



Gestión Integral
de la Ciudad

Reglas de Operación

Programa de Redensificación y
Repoblamiento del Municipio de
Guadalajara para la vertiente de
Vivienda Media

IMUVI
Instituto Municipal de la
Vivienda de Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

Guadalajara
La Ciudad

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 presentó el siguiente:

Programa de Redensificación y Repoblamiento del Municipio de Guadalajara

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 (2018-2021), 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 2021, 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.

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

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.

Introducción

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.

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.

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.

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

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

Objetivos del programa

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.

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.

Reglas de Operación del Programa Redensificación y Repoblamiento del Municipio de Guadalajara para la vertiente de

Vivienda Media

1. Cobertura

El Programa de Redensificación y Repoblamiento operará y tendrá cobertura en las zonas del territorio municipal de Guadalajara donde los planes parciales de desarrollo urbano permitan (como predominante o compatible) cualquier densidad del uso Habitacional.

2. Población potencial

La población objetivo a la cual se quiere atender es aquella que tiene un perfil socioeconómico que queda comprendida en la parte alta del subsegmento de la vivienda de "Interés social" y el segmento completo de lo que se considera "Medio". En términos de ingreso corresponde a aquellos hogares que perciban ingresos que van de los 9 a los 23 UMA's elevado al mes (de 23 mil a 61 mil pesos).

Por las condiciones prevaletientes del mercado inmobiliario en el Municipio de Guadalajara la vivienda Media es el segmento que mayores volúmenes de producción puede generar y por lo tanto es el que más abona a las metas de repoblamiento y redensificación que se ha propuesto en la política habitacional del Municipio.

3. Población Objetivo

El Área Metropolitana de Guadalajara conforman un mercado habitacional unitario donde la demanda y la oferta habitacional es objeto de una dinámica de competencia e interacciones complejas entre los municipios que la conforman, por lo tanto, se considera que la población objetivo para las metas del programa en la vertiente de Interés Medio no solo busca a los hogares radicados en el Municipio de Guadalajara, sino que se amplía a toda la conurbación que tenga este perfil socioeconómico.

4. Criterios de elegibilidad para obtener los beneficios

Los proyectos de vivienda que pueden ser sujetos de recibir incentivos deben pertenecer estrictamente a las siguientes modalidades habitacionales:

1. Vivienda vertical nueva.
2. Vivienda mediante adaptación controlada, reutilización y/o rescate de fincas de valor patrimonial.
3. Vivienda en edificios verticales existentes subutilizados.
4. Conjuntos habitacionales y/ mixtos verticales con certificaciones de eficiencia energética.

Solo la vivienda de "Interés Medio" es susceptible de recibir incentivos fiscales mediante este mecanismo. Para considerar elegible a los proyectos de vivienda que su precio promedio de venta al usuario final deberá estar comprendido en el rango de los 350 a los 750 UMA's vigentes elevadas al mes.

5. Impuestos y derechos sujetos a descuento.

Los impuestos y derechos a la urbanización y la edificación a la vivienda son los siguientes:

1. Impuesto predial; el cual tendrá vigencia durante la licencia de construcción.
2. Las transmisiones patrimoniales.
3. Negocios Jurídicos.
4. Aprovechamiento de la infraestructura existente.
5. Licencia de construcción.
6. Certificado de habitabilidad.
7. Licencia de urbanización.

6. Documentación requerida de los proyectos.

Los documentos e información necesaria para integrar el expediente de una solicitud de incentivos fiscales a la vivienda son los siguientes:

- Esquema arquitectónico (Planta de conjunto, plantas arquitectónicas tipo, secciones y alzados en formato digital DWG).
- Descriptiva cualitativa arquitectónica general del proyecto.
- Información cuantitativa básica del proyecto (Número de unidades habitacionales totales, metros construidos totales, COS, CUS, número de cajones del proyecto)
- Dictamen de trazos usos y destinos específicos.
- Carta responsiva que señale precio máximo de venta de la vivienda y su análisis financiero respectivo. (Formato IMUVI 2.0)
- Esquema de precios de venta de las unidades (Formato IMUVI 2.1) expedido por IMUVI. (Anexos firmados)

- Análisis financiero general del proyecto (Formato 2.2) expedido por IMUVI. (Anexos firmados)
- Información necesaria para acreditar fehacientemente el cumplimiento de los componentes de evaluación establecidos en el "Modelo Paramétrico".4
- Cuando el solicitante se trate de persona moral deberá acreditar la personalidad con la que comparece debiendo adjuntar el acta constitutiva en donde se desprenda la conformación de esta; y el instrumento público en que haga constar el nombramiento del representante o apoderado con facultades suficientes para gestionar la solicitud, lo que deberá de presentar en original y/o copias certificadas, y copias simples de cada una de estas, las que se cotejarán en el momento de su recepción y se devolverán al solicitante las originales y/o certificadas.
- Señalar correo electrónico de la persona moral y del representante para recibir notificaciones.
- Y designar autorizados para recibir notificaciones.
- Cuando se trate de representes, apoderados y personas físicas, deberán de exhibir copia simple de su identificación oficial con fotografía vigente
- Los documentos que exhiba deberán estar firmados en todas sus páginas por el solicitante o su representante.

Los documentos señalados se deberán ingresar al Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara en el momento de formalizar la solicitud.

7. Modelo de evaluación de los proyectos de vivienda.

El diseño del "Modelo de Evaluación" con el que se califican los proyectos de vivienda es la expresión de los aspectos y características urbano-arquitectónicas que el Ayuntamiento quiere promover e incentivar en la conceptualización y producción de la vivienda; los principios que subyacen buscan abonar a la sustentabilidad social, económica y ambiental del Municipio de Guadalajara.

Se trata en general de un esquema aritmético que cuantifica de manera acumulativa la puntuación obtenida por los proyectos evaluados de acuerdo con una serie de componentes y/o variables establecidas.

7.1. Excepciones de aplicación

Se exentarán de la aplicación de la evaluación a todos los proyectos bajo las modalidades habitacionales cuando su ubicación este dentro de los límites del Polígono "A". obteniendo de manera directa el 50% de descuento de los impuestos y derechos a la edificación previstos.

7.2. Rangos

La variable más influyente del modelo es el precio final al cual saldrán al mercado las unidades habitacionales. Para operacionalizar esta variable el "Modelo de Evaluación" ha establecido 3 rangos o segmentos de acuerdo a los precios de las viviendas declarados por el desarrollador. El valor resultante del promedio general del total de las viviendas a ofertar es el que determinara en que rango se ubicara cada proyecto que se evalué. Dichos rangos imponen límites o topes a los descuentos, es decir, no se podrá sobrepasar el porcentaje topado establecido, aunque en la suma de los porcentajes de los componentes y subcomponentes de evaluación se sobrepase del porcentaje referido en los siguientes términos.

Para acotar de manera más precisa lo que el programa define como "el precio de las viviendas", se debe entender como el valor final máximo al que se comprometen vender las unidades de vivienda a los adquirientes finales. Además, los precios declarados deberán integrar en su valor todas las unidades privativas, áreas de uso común, áreas de uso exclusivo y cualquier otro complemento que disponga cada proyecto en particular. La referencia teórico-conceptual que utiliza el programa en esta materia se

fundamenta en lo que dispone el Capítulo 3, Tabla 301.2 del Código de Edificación de Vivienda que expide la Comisión Nacional de Vivienda.

Rango 1: El precio promedio máximo no deberá superar los 351 UMA's elevado al mes, y podrán obtener hasta un máximo del 50% de los impuestos y derechos previstos.

Rango 2: El precio promedio máximo que fluctúe entre 352 a 552 UMA's elevado al mes, podrá obtener hasta un máximo del 40% de los impuestos y derechos previstos.

Rango 3: El precio promedio máximo que fluctúe entre 553 a 750 UMA's elevado al mes, podrá obtener hasta un máximo del 30% de los impuestos y derechos previstos

7.3. Variables de evaluación.

Posteriormente se evalúan los componentes y subcomponentes de manera transversal; a continuación, se definen dichos atributos:

A. Ubicación. Establecer una valoración a las características del entorno y la consolidación urbana, donde se premiará uno de los siguientes seis componentes:

1. Estar dentro de un polígono de Intervención Urbana Especial (PIUE).
2. Ubicarse dentro de un corredor de transporte masivo (hasta 400 mts. Del eje).
3. Ubicarse dentro de un corredor de transporte masivo (hasta 800 mts. Del eje).
4. Estar cerca de corredores de vialidades principales (hasta 250 mts del eje).
5. Situarse en zonas con permisibilidad a Vivienda Plurifamiliar Vertical de acuerdo con los planes parciales de desarrollo urbano.

B. Incorporación de vivienda en arrendamiento. Cuando algún proyecto opte por un modelo de negocios que prevea la oferta vivienda en renta. El solicitante deberá aportar la evidencia idónea que ampare dicha intención. La cantidad mínima de unidades a arrendamiento deberá al menos representar el 30 % del conjunto de unidades de cada proyecto para que pueda obtener la puntuación de este componente de evaluación.

C. Habilitación y diseño de espacios comunitarios de calidad. La finalidad de este componente de estímulo es para que los proyectos habitacionales generen espacios comunitarios promuevan y faciliten actividades recreativas, deportivas y de interacción social, cuando menos al interior de los condominios. Esta medida es efectiva para reducir y/o mejorar los déficits de espacios públicos de nivel vecinal y barrial que presenta en lo general el Municipio. La condición que se busca es que los desarrolladores privilegien en sus diseños la creación de espacios arquitectónicos de calidad de esta índole.

D. Eficiencia Energética. Este componente se puede acreditar por los siguientes 4 subcomponentes de evaluación:

1. Ecotecnías pasivas.
2. Ecotecnías activas.
3. Ecotecnías básicas (consideradas en las NAMA's mexicanas).
4. Certificaciones en esta materia emitidas por empresas u organismos como LEED o EDGE.

En la sumatoria de puntos en este componente se pueden sumar hasta 2 de los subcomponentes antes descritos.

E. Mezcla de usos de suelo y plantas bajas activas.

El propósito es potenciar la economía vecinal y barrial, la diversidad e intensidad de actividad y uso del espacio urbano y por ende provocar efectos sociales positivos en el contexto. Se trata de aquellos proyectos que prevén la mezcla de otros usos del suelo con vivienda; tales como comercio, servicios, equipamiento, estacionamiento público, y las que la normatividad señale.

F. Integración a la imagen urbana y con el espacio público de su entorno. Este rubro se desagrega en 2 subcomponentes a evaluar.

- El primero tiene que ver con la calidad de la solución a la integración a la imagen urbana de proyectos que estén ubicados en los polígonos de protección patrimonial decretados en el municipio que se ubiquen en el Polígono “B” y Barrios Tradicionales.
- Se quiere promover que los proyectos permitan la “permeabilidad visual” del interior al exterior para que esto se traduzca en mecanismo de control social del espacio público y común de los propios residentes en su entorno.

G. Diversidad tipológica habitacional. Al Municipio de Guadalajara le importa mucho atender la diversidad de los hogares que existen en la realidad demográfica de la actualidad, por ello, entendemos como diversidad tipológica a la disponibilidad de viviendas-prototipos de diferentes metrajes construidos, número de recamaras y otros espacios complementarios en un mismo proyecto.

H. Diseño flexible y adaptativo en el interior de las unidades habitacionales. Este componente tiene la intención de promover que las viviendas tengan la capacidad constructiva que les permitan a sus usuarios cierto margen de modelación arquitectónica en el futuro, como respuesta a las necesidades espaciales particulares que los hogares suelen requerir en el devenir del tiempo.

7.4 Tabla Matriz de variables y parámetros de estímulo

Matriz de variables y parámetros de estímulo.

Variable	Peso máximo global de la variable	Subvariable	Peso máximo parcial de la subvariable	Parámetro cualitativo y/o cuantitativo	Puntaje nominal por subvariable
Ubicación *	15%	1) Polígonos de Intervención Urbana Especial (PIUE)	100% de la variable	Cumple/ No cumple	15
		2) Corredor de transporte masivo (400 mts. del eje)	80% de la variable	Cumple/ No cumple	12
		3) Corredor de transporte masivo (800 mts. del eje)	60% de la variable	Cumple/ No cumple	9
		4) Corredores de vialidades principales (250 mts del eje)	50% de la variable	Cumple/ No cumple	7.5
		5) Zonas con permisibilidad a Vivienda Plurifamiliar Vertical de acuerdo a los planes parciales de desarrollo urbano.	30% de la variable	Cumple/ No cumple	4.5
Incorporación de vivienda en arrendamiento.	20%	S/D	100% de la variable	No cumple	0
				Cumple	20
Habilitación y diseño de espacios comunitarios de calidad.	10%	S/D	S/D	Nula o mala	0
				Regular	4
				Buena	10

Eficiencia energetica **	15%	Fachadas que consideran las orientaciones.	30% de la variable	No cumple	0
				Cumple	4.5
		Ventilacion cruzada	10% de la variable	No cumple	0
				Cumple	1.5
		Muros, cubiertas y ventaneria con atributos térmicos.	10% de la variable	No cumple	0
				Cumple	1.5
		Células fotovoltaicas para suministro a las viviendas.	10% de la variable	No cumple	0
				Cumple	1.5
		Células fotovoltaicas para suministro de espacios comunes .	10% de la variable	No cumple	0
				Cumple	1.5
		Colectores solares para agua caliente de las viviendas.	10% de la variable	No cumple	0
				Cumple	1.5
		Cubiertas vegetales a nivel de terreno.	10% de la variable	No cumple	0
				Cumple	1.5
		Cubiertas vegetales en muros.	2.5% de la variable	No cumple	0
				Cumple	0.375
Cubiertas vegetales en azoteas.	2.5% de la variable	No cumple	0		
		Cumple	0.375		
Espacios utilitarios para facilitar la separacion de los desechos al interior de la unidad privativa.	2.0% de la variable	No cumple	0		
		Cumple	0.3		
Lamparas con estandares que cumplan normas de eficiencia energetica en las UH.	1% de la variable	No cumple	0		
		Cumple	0.15		
Excusados con estándares que cumplan normas de eficiencia energética.	1% de la variable	No cumple	0		
		Cumple	0.15		
Válvulas hidráulicas, válvulas hidráulicas de seccionamiento, regaderas.	1% de la variable	No cumple	0		
		Cumple	0.15		
Certificacion acreditada	100% de la variable	No cumple	0		
		Cumple	15		
Mezclas de usos de suelo	5%	Que disponga de al menos el 3% de la superficie privativa habitacional construida a los usos señalados (comercios, servicios, equipamiento, etc.)	100% de la variable	No cumple	0
				Cumple	5
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	0
				Cumple	7.5
		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	0
				Cumple	7.5

Diversidad tipologica habitacional *	10%	Solo dispone de una tipologia	0% de la variable	Cumple/ No cumple	0
		Dispone de 2 tipologias	25% de la variable	Cumple/ No cumple	2.5
		Dispone de 3 tipologias.	50% de la variable	Cumple/ No cumple	5
		Dispone de 4 tipologias o mas.	100% de la variable	Cumple/ No cumple	10
Diseño flexible y adaptativo en el interior de las unidades habitacionales.	10%	S/D	100% de la variable	No cumple	0
				Cumple	10

Notas generales:

- * 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.

7.5 Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales

7.5.1 El incentivo para el impuesto de transmisión patrimonial solo es aplicable para los inmuebles que serán destinados al desarrollo de vivienda conforme a los programas que promueve el Instituto y al proyecto aprobado en la licencia de construcción, en cumplimiento de del artículo 16 y 27 de la Ley de Ingresos del municipio de Guadalajara, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2021.

7.5.2. El interesado deberá de solicitar el incentivo del impuesto de transmisión patrimonial en conjunto con el incentivo para los impuestos y derechos señalados en el punto 5 que corresponda, y deberá aplicarse dentro del ejercicio fiscal en que se expida la licencia de construcción.

7.5.3. El incentivo que se otorgue al impuesto de transmisión patrimonial consiste en:

El otorgamiento de un puntaje de descuento fijo que se sumará al valor obtenido en la evaluación, incrementando dicha sumatoria.

Se prevén 2 puntuaciones porcentuales de acuerdo a la ubicación de los proyectos según los siguientes criterios.

- Se otorgarán 8 puntos porcentuales extras cuando el proyecto esté ubicado en el Polígono A del Centro Histórico del Municipio.
- Se otorgarán 4 puntos porcentuales extras a los proyectos habitacionales en cualquier ubicación fuera del Polígono A.

7.5.4. Los puntos porcentuales de este incentivo no se afectarán en el caso que se apliquen las restricciones de los rangos de precios que se definen en el numeral 7.2.

7.5.5. En el caso de que el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, se haya pagado por el solicitante, con antelación a la solicitud del incentivo, deberá solicitarlo conjuntamente con los incentivos de los impuestos y derechos señalados, el que se desahogará conforme a lo previsto en los puntos 7.5.3 y 7.5.4

7.6. Impuesto Predial

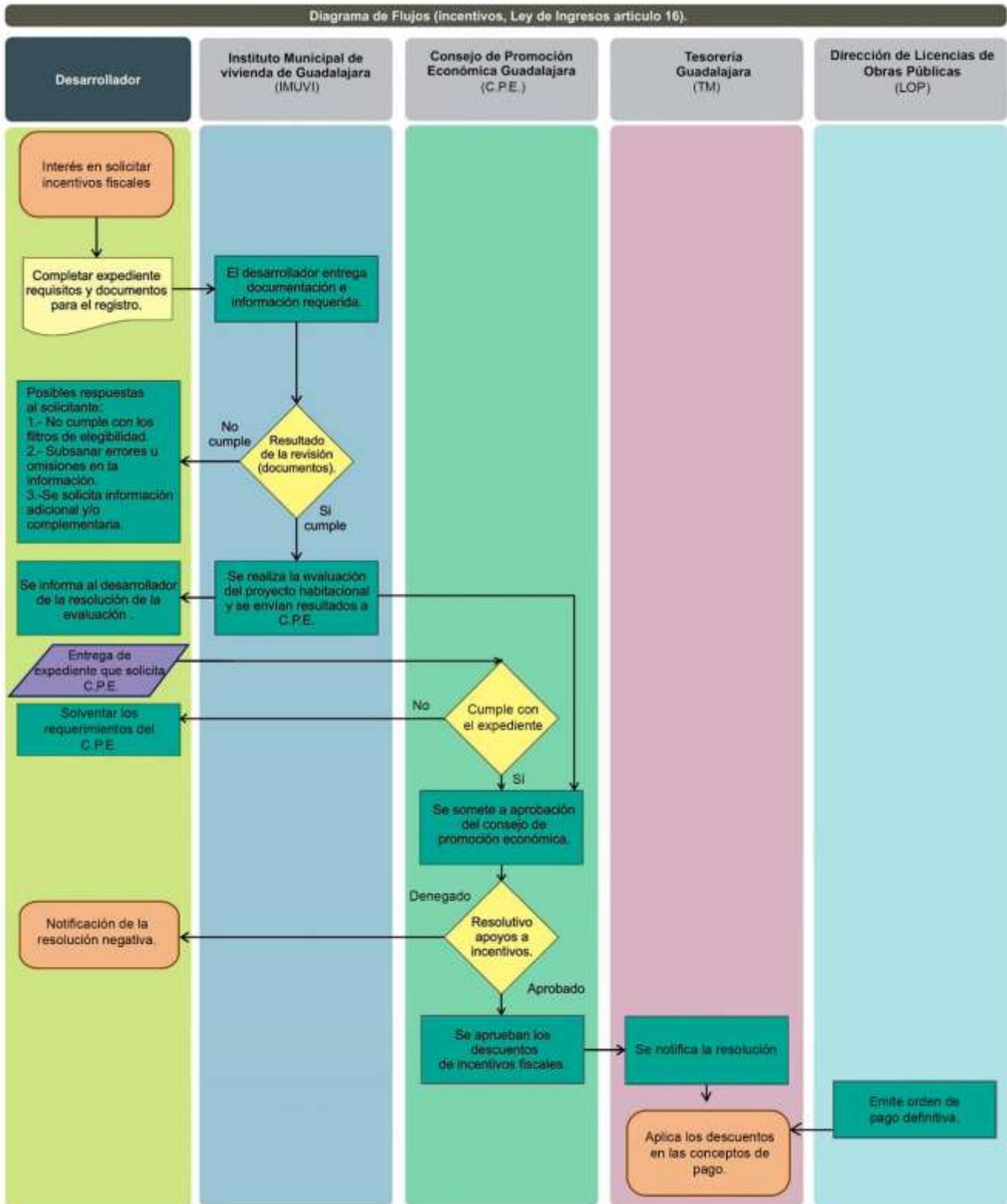
7.6.1. El interesado deberá de solicitar el incentivo del impuesto predial en conjunto con el incentivo para los impuestos y derechos señalados en el punto 5 que corresponda. El descuento aplicable a este impuesto será el valor obtenido en el procedimiento de evaluación del proyecto habitacional.

7.6.2. El incentivo deberá aplicarse dentro del ejercicio fiscal en que se expida la licencia de construcción.

7.6.3. En el caso de que el Impuesto de Predial, se haya pagado por el solicitante, con antelación a la petición del incentivo, deberá exhibir el recibo de pago y solicitar el incentivo conjuntamente con los impuestos y derechos señalados en el punto 5 que corresponda, y; y será considerado en la evaluación que se emita. En este caso, el solicitante será beneficiado con un porcentaje adicional de 1.5% uno punto cinco por ciento al valor descuento dictaminado mediante la evaluación del proyecto.

7.6.4 El incentivo al impuesto predial no es acumulable al beneficio que establece el artículo 26 fracción V de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, para el caso de los predios que se ubiquen en los perímetros de las áreas de protección al patrimonio cultural urbano.

8. Diagrama de flujo



9. Formatos

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA

LIC. OTILIA GUADALUPE PEDROZA CASTAÑEDA

DIRECTORA GENERAL

Presente.

Por este conducto es grato saludarte de nueva cuenta y a la vez aprovecho para mencionar que el suscrito _____, representanta la empresa _____ en calidad de _____, es de nuestro interés registrar en el Instituto un desarrollo habitacional denominado _____, el cual se localiza en la colonia _____, en la calle _____ con No. _____, predio que cuenta con una superficie de _____ metros cuadrados, amparado en la escritura pública No. _____

Conforme a la corrida financiera adjunta (formato **IMUVI 2.2**) y bajo protesta de decir verdad señalo que mi representada es propietaria del inmueble citado y se obliga a ofertar _____ No. viviendas que tendrán un precio referido al formato **IMUVI 2.1** establecido en Unidades de Medida de Actualización Mensual para el adquirente final, con lo cual se cumple con lo establecido en el apartado VII del Artículo 16 de la Ley de Ingresos Municipales para el Ayuntamiento de Guadalajara para el año en curso, a efecto de beneficiar a mi mandante de los incentivos fiscales.

ATENTAMENTE

NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL

EMPRESA

ANEXOS:
FORMATO IMUVI 2.1
FORMATO IMUVI 2.2 (CORRIDA FINANCIERA)

Fecha _____

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GUADALAJARA

LIC. OTILIA GUADALUPE PEDROZA CASTAÑEDA

DIRECTORA GENERAL

Presente.

Por este conducto es grato saludarte de nueva cuenta y a la vez aprovecho para mencionar que el suscrito _____, representanta la empresa _____ en calidad de _____, es de nuestro interés registrar en el Instituto un desarrollo habitacional denominado _____, el cual se localiza en la colonia _____, en la calle _____ con No. _____, predio que cuenta con una superficie de _____ metros cuadrados, amparado en la escritura pública No. _____

Conforme a la corrida financiera adjunta (formato **IMUVI 2.2**) y bajo protesta de decir verdad señalo que mi representada es propietaria del inmueble citado y se obliga a ofertar _____ No. viviendas que tendrán un precio referido al formato **IMUVI 2.1** establecido en Unidades de Medida de Actualización Mensual para el adquirente final, con lo cual se cumple con lo establecido en el artículo 56, Capítulo IX en lo relativo a los descuentos a la incorporación y excedencias del SIAPA de la Ley de Ingresos Municipales para el Ayuntamiento de Guadalajara para el año en curso, a efecto de beneficiar a mi mandante de los incentivos fiscales.

ATENTAMENTE

NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL

EMPRESA

ANEXOS:
FORMATO IMUVI 2.1
FORMATO IMUVI 2.2 (CORRIDA FINANCIERA)

FORMATO IMUVI 2.1

PROGRAMA DE IMPULSO A LA VIVIENDA MEDIA 2020

PRECIOS Y TIPOLOGIAS DE LOS PROYECTOS VERTICALES DE VIVIENDA

EMPRESA:

DESARROLLO:

UNIDAD DE MEDIDA DE ACTUALIZACION VIGENTE (año en curso)



NIVELES DE LA EDIFICACION	NUMERO DE DEPARTAMENTOS		SUPERFICIE DE DEPARTAMENTOS (M2)	PRECIO FINAL DE DEPARTAMENTOS (M.N.)	PRECIO FINAL EN UMAs VIGENTES MENSUALES
	PROTOTIPO A	Total unidades prototipo A			
PB	A	0	0	0	0.00
1	A	0	0	0	0.00
2	A	0	0	0	0.00
3	A	0	0	0	0.00
4	A	0	0	0	0.00
Agregar una fila por cada nivel adicional		0			
NIVELES DE LA EDIFICACION	NUMERO DE DEPARTAMENTOS		SUPERFICIE DE DEPARTAMENTOS (M2)	PRECIO FINAL DE DEPARTAMENTOS (M.N.)	PRECIO FINAL EN UMAs VIGENTES MENSUALES
	PROTOTIPO B	Total unidades prototipo B			
PB	B	0	0	0	0.00
1	B	0	0	0	0.00
2	B	0	0	0	0.00
3	B	0	0	0	0.00
4	B	0	0	0	0.00
Agregar una fila por cada nivel adicional		0			

Notas.

Si existieran mas prototipos a los previstos en la hoja tipo, se deberan agregar los campos necesarios para registrar toda la informacion del proyecto.

FORMATO IMUVI 2.2

CORRIDA FINANCIERA

EMPRESA:

DESARROLLO:

ETAPA: 01



RUBRO	MES 0	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7
COMPRA DEL PREDIO								
GASTOS DE ADQUISICION DEL PREDIO								
GESTION, TRAMITOLOGIA, IMPUESTOS Y DERECHOS (1)								
PROYECTOS Y ESTUDIOS TECNICOS								
CONSTRUCCION								
OBRAS ADICIONALES (2)								
SUPERVISION DE PROYECTO								
COSTO FINANCIERO								
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL FINAL	-	-	-	-	-	-	-	-

RUBRO	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15
COMPRA DEL PREDIO								
GASTOS DE ADQUISICION DEL PREDIO								
GESTION, TRAMITOLOGIA, IMPUESTOS Y DERECHOS (1)								
PROYECTOS Y ESTUDIOS TECNICOS								
CONSTRUCCION								
OBRAS ADICIONALES (2)								
SUPERVISION DE PROYECTO								
COSTO FINANCIERO								
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTA								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL FINAL	-	-	-	-	-	-	-	-

Notas.

(1) Se refiere a todos los conceptos monetarios mencionados que imponga El Ayuntamiento, SIAPA, CFE y cualquier otra entidad publica que tenga ingerencia en la gestion del proyecto.

(2) Si se tienen determinadas obras o acciones por algun organismo publico como SIAPA, CFE, etc. y que las mismas esten fuera del desarrollo se debera incluir sus costos.

El Consejo Directivo del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara en la Sesión Extraordinaria del día 20 de noviembre del año 2020 aprobó el Programa de Redensificación y Repoblamiento del Municipio de Guadalajara y las Reglas de Operación del Programa Redensificación y Repoblamiento del Municipio de Guadalajara para la vertiente de Vivienda Media y se publicaron en el SUPLEMENTO. Tomo VI. Ejemplar 10. Año 103 27 de noviembre de 2020 de la Gaceta Municipal.

El Consejo Directivo del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara en la Sesión Extraordinaria del día 14 de junio del año 2021 aprobó las Reformas a los puntos 6; 7.3. incisos E y F; y se adicionan el 7.4, 7.5 y 7.6 de las Reglas de Operación del Programa Redensificación y Repoblamiento del Municipio de Guadalajara para la vertiente de Vivienda Media y se publicaron en SUPLEMENTO Tomo IV. Ejemplar 8. Año 104, 21 de julio de 2020 de la Gaceta Municipal.