

PROYECTO AMAPAS

Instituto de Pensiones de Estado de Jalisco

Grupo Inmobiliario Rivega



Ubicación: Zona Amapas – Conchas Chinas, Puerto Vallarta, Jalisco.

PROYECTO AMAPAS

TIPO DE PROYETO PARA IPEJAL

Aportación de terreno y capital líquido para proyecto inmobiliario habitacional en venta.

TERRENO

Terreno propiedad del IPEJAL.

Superficie: 62,629 m².

Valuación del terreno: \$85.02 mdp – Mayo 2019.

Valor de aportación terreno: \$89.27 (avalúo + 5%)

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

- 167 departamentos residenciales en 2 torres con áreas comunes propias
- Estacionamiento subterráneo

PROPUESTA DE NEGOCIO

IPEJAL recibe el equivalente al 33% de los 16,199 M2 vendibles del desarrollo, aprox. 10.7 millones de USD como contraprestación al mes 26 de la aportación del terreno de 62,628 M2 y un capital líquido de \$70 mdp al momento de la firma del fideicomiso. El precio fijado por mt2 vendible es de USD\$2,000.00.

El desarrollador aportará al proyecto en flujo y/o especie aprox. \$572 mdp.

INDICADORES FINANANCIEROS

TIR Finanzas:	21.47%
---------------	--------

Participación IPEJAL:	33% de m ² vendibles al mes 26
-----------------------	---

Plazo en meses:	26
-----------------	----

Aportación en especie IPEJAL	67,629 m ²
------------------------------	-----------------------

Aportación en especie MDP	\$89.28
---------------------------	---------

Aportación en capital líquido IPEJAL MDP	\$70.00
--	---------

Aportación total IPEJAL MDP	\$159.28
-----------------------------	----------

VIABILIDAD DEL PROYECTO

Se sugiere presentar en Consejo Directivo, ya que es un proyecto con retorno a mediano plazo y la TIR es superior al 20%, debido a la ubicación del proyecto su valuación estaría dolarizada por lo que podría traer mayores ganancias a IPEJAL de las proyectadas, la demanda es constante en el mercado inmobiliario turístico de la zona, la empresa cuenta con la experiencia y trayectoria en el desarrollo de proyectos similares en la costa.