**PORPUESTA DE ENAJENACIÓN DE**

**7 PARCELAS UBICADAS EN EL EJIDO EL NABO, DEL MUNICIPIO DE QUERETARO, ESTADO DE QUERETARO**

**JULIO 2021**

**CARACTERISTICAS GENERALES:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **INMUEBLE** | **STATUS** | **FORMA DE ADQUISICIÓN** | **FECHA DE ADQUISICIÓN** | **VALOR DE ADQUISICIÓN** | **SUPERFICIE TOTAL (M2)** | **CLAVE CATASTRAL** |  | **VALOR CATASTRAL 2020** | **ADEUDO DEL IMPUESTO PREDIAL** |  |  | **PERIODO ADEUDO IMPUESTO PREDIAL** |  | **AVALÚO COMERCIAL INMOBILIARIO** |  | **VALOR POR METRO CUADRADO** | **FECHA AVALÚO** |  | **USO DE SUELO REFERENCIA AVALUO “VIASC”** |
| **PARCELA No. 153 Z-1 P 1/1 DEL EJIDO EL NABO EN EL MPIO. DE QUERETARO, QRO.** | **RESERVA TERRITORIAL** | **COMPRA-VENTA A PEDRO ORTIZ JUÁREZ Y MARIA DOLORES RAMIREZ GALVAN** | **14-feb-2013** | **$3,658,067.90** | **19,773.34** | **140306165215100** |  | **$3,677,995.50** | **$ 0.00** |  |  | **AÑO 2021** |  | **$8,500,000.00** |  | **$430.00** | **AGO-21** |  | **Habitacional Clave H2, a Mediano Plazo** |
| **PARCELA No. 110 Z-1 P 1/1 DEL EJIDO EL NABO EN EL MPIO. DE QUERETARO, QRO.** | **RESERVA TERRITORIAL** | **COMPRA-VENTA A MA. PAULA LAURIANA RAMIREZ MORENO** | **14-feb-2013** | **$2,003,522.25** | **10,829.85** | **140306165215102** |  | **$1,926,143.91** | **$ 0.00** |  |  | **AÑO 2021** |  | **$5,090,000.00** |  | **$470.00** | **AGO-21** |  | **Habitacional Clave H2, a Mediano Plazo** |
| **PARCELA No. 125 Z-1 P 1/1 DEL EJIDO EL NABO EN EL MPIO. DE QUERETARO, QRO.** | **RESERVA TERRITORIAL** | **COMPRA-VENTA A JOSÉ ALFREDO BARCENAS ESPINOZA Y MARCELA VELAZQUEZ HERNANDEZ** | **14-feb-2013** | **$3,692,331.75** | **19,958.55** | **140100143006001** |  | **$17,762,620.00** | **$ 0.00** |  |  | **AÑO 2021** |  | **$8,580,000.00** |  | **$430.00** | **AGO-21** |  | **Habitacional Clave H2, a Mediano Plazo** |
| **PARCELA No. 109 Z-1 P 1/1 DEL EJIDO EL NABO EN EL MPIO. DE QUERETARO, QRO.** | **RESERVA TERRITORIAL** | **COMPRA-VENTA A JOSE JAVIER ESTRADA BALDERAS Y MARIA GUADALUPE GALVAN ORTIZ** | **14-feb-2013** | **$1,915,734.20** | **10,355.32** | **140306165215108** |  | **$1,926,143.91** | **$ 0.00** |  |  | **AÑO 2021** |  | **$4,870,000.00** |  | **$470.00** | **AGO-21** |  | **Habitacional Clave H2, a Mediano Plazo** |
| **PARCELA No. 134 Z-1 P 1/1 DEL EJIDO EL NABO EN EL MPIO. DE QUERETARO, QRO.** | **RESERVA TERRITORIAL** | **COMPRA-VENTA A ANTONIO CARDENAS OLVERA Y ROSALIA SUAREZ HERNANDEZ** | **14-feb-2013** | **$15,027,374.25** | **81,229.05** | **140306165215099** |  | **$14,102,491.61** | **$ 0.00** |  |  | **AÑO 2021** |  | **$34,120,000.00** |  | **$420.00** | **AGO-21** |  | **Habitacional Clave H2, a Mediano Plazo** |
| **PARCELA No. 84 Z-1 P1/1 DEL EJIDO EL NABO EN EL MPIO. DE QUERETARO, QRO.** | **RESERVA TERRITORIAL** | **COMPRA-VENTA A ANTONIO BARCENAS FLORES Y EMILIA FAUSTA HERNANDEZ** | **14-feb-2013** | **$11,363.515.85** | **61,424.41** | **140306101124002** |  | **$40,393,817.93** | **$ 7,313,478.00** |  |  | **Del 2013 AL 07/2021** |  | **$25,180,000.00** |  | **$410.00** | **AGO-21** |  | **Habitacional Clave H2, a Mediano Plazo** |
| **PARCELA NO. 103 Z-1 P1/1 DEL EJIDO EL NABO EN EL MUNICIPIO DE QUERETARO. QRO** | **RESERVA TERRITORIAL** | **COMPRA-VENTA A ELVIRA SALINAS ORTIZ** | **27-ago-2013** | **$1,911,534.70** | **10,332.62** | **140309801037002** |  | **$9,196,031.80** | **$ 0.00** |  |  | **AÑO 2021** |  | **$4,860,000.00** |  | **$470.00** | **AGO-21** |  | **Habitacional Clave H2, a Mediano Plazo** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **TOTAL** |  | | | **$39,572,080.90** | **213,903.14** |  | | **$88,985,244.66** | **$ 7,313,478.00** |  |  |  |  | **$91,200,000.00** |  | **$426.36** |  |  |  |

**UBICACIÓN**

**Ejido del Nabo, Municipio Santiago de Querétaro, Poblado Santa Rosa Jauregui, Querétaro.**

**Imagen que contiene exterior, pasto, campo, verde

Descripción generada automáticamenteImagen que contiene tabla, pastel, grande, comida

Descripción generada automáticamente**

**Mapa

Descripción generada automáticamente**

**AFECTACIONES FISICAS AL TERRENO**

Se realizó a inicios del 2019 la delimitación y levantamiento topográfico por personal del IPEJAL de todas y cada una de las parcelas en mención y se precisó con exactitud que las parcelas señaladas a continuación se encuentran afectadas con las siguientes superficies:

|  |  |
| --- | --- |
| **NUMERO DE PARCELA** | **SUPERFICIE AFECTADA** |
| **84-Z-1 P/1** | 85.62 m2 |
| **103 Z-1 P1/1** | 181.24 m2 |
| **125 Z-1 P 1/1** | 1,302.99 m2 |
| **134 Z-1P 1/1** | 3.11 m2,  **Adicionalmente atraviesa por el centro de la parcela una línea de alta tensión de CFE.** |

Arrojando un total de **1,572.96** metros.

La principal causa de las pocas ofertas de compra recibidas es debido a que el único acceso a las parcelas con el que se cuenta es por ingreso controlado del fraccionamiento contiguo perteneciente a la empresa Complejos Residenciales, SA de CV. en caso de que el comprador fuera alguien distinto a ellos tendría que tramitar un derecho de vía independiente o algún acuerdo con el condominio por lo que de venderse de manera independiente las parcelas 109, 110 y 153 disminuirían su valor comercial considerablemente ya que son las más alejadas del desarrollo.

el adeudo que tiene actualmente IPEJAL con el Municipio de Querétaro por concepto del pago del impuesto predial, el cual ascendía al mes de mayo/2021 a $13.91 MDP, se logró una disminución del 100% de multas y recargos al mes de Julio/2021 quedando un adeudo aprox. de $7.4 mdp hasta este momento.

**PROPUESTA DE COMPRA 1**

**Desarrollador**: Complejos Residenciales, SA de CV

**Accionista Principal**: Pablo Humberto Corona Artigas

Propuesta Económica: Adquisición de las 7 parcelas con una superficie total de 213,903.14 mt2 en la cantidad de $90,000,000.00 (noventa millones de pesos 00/100 M.N.).

Forma de pago: Pago como enganche de $50,000,000.00 (cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.) y el resto mediante 24 mensualidades iguales de $1,666,666.00 (un millón seiscientos sesenta y seis mil seis pesos 00/100 M.N.) las cuales se actualizarán al momento de su pago a razón de aplicación de tasa anual de interés de TIIE 28 días + 2.00 (dos) puntos porcentuales a cada mensualidad al momento de su pago.

El esquema sugerido por el Desarrollador para la compra venta sería mediante escritura pública de compra venta con reserva de dominio en el cual se liberen las parcelas conforme se vaya cubriendo el adeudo del precio pactado.

La obligación del pago predial de acuerdo con el Municipio de Querétaro asciende actualmente a $7.4 mdp (mayo del 2021), el comprador ofrece el que este importe sea liquidado en partes iguales, es decir 50/50 pudiendo ellos disminuirlo del precio pactado para la venta.

**PROPUESTA DE COMPRA 2**

**Desarrollador**: Edificación Habitacional, SA de CV

**Accionista Principal**: Ing Oscar Rafael Huerta Tamayo

Propuesta Económica: Adquisición de las 7 parcelas con una superficie total de 213,903.14 mt2 en la cantidad de $85,000,000.00 (ochenta y cinco millones de pesos 00/100 M.N.).

Forma de pago: De contado en una sola exhibición con posibilidades de pago inmediato.

La obligación del pago predial de acuerdo con el Municipio de Querétaro asciende actualmente a $7.4 mdp (jun del 2021), el comprador ofrece el que este importe sea liquidado por parte de ellos a nombre de IPEJAL en un 100% por lo que la oferta de compra en términos netos aumenta de 85 mdp a $92.4 mdp.

La propuesta por parte del comprador indica que de igual manera ellos se hacen cargo de las gestiones tanto de acceso a los predios como de afectaciones a la superficie por parte de terceros.

**PUNTOS A CONSIDERAR ENAJENACIÓN PARCELAS**

1. Se ha promovido el predio con desarrolladoras tanto locales como en Querétaro y no ha habido en suficiente interés para compra por las siguientes razones:

* El acceso a las parcelas tiene que ser por propiedad privada donde el comprador tendría que gestionar o negociar en su momento el derecho de vía o acceso con un tercero.
* Las parcelas se encuentran aún alejadas de las zonas de interés de las desarrolladoras donde pudieran llegar a tener una absorción promedio en sus ventas que les permitieran una ganancia razonable vs otras zonas como lo es la salida a carretera México – Querétaro.
* Las parcelas no forman un solo paño.
* Demasiada oferta de predios con características similares.

1. Debido a que estos predios están fuera del Estado de Jalisco no gozan de la exención del pago del impuesto predial por lo que el mantenerlos dentro del inventario representan un costo para IPEJAL.
2. En 2019 y 2020 se pagaron $174,809 y $242,529 correspondientes a los impuestos prediales de todas las parcelas con excepción de una la cual representa el 100% del adeudo actual de $7.4 mdp aprox., esto debido a que IPEJAL realizó un cambio de uso de suelo en 2013 y aumento considerablemente su valor catastral y por lo consiguiente el importe del impuesto vs el valor de las demás parcelas.
3. Se recibió una segunda propuesta de compra por el Ing. Oscar Rafael Huerta Tamayo de las 7 parcelas por un importe total de $92.40 millones de pesos (principal mas adeudo de impuesto predial a la fecha) pagaderos de contado, señalar que es superior del valor catastral 2021 ($88.9 mdp) por lo que es viable la enajenación.
4. Se Analizaron las propuestas actualmente vigentes por el Departamento de Estudios Actuariales perteneciente a la Dirección de Finanzas y arrojaron la siguiente comparativa:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DESCRIPCION** | | |
| **Inversión Inicial** | **$ 39,572,080.90** | |
| **Ingresos totales en inversión a (TASA NOMINAL ANUAL 7% PROMEDIO)** | **$ 67,060,479.93** | |
|  | **Pago de Contado** | **Pago Fraccionado** |
| **Ingresos totales de negociación** | **$ 91,800,000.00** | **$ 92,649,233.33** |
| **TIR** | **11.09%** | **9.94%** |
| **VPN** | **$ 7,250,836.05** | **$ 4,028,363.64** |
| **Ganancia o perdida sobre VALOR CATASTRAL** | **$ 2,814,755.34** | **$ 1,014,755.34** |
| **Porcentaje de ganancia o perdida sobre VALOR CATASTRAL** | **3.16%** | **1.14%** |

* La propuesta de pago fraccionado realizada por Complejos Residenciales, SA de CV tiene una tasa interna de retorno de 9.94% vs el 11.09% realizado por el Ing. Rafael Huerta Tamayo, el estudio actuarial se realizó tomando en cuenta el periodo desde que se adquirieron las parcelas vs periodo cuando se haría la venta.
* El Valor Presente Neto es positivo en ambos casos siendo mayor en la propuesta de compra realizada por el Ing. Rafael Huerta Tamayo ($7.25 mdp) que la de Complejos Residenciales ($4.03 mdp) por lo que genera mayores ganancias.
* La oferta de compra por el por el Ing. Rafael Huerta Tamayo vs el valor catastral representa una ganancia de $2.8 mdp., en el caso de la propuesta de compra por Complejos Residenciales, SA de CV se tendría una ganancia de $1.01 mdp.
* **Haciendo una comparativa de ambas propuestas y tomando en cuenta la fecha y precios de compra de las parcelas en el 2013 contra los rendimientos promedio que hubieran generado las inversiones de este mismo recurso durante el mismo periodo de tiempo en IPEJAL se concluye que con la propuesta realizada por el Ing. Oscar Rafael Huerta Tamayo se obtendría una TIR del 11.9% con una ganancia de $24.74 mdp y disponibilidad inmediata del recurso mientras que con la propuesta hecha por la empresa Complejos Residenciales, SA de CV se tendría una TIR menor de 9.94% y ganancia de $25.58 mdp a un plazo de pago total de 24 meses.**