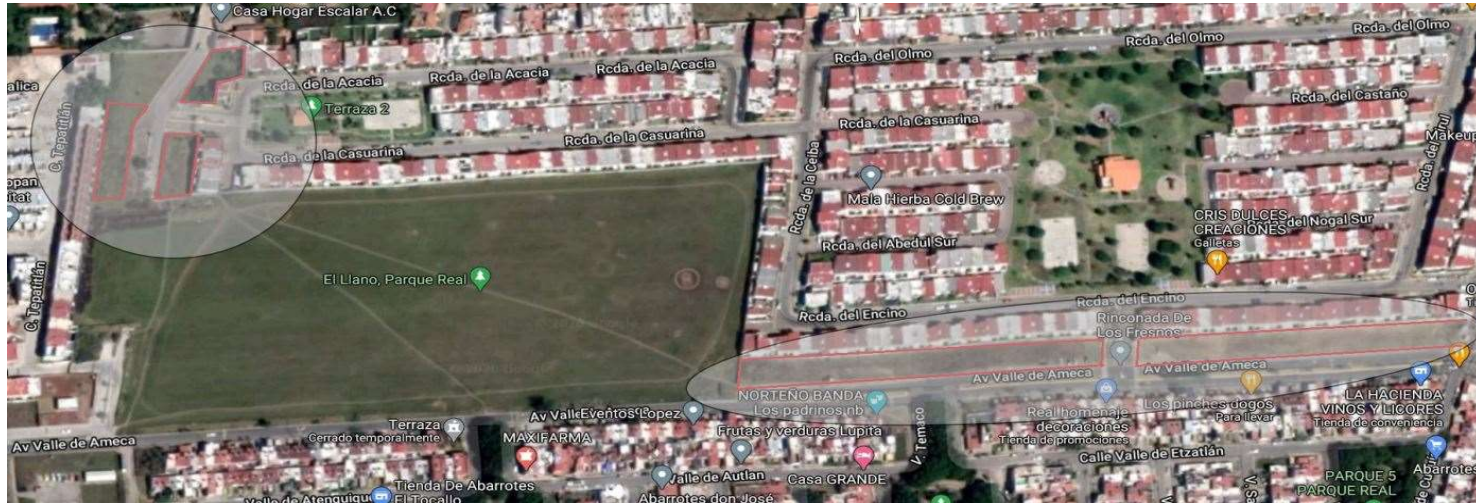


PROYECTO RINCONADA DE LOS FRESNOS

Instituto de Pensiones de Estado de Jalisco
Tierra y Armonía. Creaciones Inmobiliarias.



Ubicación: Av. Valle de Ameca, La Tuzania, Zapopan, Jalisco.

PROYECTO RINCONADA DE LOS FRESNOS

TIPO DE PROYETO PARA IPEJAL

Inmobiliario Habitacional para venta / Aportación de terreno.

TERRENO

Terreno propiedad del IPEJAL. Superficie total de 7,803.20 m² distribuidos en 5 paños. Los terrenos se encuentran en el poniente de la ZMG en un entorno consolidado cerca de la Base Aérea Militar en Zapopan.

Valor Avalúo: 48.2 MDP – Agosto 2020

Valor Aportado: 50.3 MDP

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Desarrollo de 78 lotes para 59 viviendas unifamiliares y 38 unidades tipo Dúplex con todos los servicios, aprox.

PROPUESTA DE NEGOCIO

IPEJAL recibiría el 32.5% de las ventas totales a cambio de la aportación de la totalidad de los terrenos,

Inversión aprox. del desarrollador \$105 mdp

Ventas totales esperadas mínimas: \$170.4 mdp.

Contraprestación IPEJAL mínima: \$59.73 mdp.

INDICADORES FINANANCIEROS

TIR Finanzas	21.47%
Esquema	Aportación terreno
Participación IPEJAL:	32.5%de las ventas de 59 casas unifamiliares y 38 unidades Dúplex
Plazo en meses:	24

ANÁLISIS DE PROPUESTA

Se sugiere presentar a consejo, proyecto a corto plazo con TIR superior del 20%, empresa con amplia experiencia en construcción y comercialización de proyectos mucho mas grandes, se espera la obtención de una TIR mayor a la proyectada ya que IPEJAL tiene participación vs. ingresos y se espera que una vez iniciada la primera etapa se obtenga plusvalía en las siguientes. El proyecto únicamente contempla la aportación del terreno.