

# Proyecto Ciudad Judicial

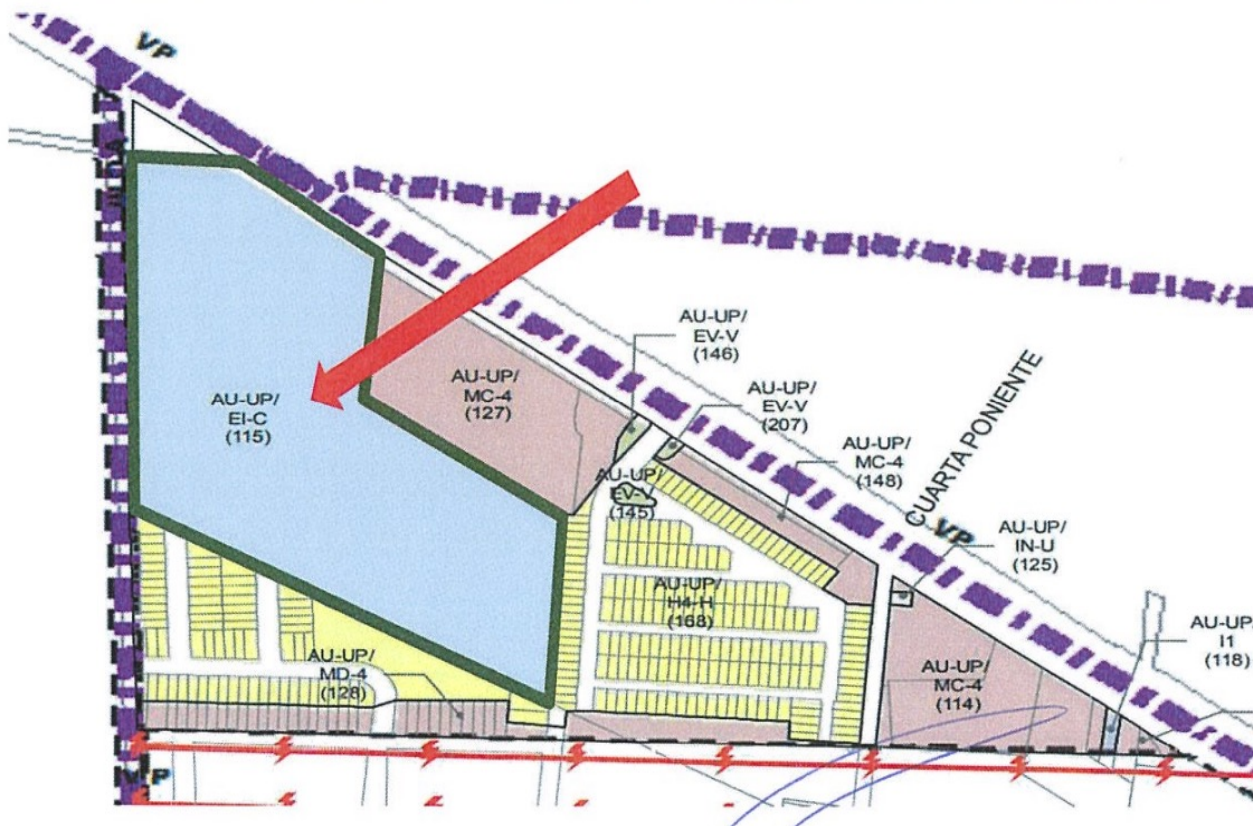
Laboral Jalisco



# Antecedentes

El inmueble fue transmitido al IPEJAL mediante escritura pública número 8,912 de 01 de junio del año 2020 ante el Notario Público número 67 de la ciudad de Guadalajara, Lic. José Luis Leal Campos, **como dación en pago por parte Servicios y Transportes, Organismo Público Descentralizado por un importe de \$160,095,847.60 (ciento sesenta millones noventa y cinco mil ochocientos cuarenta y siete pesos 60/100 M.N)** de acuerdo al convenio del 27 de abril del 2020 previamente autorizado por la sesión extraordinaria del Consejo de Administración de fecha 04 de marzo del 2020 y sesión ordinaria del Consejo Directivo de fecha 26 de febrero del 2020.

## Características del Predio



- Propietario: IPEJAL
- Superficie total: 56,704 mt<sup>2</sup>
- Cuenta Predial: 1114395049
- Clave Catastral: 12013G9-210-0119-0000
- Clave SIAPA: 0060-0067-0259
- Cuenta Contrato SIAPA: 11084367
- Configuración y topografía: Plano de forma geométrica irregular.
- Uso de suelo: Equipamiento Central, clave EI-C, Distrito Urbano ZPN—4 "La Tuzania" Zapopan.
- COS: 0.7
- CUS: 2.1
- Servicios Públicos y Equipamiento Urbano: Completos





## Objetivo

Construcción y posterior renta de inmueble con recursos de IPEJAL para albergar al Centro de Conciliación Laboral, Juzgados Laborales e infraestructura y servicios complementarios a éstos.

## Ubicación

- Av. Juan Gil Preciado #6735, Col. Jardines de Nuevo México, Zapopan.
- Distancias de Referencia:
  - A 1 km aprox. antes del entronque a Carretera Colotlán.
  - A 3 km aprox. de Tesistán.
  - 7 km aprox. del Anillo Periférico.
  - 6 km aprox. de la última estación de la Línea 3 del Tren Ligero.



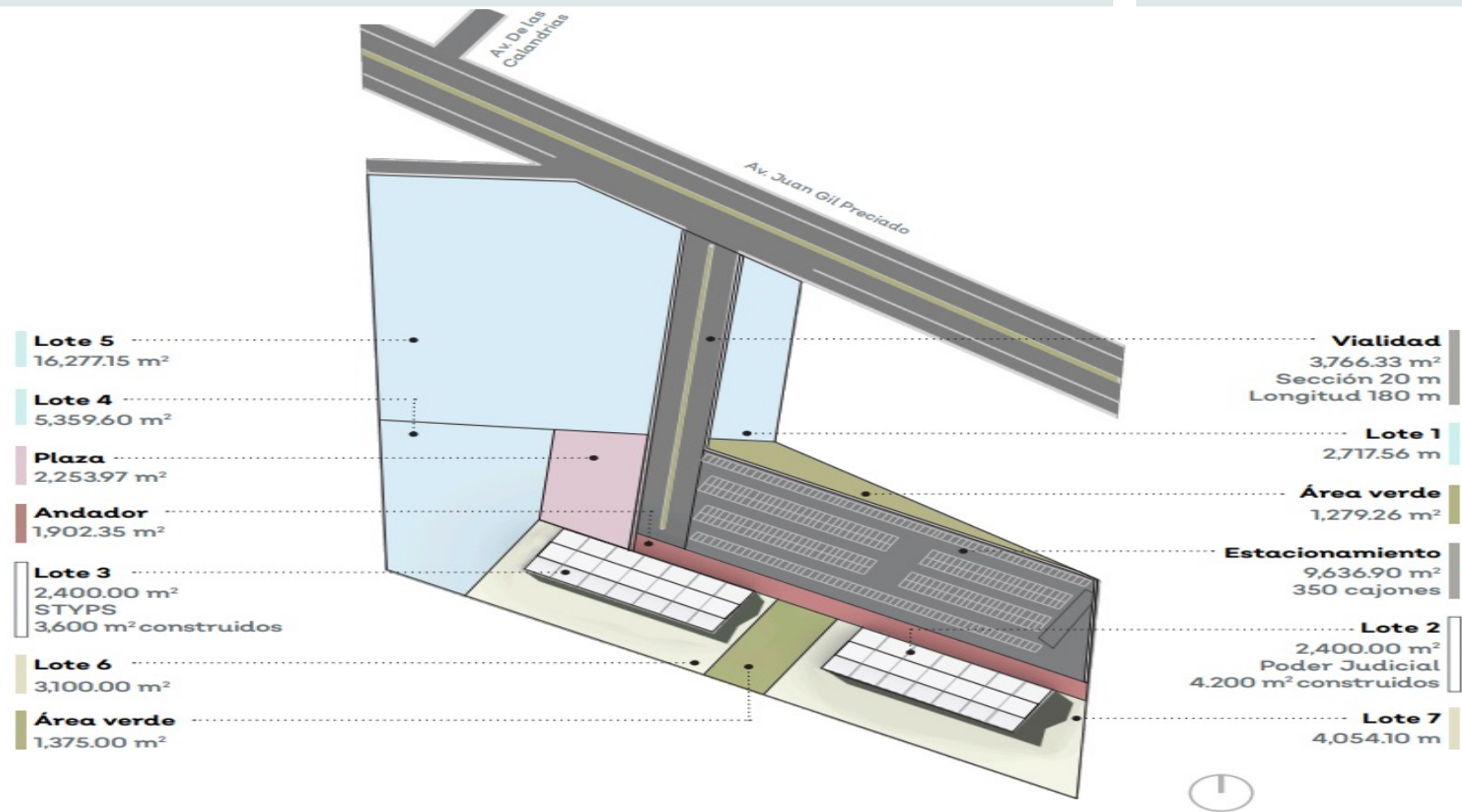
# Valuación del Inmueble

Método Avalúo: Avalúo Comercial realizado por Unidad de Valuación Externa.  
Fecha Avalúo: Agosto 2021.  
Superficie total de terreno: 56,704 mt2  
Superficie terreno construido: 5,710 mt2  
Superficie de terreno sin construir: 50,994 mt2  
Valor total del inmueble (sin incluir construcciones): \$215,475,200.00 pesos.  
Valor metro cuadrado terreno: \$3,800.00 pesos.

# Descripción del Proyecto

Se cuenta con proyecto conceptual realizado por SIOP en el que contempla la construcción de los siguiente:

- Caseta de ingreso
- Vialidad de ingreso
- Áreas Comunes
- Construcción para STYPS.
- Construcción para Poder Judicial.
- Estacionamiento operado por IPEJAL (350 vehículos aprox.).



## Resumen

	m²	%
Lote 1	2,717.56	4.80
Lote 2	2,400.00	4.25
Lote 3	2,400.00	4.25
Lote 4	5,359.60	9.48
Lote 5	16,277.15	28.80
Lote 6	3,100.00	5.48
Lote 7	4,054.10	7.17
Estacionamiento	9,636.90	17.05
Plaza	2,253.97	6.65
Vialidad	3,766.33	4.00
Andador	1,902.35	3.37
Áreas verdes	2,654.26	4.70
Superficie total:	56,522.22	100.00

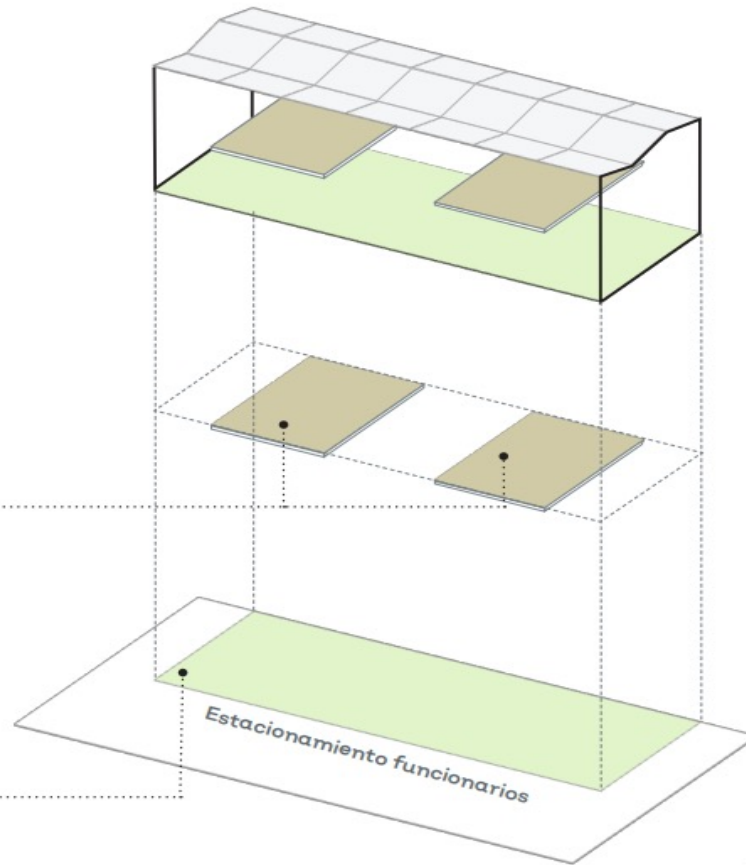
# Volumétrico de Áreas Exclusivas

## STYPS

**Total**  
3,600 m<sup>2</sup> construidos

**Mezzanine**  
1,200 m<sup>2</sup> construidos

**Planta baja**  
2,400 m<sup>2</sup> construidos

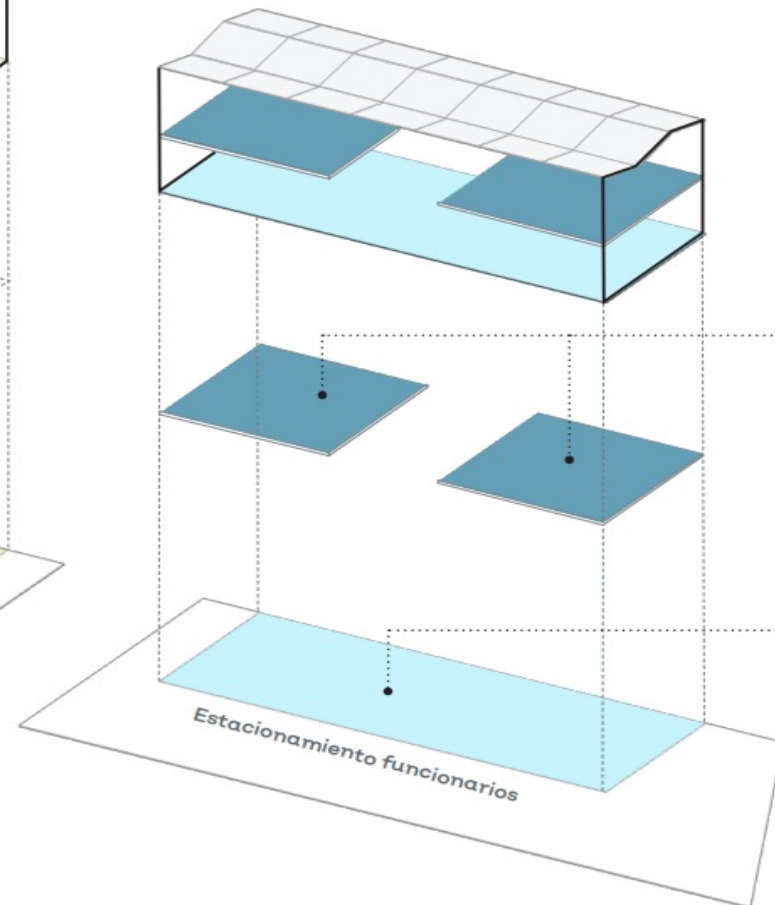


## Poder Judicial

**Total**  
4,200 m<sup>2</sup> construidos

**Mezzanine**  
1,800 m<sup>2</sup> construidos

**Planta baja**  
2,400 m<sup>2</sup> construidos



# Modelo Financiero

Se propone un modelo financiero en donde el IPEJAL aporta el inmueble y el capital necesario, para que en el transcurso de aproximadamente un año pueda empezar a recuperar la inversión más un rendimiento garantizado, mismo que continuaría por los próximos 20 años, y donde al final de este periodo, el inmueble continuaría siendo parte del patrimonio del Instituto.

PLAZO ARRENDAMIENTO	20 AÑOS
RENTA MENSUAL PRIMER AÑO (mas IVA)	\$ 2,651,972.37
MT2 RENTADOS	7,800
RENTA X MT2 MENSUAL (mas IVA)	\$ 340.00
INCREMENTO RENTA ANUAL	INPC

El cálculo del importe de la renta se realizó mediante proyección financiera a un plazo de 21 años (1 de construcción y 20 de cobro de rentas), dando el pago de una renta mensual inicial de \$2,651,972.37 pesos más IVA misma que se incrementaría anual conforme al INPC. A través de este modelo el IPEJAL esperaría una Tasa Interna de Retorno del 16.74% e ingresos con un Valor Presente Neto de \$209.25 MDP.

Inversión IPEJAL		Arrendador	
Terreno	\$ 95,744,990.00	Terreno	\$ 18,240,910.76
Construcción c/ estacionamiento	\$ 284,750,000.00	Construcción s/estacionamiento	\$ 253,460,214.45
Adicionales (Hidráulica/Eléctrica)	7,500,000.00		
Equipamiento	3,108,500.00	Equipamiento	\$ 3,108,500.00
Total	\$ 391,103,490.00	Total	\$ 274,809,625.21

TOTAL INVERSIÓN IPEJAL	391,103,490
TOTAL INVERSION FLUJO IPEJAL	295,358,500
TOTAL INVERSIÓN TERRENO	95,744,990
TIR	16.74%
VPN	209.25 MDP

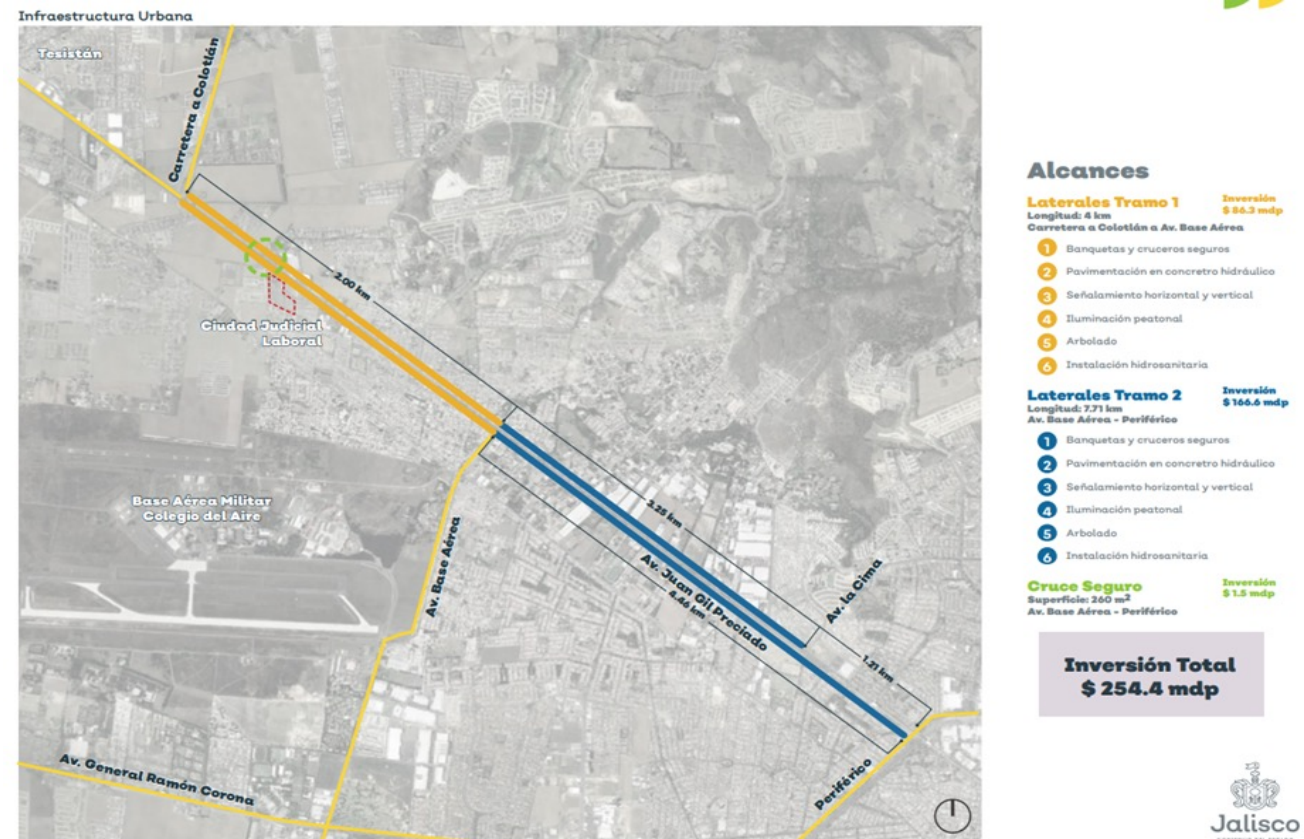
# Plusvalía y mejor aprovechamiento del inmueble

De acuerdo a práctica de mercado, para que un inmueble ocioso no represente pérdidas para su propietario la plusvalía generada durante un periodo de tiempo tiene que ser mayor a los gastos incurridos para su correcto resguardo más la inflación acumulada de un periodo igual.

En el caso que nos ocupa el inmueble actualmente ocioso representaría gastos de entre 1% y 2% anuales (vigilancia, resguardo, limpieza, etc) y se tuvo una inflación por el periodo del 2021 de 7.36%, por lo que tomando esta tesis para que este inmueble no represente pérdidas para IPEJAL se necesita obtener un rendimiento aproximado de cuando menos 9.36% anual lo que representa aproximadamente \$20.1 MDP anuales tomando en cuenta la plusvalía que pudiera generarse.

Con el desarrollo de este proyecto IPEJAL tendría una ganancia significativa con la plusvalía del inmueble debido a:

- Una vez funcionando se tiene proyectado un flujo importante de personas, la zona desarrollaría un crecimiento económico importante y por lo consiguiente la demanda de inmuebles incrementaría-
- El Gobierno del Estado, como el Municipio de Zapopan, tienen estimada la inversión de 254 mdp en infraestructura vial, pavimentación y concreto hidráulico, banquetas, cruces seguros, iluminación y señalética.





## Ventajas para el IPEJAL del Proyecto

La construcción de la Ciudad Judicial representa una oportunidad de inversión para IPEJAL por las siguientes razones:

- Ofrece un rendimiento atractivo por encima del mínimo requerido por el estudio actuarial (TIR del 17% vs el 3% real requerido, equivalente al 9.4% nominal actualmente).
- Flujos de efectivo durante al menos 20 años, que constituyen el período de mayor carga financiera para el instituto, de acuerdo al estudio actuarial más reciente. A partir del 2040, se empezarán a jubilar los afiliados bajo la nueva ley de pensiones, lo que disminuirá la carga financiera para IPEJAL.
- Rentabiliza un activo que actualmente genera un costo financiero y de mantenimiento al instituto. Se estima que actualmente, el mantenimiento rondaría entre 1% y 2% anual del valor del terreno.
- El Gobierno Estatal, como arrendatario, representaría un menor riesgo que un arrendatario privado para un contrato de largo plazo, en virtud de que el estado actualmente cuenta con una alta calificación crediticia: AA, de acuerdo a Fitch Ratings y AA+ de acuerdo a Verum.
- El proyecto generará plusvalía en el resto del predio de IPEJAL, en virtud de que detonará una economía alrededor de su operación, y se aprovecharía el resto de las 5.6 hectáreas que actualmente se encuentran ociosas; esto mediante la construcción y operación de servicios complementarios al proyecto como lo son estacionamiento, espacios para oficinas y comercio.
- Se espera una inversión importante (cerca de 192 mdp) en la zona por parte de los Gobiernos Estatal y del municipio de Zapopan, para obras de movilidad y acceso al predio.



# Esquema Jurídico

El proyecto conceptual y el modelo financiero deberá someterse a aprobación del Consejo Directivo, en términos de los artículos 153 fracción VIII, 154, 155 fracciones I, VII, IX y 156 fracción II de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.

La aprobación del Consejo Directivo, deberá contar con la condicionante atinente a que la Secretaria del Trabajo del Estado de Jalisco (a quien se le arrendara por 20 años el proyecto inmobiliario) tramite la autorización legislativa necesaria para que pueda celebrar o contraer, obligaciones con el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco otorgando como garantía y como fuente de pago de las mismas su respectivo crédito público.



## DESARROLLO DE CONTRATO DE OBRA

- Licitación para la contratación de obra Pública multianual a precio alzado por tiempo determinado.

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO "CONDICIONADO".

- De forma paralela, para garantizar el retorno de la inversión deberá celebrar contrato de arrendamiento condicionado, en su calidad de arrendador y propietario del bien, con el Gobierno del Estado por conducto de la Secretaria de Administración, así como con la Secretaria del Trabajo, todas del Estado de Jalisco, como arrendatarios, donde se deberán plasmar en esencia lo siguiente:
- Generales: plasmar las generales de los firmantes y razón de suscripción:
  - a) Arrendatarios:
    - Gobierno del Estado por conducto de Secretaría de Administración dado que la usufructuaria depende presupuestalmente de ésta, y;
    - Secretaria del Trabajo al ser quien se beneficiará del contrato.
    - Se podrá hacer un convenio con el Poder Judicial para el usufructo de parte de la infraestructura, o alternativamente firmar un contrato adicional con el Poder Judicial, lo que en su momento más convenga al Instituto.
  - b) Arrendador: Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.



# Esquema Jurídico

- Antecedentes: Se narrarán los antecedentes que dieron origen al contrato de arrendamiento.
- Objetivo del contrato: En este apartado se definirá con claridad cuál es el objeto del contrato.
- Clausulado:
  - Temporalidad
  - Monto de la renta
  - Del mantenimiento y adecuaciones del bien arrendado
  - Garantías
  - Pena convencional
  - Intereses moratorios
  - Deposito en garantía
  - Terminación y/o rescisión del contrato
  - Las demás que las entidades públicas estimen convenientes.

Al término de los 20 años de arrendamiento se le otorgará al Arrendatario el derecho al tanto para poder renovar el arrendamiento por tiempo determinado a precio de mercado de acuerdo a avalúo comercial realizado por Unidad de Valuación Externa.

Es importante considerar que actualmente después de 20 años de pago oportuno del Arrendatario al Arrendador, este tiene derecho a solicitar una extensión de contrato de al menos 5 años en automático, se puede estipular en el contrato que renuncie a ella.

# Proyecto Ciudad Judicial

Laboral Jalisco

