



IPEJAL
Instituto de Pensiones
del Estado de Jalisco

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

ESTIMACIÓN DE RENTA

SOLICITANTE: INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO.

FECHA DELA ESTIMACIÓN Guadalajara, Jalisco, 11 de Enero de 2021.

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

RENTA ANUAL SUGERIDA: \$ 160,800.00 CIENTO SESENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.



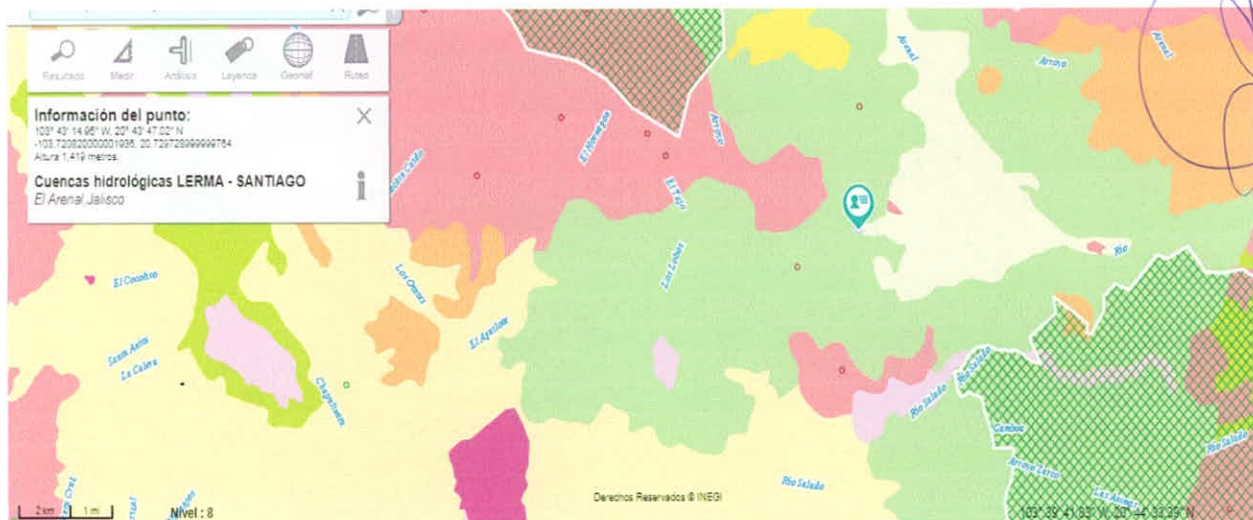
PREDIO



Uso Agropecuario



Tipo de cultivo



Cuenca Hidrológica y Pozos en la Zona

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



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 desembolsar 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 en el departamento de servicios generales de esta institución.	\$ 31,076.00	\$ 372,912.00
Renta anual del predio para uso de ganadería (de acuerdo a este análisis)	\$ 13,400.97	\$ 160,811.65

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 \$154,800.00 obtenido en 27 de Diciembre de 2019, con un INPC de 105.93 para obtener un valor a Enero de 2021 que tiene un INPC de 110.21 resultando 1.03883496

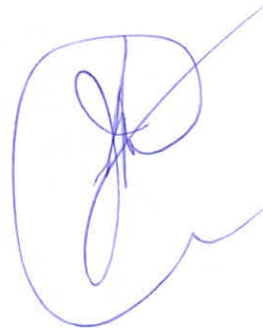
Analizando la situación económica debida al Covid 19 y al estudio de mercado realizado se sugiere no incrementar más la renta a este inmueble en cuestión

Por lo Tanto

\$ 154,800.00 * 1.03883495 = \$ 160,811.65

Resultando la renta de acuerdo a INPC**\$ 160,800.00**

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 asi como que corresponden al predio valuado.

El presente estudio se determino para cono ser 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.

En el valor asignado es considerando la superficie total del predio y que el mismo puede variar realizando un levantamiento topografico de la superficie del mismo, una vez que presenten el levantamiento topografico, puede ser necesario realizar nuevamente el calculo correspondiente, con la superficie levantada.

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

CONCLUSION

Guadalajara, Jalisco, 11 de Enero de 2021.

\$ 160,800.00

CIENTO SESENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.

REALIZARON

ING. JAQUELINE ODETTE GONZALEZ PEREZ
PERITO VALUADOR