresamente la responsabilidad irrestricta de no venderse a más de los 750 UMA’s elevado al mes. Los controles, procedimientos y medios de verificación para el cumplimiento de los compromisos se establecerán a detalle en las ROP.
6. Los participantes deberán cumplir con el resto de los requerimientos establecidos en las normativas aplicables para la urbanización y edificación en el municipio, tales como: Reglamento de Gestión Integral de la Ciudad, Planes Parciales de Desarrollo Urbano, Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, Reglamento Orgánico del Municipio de Guadalajara, Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco, Código Urbano para el Estado de Jalisco y demás aplicables.

6.5.2. Criterios de elegibilidad para la población beneficiada

6.5.2.1. Criterios de elegibilidad de beneficiarios de las viviendas protegidas.

Con el objetivo de garantizarles el derecho a una vivienda adecuada y asequible a la población con necesidades reales, los interesados podrán acceder al beneficio de vivienda protegida siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en los presentes criterios de elegibilidad:

Requisitos generales de elegibilidad para la población beneficiada:

1. Ser persona física, ciudadanos mexicanos y mayores de edad.
2. No superar el límite de ingresos máximos establecido.
 - a. El ingreso máximo establecido será de 9 UMA's elevado al mes, sin embargo, los resultados de la evaluación socioeconómica establecida en las ROP, determinará con base al ingreso económico el tipo de vivienda comprometida a la que podrá ser acreedora el beneficiario.
3. La persona no deberá ser propietaria de otra vivienda dentro del país.
4. El fondeo de los beneficiarios deberá provenir de un crédito hipotecario otorgado por Instituciones financieras especializadas en la materia, acreditadas y en cumplimiento de sus responsabilidades de acuerdo a la legislación correspondiente. Los detalles al respecto se enunciarán en las ROP.
5. Es requisito que trabajen en el municipio de Guadalajara.
6. Se tendrá preferencia a las personas que tengan algún tipo de necesidad de vivienda, vivir en zona de riesgo o habitar vivienda con rezago y déficit habitacional.
7. Cumplir con la evaluación socioeconómica que será pública y establecida en las ROP.
8. Cumplir con los procesos y documentación en tiempo y forma establecida en las ROP.

Las personas beneficiarias con vivienda protegida serán validadas y aprobadas por el Instituto Municipal de Vivienda de Guadalajara, mediante una evaluación socioeconómica establecida en las ROP, dicha evaluación deberá ser pública y transparente.

La evaluación considerará como prioridad para el beneficio de vivienda protegida a la población vulnerable con las siguientes características:

- a) Ser madre o padre soltero con dependientes económicos.
- b) Presentar discapacidad física.
- c) Ser pensionado y/o jubilado.

El IMUVI deberá contar con un "Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida", los cuales deberán cumplir previamente los requisitos y la evaluación socioeconómica establecidas en la ROP, una vez aceptada la persona beneficiada de vivienda protegida, el IMUVI tendrá la responsabilidad contar con un "Padrón Único de Beneficiarios", dichos procesos deberán de ser públicos y transparentes.

6.5.2.2. Criterios de elegibilidad de beneficiarios de las viviendas "Comprometidas" y "Libre Mercado".

No se establecerán condiciones o requisitos de elegibilidad a los adquirientes de viviendas "Comprometidas" o de "Libre Mercado".

6.6. Descripción de los beneficios y requisitos del programa.

6.6.1. Incentivos fiscales municipales

Los incentivos fiscales consisten en la aplicación de descuentos de los impuestos y derechos reflejados en la orden de pago relativa a la licencia de urbanización y/o edificación, según disponga la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara vigente durante el proceso de solicitud al acceso de los incentivos, tal como se establece en la siguiente Tabla:

Tabla 4. Tipos de Incentivos fiscales

| Supuesto | Tipo de beneficio |
|---|--|
| Los metros cuadrados de unidades de vivienda clasificadas como Vivienda Protegida.* | Tendrán un descuento de hasta 100%** en la licencia de urbanización y/o edificación, según la evaluación en el modelo paramétrico, sólo para éstas viviendas. |
| Los metros cuadrados de unidades de vivienda cuyo precio de venta pactado sea mayor a 750 UMAS elevado al mes. clasificadas como Vivienda Comprometida. | Tendrán un descuento de hasta 70%** en los impuestos y derechos mencionados en la Tabla 5 (excepto lo relativo al ICUS que se determina con otros criterios ya previstos), según la evaluación en el modelo paramétrico, sólo para éstas viviendas. |
| Los metros cuadrados de unidades de vivienda cuyo precio de venta pactado sea mayor a 750 UMAS elevado al mes. | No tendrán ningún tipo de descuento |
| <p>* Cuando un proyecto inscrito destine entre el 85 al 100% de viviendas tipo "protegidas" solo podrán acceder como máximo equivalente al 85% de descuento de los impuestos y derechos municipales previstos en los beneficios fiscales del programa.</p> <p>** El porcentaje preciso de descuento de cada proyecto se establecerá con base en la evaluación del modelo de evaluación de IMUVI, descrito en este apartado.</p> | |

Fuente: Elaboración propia.

Conceptos de impuestos, derechos y contribuciones que son objeto de descuento:

Tabla 5. Conceptos de impuestos, derechos y contribuciones objetos al descuento

| |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Predial ● Transmisión patrimonial ● Licencia de construcción ● Negocios jurídicos ● Certificado de habitabilidad ● Aprovechamiento de infraestructura básica existente. ● Demolición. ● ICUS, de acuerdo con lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> ○ Se otorgará, un descuento global al ICUS del 40%, sobre el valor en Ley de Ingresos. Este concepto no deberá calificarse en el modelo paramétrico. |
|---|

- Si el proyecto inscrito supera el 30% de las viviendas que se clasifican como **Vivienda Protegida**, el descuento global al ICUS será del 80%, sobre el valor en Ley de Ingresos. Este concepto no deberá calificarse en el modelo paramétrico.

Fuente: Elaboración propia.

El porcentaje descuento otorgado por este Programa no podrá superar los límites establecidos, y será determinado por el IMUVI mediante dictamen técnico que evalúe los planos del proyecto, conforme al Modelo de Evaluación que se describe a continuación:

Tabla 6. Modelo de evaluación para Incentivos Fiscales del programa.

| VARIABLE | Peso global de variables | Sub variables* | Peso parcial de sub variables |
|--|--------------------------|--|-------------------------------|
| V1 Ubicación | V1 25% | El proyecto se localiza dentro de algún Polígonos de Intervención Urbana Especial o del contorno de 400 metros respecto al Transporte Público Masivo. Sólo aplica para zonas donde los planes parciales de desarrollo urbano permitan el uso de suelo H4 o H5. | 100 % de V1 |
| | | El proyecto de localiza dentro de un radio de 400 metros de las centralidades del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, o del contorno de entre 400 y 800 metros respecto al Transporte Público Masivo. Sólo aplica para zonas donde los planes parciales de desarrollo urbano permitan el uso de suelo H4 o H5. | 80% de V1 |
| | | Aplica para el resto de las zonas donde los planes parciales de desarrollo urbano permitan el uso de suelo H4 o H5, pero que no están dentro de un Polígono de Intervención Urbana Especial, ni dentro del contorno de 400 u 800 metros respecto al Transporte Público Masivo, ni dentro de un radio de 400 metros de las centralidades del Programa Municipal de Desarrollo Urbano. | 30% de V1 |
| V2 Integración a la vía pública e imagen urbana | V2 25% | No existencia de muros ciegos hacia la vía pública. No existencia de bardas perimetrales que impidan la permeabilidad visual entre la vía pública y la planta baja del edificio. Además, todas las fachadas hacia la vía pública contienen ventanas. | 25% de V2 |
| | | Materiales exteriores de bajo mantenimiento y diseño de fachadas que se integran a la imagen | 25% de V2 |

| | | | |
|-----------------------------------|-----------|--|------------|
| | | urbana, conforme los lineamientos de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Imagen Urbana u otros instrumentos. | |
| | | El ingreso a los edificios desde la vía pública cumple los estándares de accesibilidad universal. Se prioriza la seguridad del peatón en las aceras y en los accesos al edificio. | 25% de V2 |
| | | La superficie de áreas jardinadas frente a vía pública supera la norma, en al menos 10%. En caso de zonas donde la norma establezca que se debe edificar a paño de banquetta sin restricción frontal, bastará la colocación de vegetación en arriates en la va publica en muros, en balcones o en el techo. Además, debe generar una jardinera y colocar un árbol por cada 6 metros de frente del predio, en la medida que no interfiera con ingresos o infraestructura. | 25% de V2 |
| V3 Espacios comunes de calidad | V3 25% | Cuando los proyectos generen espacios comunitarios que por sus características espaciales y arquitectónicas promuevan y faciliten actividades recreativas, deportivas y de interacción social entre los condóminos. | 60% de V3 |
| | | Espacios comunes incluyen patios ajardinados y equipados, con materiales duraderos y bajo mantenimiento. | 40% de V3 |
| V4 Mezcla de usos | V4 10% | Plantas bajas destinadas para usos comerciales y de servicios compatibles con la vivienda, en una superficie no menor a 50 metros cuadrados, en zonas donde el plan parcial de desarrollo urbano lo permita. | 100% de V4 |
| V5 Eficiencia energética | V5 15% | El conjunto y sus viviendas utilizan tecnologías de consumo eficiente de energía eléctrica. | 25% de V5 |
| | | El conjunto y sus viviendas utilizan tecnologías de consumo eficiente de agua. | 25% de V5 |
| | | Sistemas y/o enotecnias pasivas de eficiencia energética y confort climático. | 50% de V5 |

**Las sub variables de V1 son excluyentes entre sí. El resto de las variables pueden ser acumulativas dentro de su propio conjunto.*
Se muestra de forma indicativa en el punto 6.7.1 *Mapa 1 Polígonos de cobertura de los incentivos fiscales.* La delimitación específica a nivel predio será publicada en las reglas de operación del Programa.

Fuente: Elaboración propia.

El procedimiento específico para la aplicación del *Modelo de evaluación para Incentivos Fiscales a la Vivienda en el Municipio de Guadalajara* será determinado y publicado en las Reglas de Operación del Programa de Redensificación y Repoblamiento.

Los proyectos que se inscriban en el programa podrán aplicar el esquema de descuentos obtenidos inicialmente por el importe del 50% del descuento a las órdenes de pago de los impuestos y derechos

municipales previstos. Y el restante 50% de los descuentos se podrá hacerse efectivo al haber obtenido el certificado de habitabilidad de la licencia correspondiente a manera de reembolso, o el esquema que determine el Consejo Municipal de Promoción Económica. En todo caso, el Consejo será el que determine y apruebe el esquema de aplicación de los descuentos.

6.6.2. Acceso a la aplicación del descuento al pago por concepto de incorporación y aprovechamiento de la infraestructura y excedencias, ante el Sistema Intermunicipal para los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado

Este beneficio fiscal establece requisitos y procedimientos para que se apliquen los incentivos fiscales en el cobro por concepto de incorporación y aprovechamiento de la infraestructura y excedencias realizados por SIAPA, previstos en lo general en el artículo 56 de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara.

Los beneficios son los siguientes:

- Reducción de hasta el **50%** en la cuota de cobro por metros cuadrado de la superficie de uso habitacional correspondiente únicamente a las unidades de vivienda clasificadas como **Vivienda Protegida** y/o **Vivienda Comprometida**, cuyo precio de venta pactado no rebase las 750 UMA elevado al mes.
- En el caso de las **excedencias**, se podrá reducir hasta el **50%** en la cuota de cobro por metros cuadrado de la superficie de uso habitacional correspondiente únicamente a las unidades de vivienda clasificadas como **Vivienda Protegida** y/o **Vivienda Comprometida**, cuyo precio de venta pactado no rebase las 750 UMA elevado al mes.

Requisitos a acreditar:

- Debe ser un proyecto que contenga vivienda plurifamiliar, por lo que el medio de verificación es el conjunto de planos del proyecto arquitectónico debidamente sellados por la Dirección de Obras Públicas de Guadalajara, así como copia del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos favorable mediante el cual se sustentó dicho proyecto.
- Debe ser un proyecto que ofrezca los porcentajes mínimos de viviendas clasificadas como Vivienda Protegida, por lo que deberá acreditarlo mediante el convenio o contrato correspondiente.

El interesado deberá realizar el procedimiento normal de tramitación de la licencia de construcción. Al momento de tramitar la factibilidad de SIAPA, presentará los medios de acreditación arriba descritos para que le hagan efectivo el descuento en la orden de pago. El procedimiento específico se determinará en las Reglas de operación del Programa

6.6.3. Posibilidad para reducir la cantidad de cajones de estacionamiento

La cantidad total de cajones de estacionamientos podrá ser reducida si así lo solicita el desarrollador, de conformidad a los siguientes criterios, de los cuales el desarrollador sólo podrá elegir uno si le es aplicable, es decir, no podrán sumarse las reducciones de provenientes de diferentes criterios aun cuando estos sean cumplidos. Los criterios para reducción de cajones de estacionamiento son los siguiente:

Tabla 7. Criterios para la reducción de cajones.

| |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Reducción de 100% de los cajones de estacionamiento: <ul style="list-style-type: none"> ○ Sólo a las unidades de viviendas clasificadas como Vivienda Protegida. ○ Si el proyecto está dentro del Perímetro A Zona de Protección del Centro Histórico. |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Reducción del 50% de los cajones de estacionamiento, en cualquiera de los siguientes casos: <ul style="list-style-type: none"> ○ Si el proyecto está dentro del Perímetro B Zona de Monumentos Artísticos del Centro Histórico y Áreas Típicas. ○ En lotes cuyo punto medio del lindero frontal se ubiquen a una distancia de hasta 100 metros del eje de la vialidad donde exista Transporte Público Masivo. |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Reducción del 25% de los cajones de estacionamiento. En los lotes cuyo punto medio del lindero frontal se ubique a una distancia de hasta 200 metros del eje de la vialidad donde exista Transporte Público Masivo. |
| <ul style="list-style-type: none"> ● En proyectos que cuenten con al menos 4 viviendas que estén clasificadas como Vivienda Protegida y/o Vivienda Comprometida, podrán reducir el requerimiento de cajones de estacionamiento a razón de 1 cajón por cada 4 viviendas, únicamente para dichas viviendas. |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Los demás casos particulares previstos en el artículo 120 y 280 del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara. |
| <p>Se muestra de forma indicativa en el punto 6.7.2 <i>Mapa 2. Polígonos de reducción de cajones de estacionamiento</i>. La delimitación específica a nivel predio será publicada en las reglas de operación del Programa.</p> |

Fuente: Elaboración propia.

Lo antes dicho de conformidad con los artículos 52 y 66 de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, los artículos 120 y 280 del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, y a este Programa, sin perjuicio de otras normativas aplicables. El procedimiento específico se determinará en las reglas de operación del Programa.

6.6.4. Posibilidad de mantener una restricción posterior fija de 3 metros.

El presente beneficio del Programa permitirá que la restricción posterior se mantenga fija en 3 metros, siempre que la altura de la fachada posterior del edificio sea menor a 18 metros y no mayor a 5 niveles. En este caso, el volumen construido de las circulaciones verticales, equipos e instalaciones en azoteas, no se podrán encontrar a menos de 3 metros del paramento posterior del edificio. El requisito es que al menos el **15%** de las viviendas del desarrollo cumplan las condiciones y características de **Vivienda Protegida**, y al menos 4 niveles se utilicen exclusivamente para uso habitacional, según lo permitan los planes parciales de desarrollo urbano.

6.6.5. Posibilidad de reducir las acciones de mitigación de impacto en materia de Movilidad y Medio Ambiente.

La Dirección de Movilidad y Transporte, y la Dirección de Medio Ambiente, ambas del municipio de Guadalajara, podrán determinar una reducción de las acciones de mitigación de impacto en materia de Movilidad y Medio Ambiente, de conformidad a las atribuciones que tienen dichas direcciones según el Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, en su Título Tercero De la Dictaminación, Capítulo V De la Dictaminación en Materia de Movilidad, y Capítulo VI De la

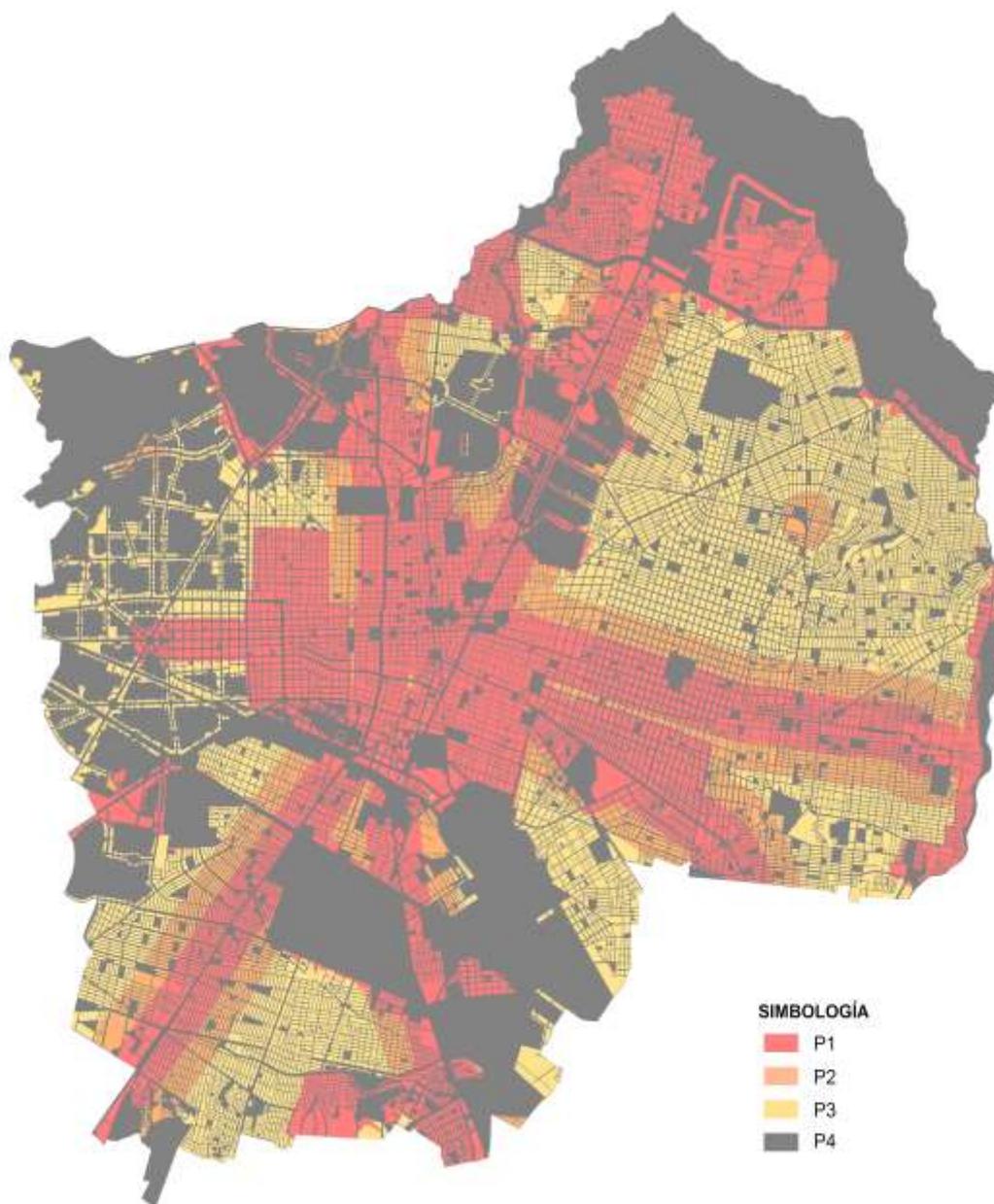
Dictaminación en Materia de Medio Ambiente. Para acceder a este beneficio, el desarrollador deberá asegurar mediante instrumento legal que ofertará al menos un **15% de Vivienda Protegida**. Los beneficios, requisitos, condiciones y procedimientos serán definidas por dichas direcciones y se publicarán en las reglas de operación del Programa.

6.7 Cobertura geográfica

6.7.1 Cobertura geográfica de incentivos fiscales de la Vivienda Económica Intraurbana

1. Se toman en cuenta sólo las zonas de los planes parciales donde se permite (predominante o compatible) el uso Habitacional H4 o Habitacional H5
2. Los polígonos serán los siguientes:
 - Polígono 1 (P1).** Es el conjunto de predios que cumple con estas dos características:
 1. Están contenidos dentro de los Polígonos de Intervención Urbana Especial o del contorno de 400 metros respecto al Transporte Público Masivo.
 2. Tienen compatibilidad de los usos H4 o H5.
 - Polígono 2 (P2).** Es el conjunto de predios que cumple con estas dos características:
 1. Están dentro de un radio de 400 metros de las centralidades del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, o del contorno de entre 400 y 800 metros respecto al Transporte Público Masivo.
 2. Tienen compatibilidad de los usos H4 o H5.
 - Polígono 3 (P3).** Es el resto de los predios que tienen compatibilidad de los usos H4 o H5, y que no están dentro de P1 ni P2.
 - Polígono 4 (P4).** Es el resto de los predios donde no opera el programa, debido a que no es compatible los usos H4 o H5.

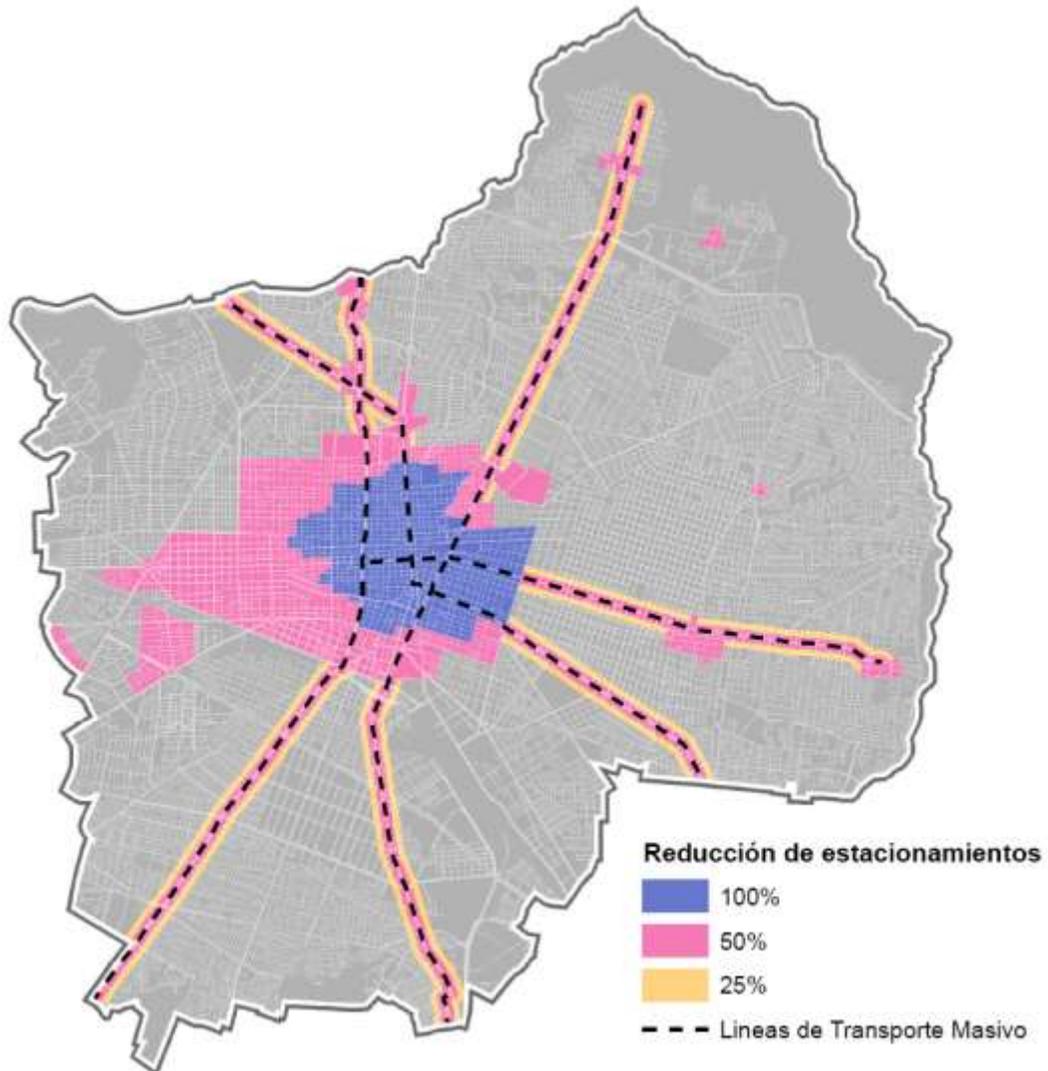
Mapa 1. Polígonos de cobertura de los incentivos fiscales.



Fuente: Elaboración propia a partir de Planes Parciales de Desarrollo Urbano 2018.

6.7.2 Cobertura geográfica de reducción de cajones de estacionamientos de la Vivienda Económica Intraurbana.

Mapa 2. Polígonos de reducción de cajones de estacionamiento.



Fuente: Elaboración propia

6.8. Procedimiento base para autorizar la venta de una Vivienda Protegida antes de 10 años de la vertiente Vivienda Económica Intraurbana.

Tabla 8. Montos para devolución de plusvalías en caso de autorización de venta de la “Vivienda Protegida”.

| <i>Año en el que se solicite la venta de la “Vivienda Protegida”.</i> | <i>Porcentaje que se descontara de la plusvalía de la Vivienda Protegida..</i> | |
|---|--|---|
| Año 1 | 100 % | Diferencia entre el valor pagado y el valor que señale el avalúo comercial. |
| Año 2 | 90 % | |
| Año 3 | 80 % | |
| Año 4 | 70 % | |
| Año 5 | 60 % | |
| Año 6 | 50 % | |
| Año 7 | 40 % | |
| Año 8 | 30 % | |
| Año 9 | 20 % | |
| Año 10 | 10 % | |