

### ESTIMACIÓN DE RENTA

**SOLICITANTE:** INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO.

**FECHA DELA ESTIMACIÓN** Guadalajara, Jalisco, 25 de Febrero de 2020.

**MATERIA DEL ESTUDIO** PREDIO RÚSTICO DENOMINADO MEZA DE PIEDRAS.

**RÉGIMEN DE PROPIEDAD** Propiedad Gubernamental

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE** INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO.

**ARRENDADOR DEL INMUEBLE** GANADERÍA DOBLE "M"

**OBJETO DEL ESTUDIO** Conocer la rentabilidad del inmueble.

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE** 4.40 KM RUMBO NOROESTE DESDE LA CARRETERA GUADALAJARA-TALA, EN EL MUNICIPIO DE EL ARENAL, JALISCO.

**POBLACIÓN** EL MUNICIPIO DE EL ARENAL, JALISCO.

**ESCRITURA DEL INMUEBLE:** Escritura 6,372 tomo XVI libro 2 del 30 de abril 2012 ante el Lic. Juan José Serratos Salcedo Not. 11 de Tlaquepaque

**SUPERFICIE DEL INMUEBLE:** 189-80-00 Hectareas De agostadero **\$12,900<sup>00</sup>**

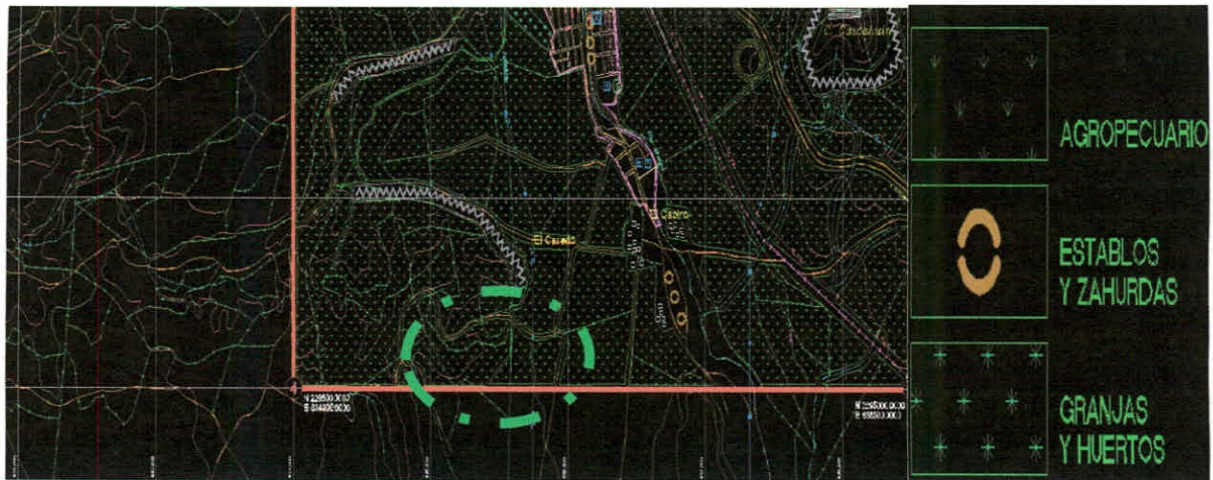
**RENTA ANUAL SUGERIDA:** \$ 154,800.00 CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.





**IPEJAL**  
Instituto de Pensiones  
del Estado de Jalisco

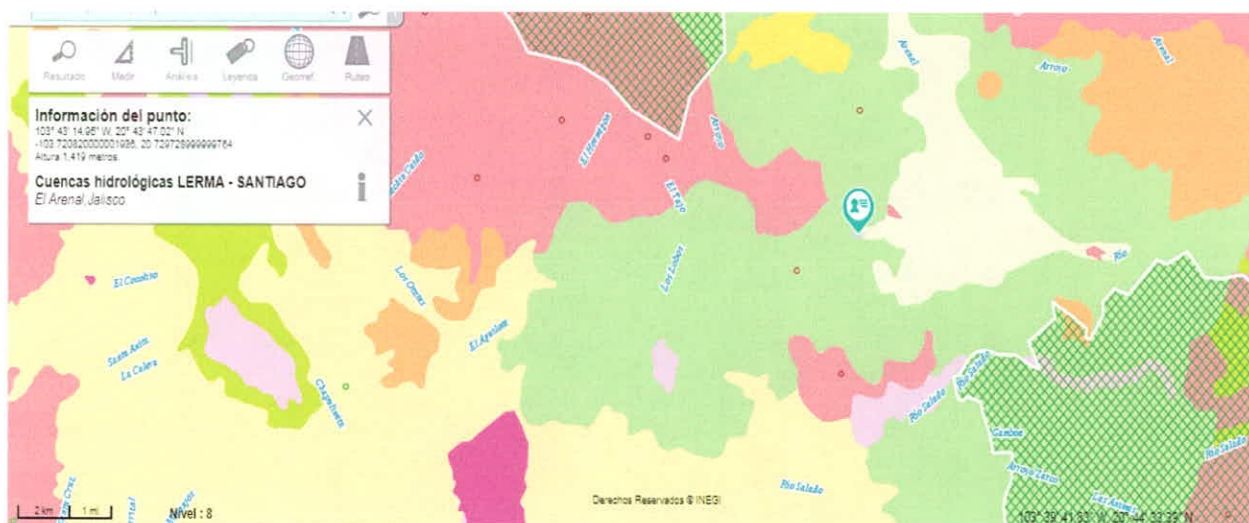
Calle Magisterio #1155, Observatorio,  
C.P. 44266 Guadalajara, Jal.



Uso Agropecuario



Tipo de cultivo



Cuenca Hidrológica y Pozos en la Zona

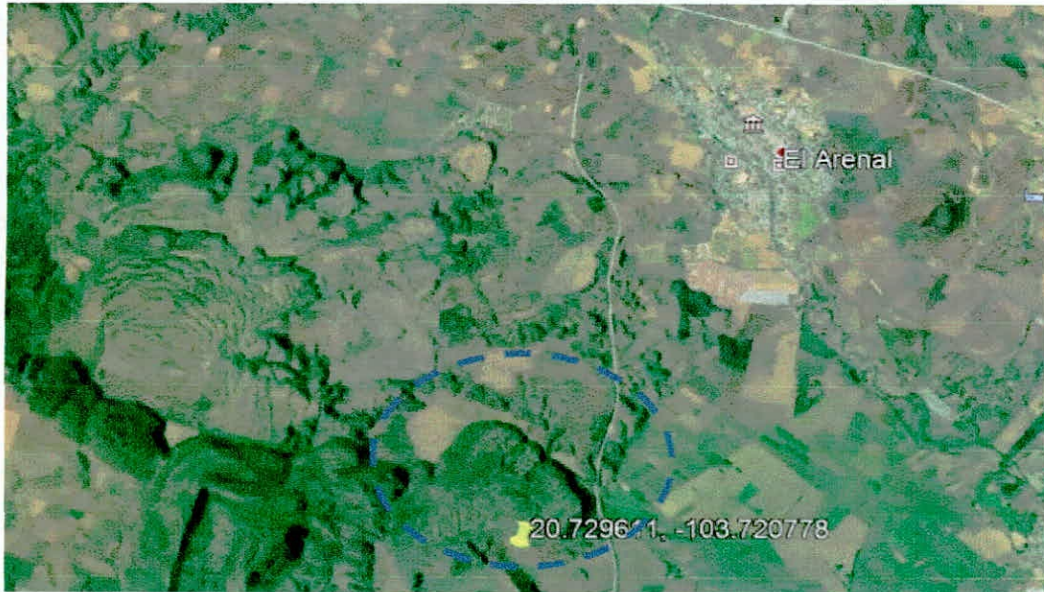




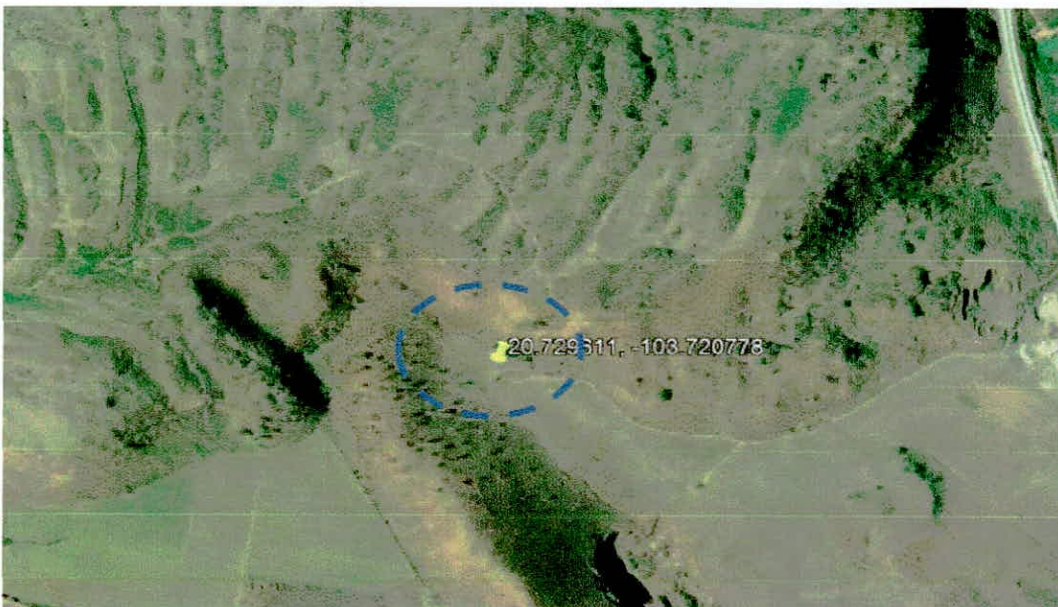
**IPEJAL**  
Instituto de Pensiones  
del Estado de Jalisco

Calle Magisterio #1155, Observatorio,  
C.P. 44266 Guadalajara, Jal.

### MACRO



### MICRO



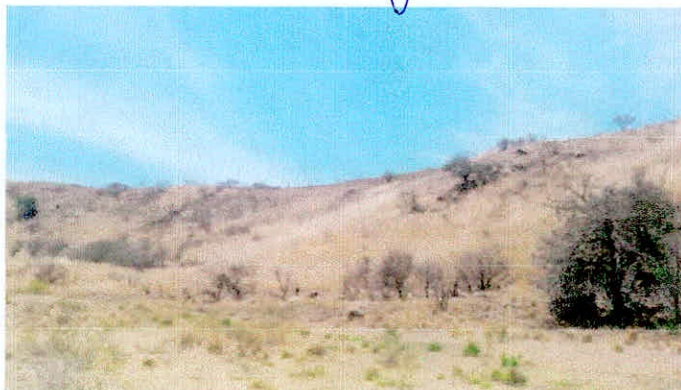
### DESCRIPCION DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:	Terreno de agostadero
Tipo de Construcciones:	No Tiene
Calidad y Clasificación de la construcciones:	No Tiene
Numero de Niveles:	No Aplica
Edad de las cosntrucciones:	No Aplica
Vida Util Remanente:	No Aplica
Estadl de Conservación:	No Aplica
Calidad del Proyecto:	No Aplica
Unidades Rentables:	Una

### REPORTE FOTOGRAFICO











## COTIZACION

## INVESTIGACIÓN DE COTIZACIÓN



CONFIRMACIÓN A.T. FAMILIARIDAD MONEDA SATEC	RINCÓNADA AZALEA No. 555 COL. Rincónada Santa Rosa C.P. 44500, GUAYMAS, JALISCO
CASSET 2505270	Lugar de Expedición: 44500
Resolución: SE1 - General de Ley Personas Morales NO. DE AUTORIZACIÓN: 055/007-6696	

Forma de Pagamento:	91 - Forfeiture
Vitória de pago:	RPD - Paga em parcelas de 2 a diferido
Moneda:	MXN - Peso Mexicano

Polis:	- 3657
Tarih:	10/3/2018 12:06:31
İşletme Şirketi:	1 - İnterpol

Datos del cliente	
Cliente	INSTITUTO DE AGROPECUARIA Y PASTORIL DE LA UNO
A.F.C.	145-00101082
Condiciones	Se MAGISTRADO 1237, CARMONA C.P. 44706 Guaymas, Coahuila

Cant.	Cuenta General SAT	Código Producto/ Servicio	Concepto / Descripción	Valor Le Base	Porcentaje	Exoneración	Importe
2.00	469 128.000 128.000	921215A01 Servicio de 24x7	INTERVENCIÓN DE REPARACIÓN DE LA CABLEADA PARA LA TUNING DE 24x7 DEL SERVIDOR DE SERVICIO ELECTRÓNICO LOS CUATRO CONFORME AL CONTRATO NO PREG-2016-06-0802008 REPAR-000-2016	23,000.00	0.00	001 - IVA - 5,500.00	23,000.00

VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS 00/00 M.N.

Subtotal	26.600,00
Impuestos	
Transiudades	
25%	6.650,00
Total	33.250,00

CHES Release: add.  
Time for action -  
CHES Release: add.



Serie del Certificado del emisor	C0710000004C-077187
Folio fiscal	07140000-6379-CF00-D000-121240; 3160A
No. de Serie del Certificado del SAT	U00000000000000000000
Fecha y hora de certificación	04/01/10 2019 10:04:59

Este documento es una representación impresa de un PDF

[illegible][illegible][illegible]

## COMPARATIVA DE COSTOS

### ANTECEDENTES:

En referencia al predio objeto de este estudio, existe el antecedente de renta de la cual goza a la fecha la Ganadería Doble M del inmueble referido, el cual es utilizado para siembra principalmente ocupándose indirectamente también del cuidado del predio así como de la malla perimetral, contribuyendo a reducir la posibilidad de una invasión del predio en cuestión

Este estudio busca mantener en la renta del predio de acuerdo a lo solicitado por parte de los directivos, aprovechar los beneficios de contar con un arrendador con contrato anual a diferencia o comparación de realizar el concepto de pago de servicios de vigilancia privada anual.

### ANÁLISIS:

Se muestra unacomparativa entre el monto de pago de servicios de Vigilancia Particular para predios similares al sujeto analizado cantidad que tendría que desembolzar IPEJAL y la renta anual del predio el cual actualmente se encuentra a favor por parte del predio

Concepto	Importe Mensual	Importe Anual
Servicio de seguridad y Vigilancia 1 turno 24 x 24 de lunes a domingo por terreno/parcela. De anexa cotización de un servicio de vigilancia investigado para este análisis	\$ 26,680.00	\$ 320,160.00
Renta anual del predio para uso de ganadería ( de acuerdo a este análisis)	\$ 12,485.52	\$ 149,826.29

### Conclusiones:

De acuerdo a la información presentada es conveniente mantener rentado el predio para ese fin en lugar de pagar por concepto de Vigilancia Privada, que al final resultará en un gasto más elevado a costo del IPEJAL.

De acuerdo a lo solicitado por el área de rentas, se ve la conveniencia de mantener rentado el inmueble con el monto establecido el año anterior, por lo tanto sólo se indexa este valor de \$149,826.29 obtenido en 27 de Diciembre de 2018, con un INPC de 103.02 para obtener un valor a Enero de 2020 que tiene un INPC de 106.447 resultando 1.03346

Por lo Tanto

$$\$ 149,826.29 \quad * \quad 1.03346 \quad = \quad \$ 154,839.48$$

Resultando la renta de acuerdo a INPC

\$	154,839.48
----	------------

Este análisis No indica que el monto de renta será por tiempo indeterminado



### CONSIDERACIONES PREVIAS

El proposito de la presente estimación es conocer la rentabilidad del predio denominado Meza de Piedras.

No fue materia de este analisis el verificar la propiedad legal, ni la existencia de reservas de dominio o gravámenes sobre el inmueble así como algún problema en cuanto a sus medidas y linderos.

Se tomo como premisa que los datos proporcionados por terceras personas, son ciertos y correctos así como que corresponden al predio valuado.

El presente estudio se determino para conocer el monto de la renta anual del predio, no se elaboro para efectos fiscales, legales, o de litigio y no podrá ser utilizado para estos fines.

El valor asignado es considerando la superficie total del predio y que el mismo puede variar analizando la superficie del mismo, una vez que presenten levantamiento topografico, siendo necesario realizar nuevamente el calculo correspondiente

Solo se tomaron en cuenta los m2 señalados en las escrituras correspondientes señalados en la presente estimación

### CONCLUSION

Guadalajara, Jalisco, 25 de Febrero de 2020.

\$ 154,800.00

CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.

**REALIZARON**

ING. JAQUELINE ODETTE GONZALEZ PEREZ  
PERITO VALUADOR