

DPVI/273/2021

Asunto: Se Remite propuesta de Compra
de parcelas en el estado de Querétaro

MTRO. HECTOR PIZANO RAMOS
DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE PENSIONES
DEL ESTADO DE JALISCO

Por medio del presente escrito me es grato saludarlo y a la vez hacer llegar a usted la propuesta de compra-venta que se remitió a esta Dirección de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria, el día 27 de Octubre del año 2021 por parte de los CC. Alma Delhi Villanueva García y José Guadalupe Ramírez del Carmen, en su carácter de representante legal y subdirector general de la empresa Complejos Residenciales, S.A. de C.V, respectivamente, en relación a las parcelas propiedad del IPEJAL, ubicadas en el Ejido del Nabo, en el estado de Querétaro.

Una vez analizada la propuesta anexa se solicita se someta a consideración del Consejo Directivo; en razón que la oferta anterior, aprobada por unanimidad en el Acta de Sesión del Consejo Directivo 08/2021, punto diez de la orden del día de fecha 25 veinticinco de Agosto del año 2021, no fue posible concretarse.

Así también, hago de su conocimiento que la propuesta que se adjunta al presente; se equipara en términos y condiciones a la que realizó el ofertante anterior, los cuales se encuentran contenidas en el acta de Consejo Directivo 08/2021, y atienden a lo siguiente:

- 1.- El pago por la totalidad de los terrenos de cuando menos el valor comercial fijado en \$85,000,000.00 (ochenta y cinco millones de pesos 00/100 M.N.), pagando de contado en el momento que el Instituto de Pensiones del Estado lo indique.
- 2.- Cubrir el pago de las deudas por Impuesto Predial que adeuden los terrenos de los años anteriores y durante la compraventa que al momento representan 7.13 millones de pesos.
- 3.- El comprador se obliga a cubrir los gastos de litigio para liberar los terrenos invadidos además de gestionar los accesos para transitar a dichas tierras, adecuándose al esquema de compraventa que el Instituto refiera.

Sin más por el momento quedó de usted.

ATENTAMENTE

Guadalajara, Jalisco, 27 de Octubre del año 2021

RODRIGO TOSTADO RODRIGUEZ
DIRECTOR GENERAL DE PROMOCION DE VIVIENDA E INMOBILIARIA IPEJAL

RTR/memd



11:00 Penata



DESARROLLAMOS EN ARMONÍA

Santiago de Querétaro Qro., a 27 de octubre de 2021

Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.
Lic. Rodrigo Tostado Rodríguez.
Director de promoción de vivienda.
Presente.

Apreciable Lic. Rodrigo, quienes suscriben, Alma Delhi Villanueva García en calidad de representante legal de la empresa Fraccionamientos Selectos S.A. de C.V., y José Guadalupe Ramírez del Carmen en carácter de Subdirector General de la empresa Complejos Residenciales, S.A. de C.V., nos dirigimos a usted con la intención de darle un cordial saludo y en seguimiento a múltiples comunicados, con la actual y con anteriores administraciones del IPEJAL, celebradas en distintos momentos ratificar ante ustedes nuestro interés de compra de las parcelas que actualmente tiene en propiedad el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, en la Ciudad de Querétaro, las cuales se citan a continuación:

Inmueble	Superficie
84 Z-1 P1/1	61,424.41
103 Z-1 P1/1	10,332.62
125 Z-1 P1/1	19,958.55
109 Z-1 P1/1	10,355.32
110 Z-1 P1/1	10,829.85
134 Z-1 P5/6	81,229.05
153 Z-1 P1/1	19,773.34
Superficie total	213,903.14

Sobre el particular, me dirijo a usted para manifestar que mantenemos firme nuestra propuesta de compra de dicha superficie es por un total de \$ 92,130,000.00 (Noventa y dos millones ciento treinta mil pesos00/100 mn) pagaderos de la forma siguiente:

Primer pago por concepto de anticipo para la compra venta de la superficie total, por un monto de \$ 7,500,000. 00 (Siete millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.) a la firma de un contrato de promesa de compra venta. Con dicho pago el Instituto se compromete a cubrir los adeudos generados por concepto de impuesto predial u otros impuestos que se generen o lleguen a generarse, sobre las parcelas antes citadas y coadyuvará con el comprador para liberar cualquier gravamen que derive de incumplimientos en los pagos de impuestos.





DESARROLLAMOS EN ARMONÍA

Segundo pago por concepto de finiquito de la operación de compra venta de las parcelas en mención con la superficie señalada, por un monto de \$ 84,630,000. 00 (ochenta y cuatro millones seiscientos treinta mil pesos 00/100 M.N.) a la firma de escritura pública, fecha en que las parcelas se habrán de encontrar libres de todo gravamen y adeudo por concepto de impuestos municipales, estatales o federales.

A efecto de documentar mi intención de compra y como garantía de seriedad de mi propuesta, exhibo anexa a la presente el documento que acredita la disponibilidad de una parte del capital para realizar la compra, que consiste en la autorización de un crédito por parte de Financiera Bepensa S.A. de C.V. en favor de una de nuestras filiales, por \$55,000,000 (Cincuenta y cinco millones de pesos 00/100 M.N), cuyo único destino es la compra de dicha superficie, en el entendido que el resto del dinero que complementa el precio total de la operación, será aportado por nuestros inversionistas. Así mismo, anexo a la presente, el poder que nos faculta y acredita nuestra personalidad para comprometernos a dicha operación, tanto de Complejos Residenciales S.A. de C.V. como desarrollador, así como de Fraccionamientos Selectos S.A. de C.V, empresa filial que fungiría como la acreditada para la compra de la tierra.

Manifiesto a usted mi disposición para reunirnos en sus instalaciones de la ciudad de Guadalajara, el día y hora que usted disponga y me pongo a sus órdenes en los siguientes teléfonos:

Celular: 442 186 02 53

Oficina: 442 194 58 57

Correo electrónico: jramirez@crmexico.mx

En calle Paseo de la República km 13.5, Juriquilla, Delegación Santa Rosa Jauregui, ciudad y estado de Querétaro.

Sin otro particular, reitero a usted mi saludo y mi más alta consideración al ejemplar instituto que dirige.

ATENTAMENTE

Alma Delhi Villanueva García
Representante de Fraccionamientos
Selectos S.A. de C.V.

José Guadalupe Ramírez del Carmen
Subdirector General de Complejos
Residenciales S.A. de C. V.

