

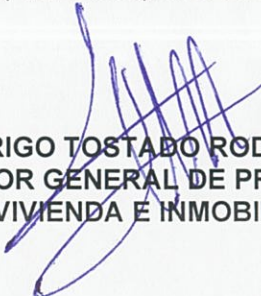
**DIRECCIÓN GENERAL DE PROMOCIÓN
DE VIVIENDA E INMOBILIARIA
OFICIO No. DPVI/206/2021**

**MTRO. DAVID ANTONIO WONG AVILÉS
SECRETARIO DE ACTAS DEL
CONSEJO DIRECTIVO DEL IPEJAL
PRESENTE**


Con el gusto de saludarlo, y con fundamento en los artículos 11 fracción XII, 12 fracciones XVI, XXIII y 22 fracciones I y V del Reglamento Interno y demás aplicables del Manual de Organización y de Funciones del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, por este medio pongo a su consideración las propuestas presentadas para arrendar el predio propiedad del IPEJAL denominado "Meza de Piedras", ubicado en el municipio de El Arenal, Jalisco, con el fin de que sea sujeta a autorización del Consejo Directivo.

Sin otro particular quedo de Usted, aprovechando la ocasión para enviarle un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
GUADALAJARA, JALISCO, A 20 DE AGOSTO DE 2021**



**RODRIGO TOSTADO RODRÍGUEZ
DIRECTOR GENERAL DE PROMOCIÓN
DE VIVIENDA E INMOBILIARIA**



C.C.P.- ARCHIVO.
RTR/HAM



FICHA INFORMATIVA
TERRENO RÚSTICO DENOMINADO “MEZA DE PIEDRAS” MUNICIPIO DE EL ARENAL,
JALISCO
PROPUESTA PARA ARRENDAMIENTO

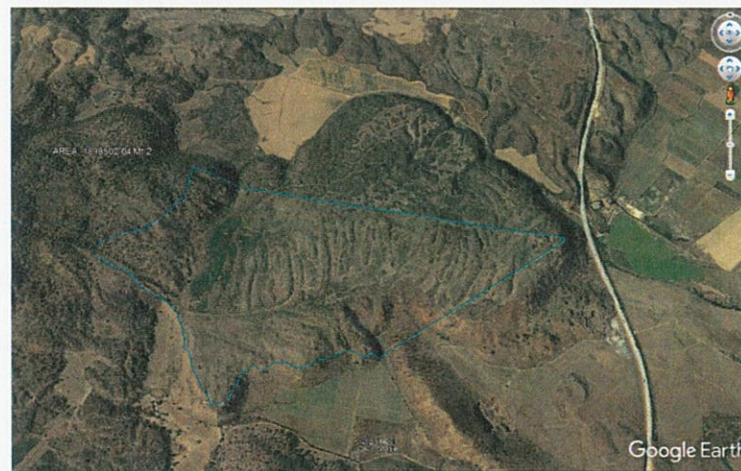
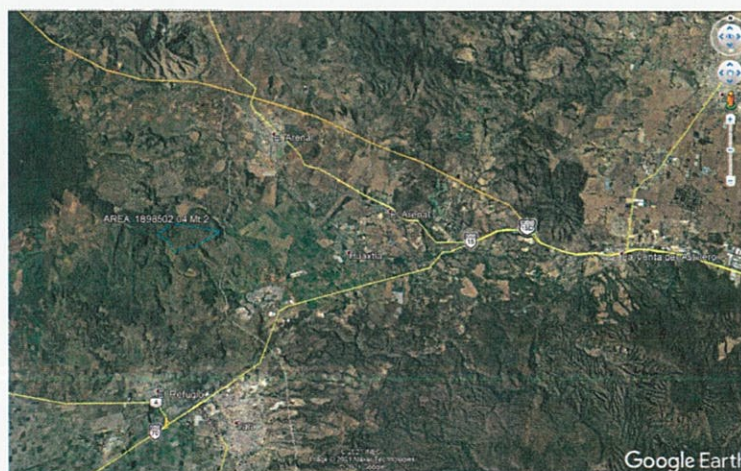
GENERALES DEL PREDIO

| INMUEBLE | MUNICIPIO | FORMA DE ADQUISICIÓN | SUPERFICIE TOTAL | FECHA DE ADQUISICIÓN | VALOR ADQUISICIÓN | VALOR CATASTRAL 2021 | VALOR COMERCIAL AVALÚO 30/06/2021 | FECHA UTIMO AVALÚO | TIPO DE USO DE SUELO ACTUAL |
|-----------------|-----------|----------------------|------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| MEZA DE PIEDRAS | ARENAL | COMPRA-VENTA | 1,898,000.00 M2 | 30-abr-12 | \$189,800,000.00 | \$3,796,000.00 | \$308,104,800.00 | 30/06/2021 | SIEMBRA Y AGOSTADERO |

UBICACIÓN

KM. 9 DEL ENTRONQUE DE LA CARRETERA GUADALAJRA TALA Y SOBRE TERRACERIA 5.2 KM

PROPUESTA PARA ARRENDAMIENTO



ARRENDAMIENTO ACTUAL

| ARRENDATARIO ACTUAL | INICIO DE ARRENDAMIENTO | RENTA INICIAL ANUAL | SUPERFICIE A ARRENDAR | RENTA ANUAL ACTUAL POR HECTÁREA | INGRESO POR RENTA ANUAL | DESTINO | PERIODO CONTRATO ARRENDAMIENTO | VENCIMIENTO ARRENDAMIENTO VIGENTE | INCREMENTO ANUAL |
|---------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| GANADERIA DOBLE M | ago-15 | \$ 100,000.00 | 1,898,000 MT2 | \$ 847.21 | \$160,800.00 | SIEMBRA Y AGOSTADERO | ANUAL | dic-21 | AVALÚO IPEJAL |

PROPUESTAS NUEVO ARRENDAMIENTO

| PROPUESTA ARRENDATARIO | FECHA | PROPUESTA | DESTINO | SUPERFICIE A ARRENDAR | PRECIO RENTA ANUAL POR HECTÁREA | INGRESO ESTIMADO POR RENTA ANUAL | PERIODO | INCREMENTO ANUAL |
|------------------------|------------|----------------------------------|---------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------|------------------|
| GRUPO AGAVIA | 23/03/2021 | ASOCIACIÓN EN APORTACION O RENTA | SIEMBRA AGAVE | 400,000 MT2 | \$ 4,615.00 | \$184,600.00 | 13 AÑOS | INPC |
| YULIANA HUERTA RAMÍREZ | 28/07/2021 | ASOCIACIÓN EN APORTACION O RENTA | SIEMBRA AGAVE | 1,898,000 MT2 | \$ 4,000.00 | \$759,200.00 | 13 AÑOS | INPC |

VALUACIÓN JUSTIPRECIACION RENTA

| VALUADOR | TIPO VALUADOR | FECHA ELABORACION | PRECIO RENTA ANUAL HECTAREA | PRECIO RENTA ANUAL TOTAL |
|----------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------------|
| IPEJAL | INTERNO | 20/05/2021 | \$ 4,300.25 | \$ 816,140.00 |
| IPEJAL | UNIDAD DE VALUACIÓN EXTERNA | 30/06/2021 | \$ 4,500.00 | \$ 854,100.00 |

ANALISIS DE PROPUESTA DIRECCIÓN DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA E INMOBILIARIA

Analizada la información obtenida del predio denominado “Meza de Piedra”, así como su situación actual y las ofertas recibidas para arrendar el mismo la Dirección de Promoción de Vivienda puede concluir en lo siguiente:

- El predio se ha revaluado en un 62.33% equivalente a \$118.3 MDP desde la fecha de su adquisición a la actualidad.
- Por su ubicación, uso de suelo y características geológicas (piedra), el predio actualmente es rentado para siembra y agostadero sin perspectiva a corto plazo de poder utilizarse para otro destino en el que pueda obtener mayores ingresos por lo que se sugiere el optimizarlos.
- Actualmente el predio esta rentado para siembra y agostadero a la empresa Ganadería Doble M a un precio adecuado pero considerado bajo para su potencial ya que esto evita el que actualmente IPEJAL realice gastos relacionados con la vigilancia del predio.

- Debido a la demanda de agave de los últimos años y a la ubicación del predio se visualiza en la zona que el mejor aprovechamiento que se pudiera tener es la siembra de agave.
- Se recibieron en este año dos ofertas por parte de terceros, en ambas proponen la opción de participación en la venta de la cosecha de agave al termino del ciclo de jima (aproximadamente 6 años) a cambio de la aportación del predio o en su defecto la opción de arrendamiento sin que IPEJAL incurra en costo y riesgo alguno.
- Debido a que IPEJAL carece la experiencia en la siembra de agave y existe siempre el riesgo de que la cosecha no sea la esperada y por lo tanto las ganancias no sean las esperadas se sugiere el que se arrende el terreno a la mejor oferta recibida evitando riesgos y optimizando los ingresos vs los obtenidos actualmente.
- Ambas propuestas recibidas solicitan el que en caso de que IPEJAL tome la decisión de rentar el predio sea por un periodo de 13 años, equivalentes a 2 ciclos de 6 años para siembra de agave mas un ciclo de 1 año entre estos para el cultivo de maíz u otra especie que permite la regeneración del suelo.
- En ambos casos el incremento de la renta se daría de manera anual de acuerdo al incremento en el INPC del periodo del contrato de arrendamiento.
- Una ves terminado este periodo de arrendamiento nos solicitan el que se valúe de nuevo el predio y se les de el derecho al tanto para poder continuar con una nueva negociación en caso de convenirle así a ambas partes.

FOTOGALERIA DEL PREDIO

