

CONSEJO DIRECTIVO DEL INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO

ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA 01/2022

En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, siendo las 16:00 dieciséis horas, del día 19 diecinueve de enero del año 2022 dos mil veintidós, con fundamento en lo establecido en los artículos 150, 151, 152 de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, se reunieron los integrantes del Consejo Directivo del IPEJAL, para llevar a cabo la Primera Sesión Extraordinaria, de manera presencial en las instalaciones del Consejo Directivo ubicadas en el Edificio Agustín Yáñez, piso AZ, ubicado en Av. Magisterio # 1155, Col. Observatorio C.P. 44260, Guadalajara, Jalisco así como de manera virtual por medios digitales.

A efecto de proceder a dar inicio a la sesión y como **primer punto del orden del día**, el **Director del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, Héctor Pizano Ramos** nombra *lista de asistencia*, encontrándose presentes: *Juan Partida Morales*, Presidente del Consejo Directivo, *Héctor Pizano Ramos*, Consejero Propietario representando a la Dirección General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco (IPEJAL), *Arnoldo Rubio Cárdenas*, Consejero Propietario representando a los servidores públicos de la Sección 47 del Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación (SNTE), *Juan José Hernández Rodríguez* Consejero Propietario, representando a los Servidores Públicos de la Federación de Sindicatos Independientes de los Municipios y Organismos Públicos Descentralizados de Jalisco (FESIJAL) y *David Antonio Wong Avilés* como Secretario de Actas del Consejo Directivo así como la asistencia de manera virtual de *Anna Bárbara Casillas García*, Consejera Propietaria representando al Gobierno del Estado y *Luis García Sotelo*, Consejero Propietario representando al Municipio de Guadalajara.

Al estar presentes los integrantes del Consejo Directivo mencionados, se declara quorum legal, por lo que los acuerdos que se desprendan de la sesión se consideran válidos y aplicables con todos los efectos legales.

De igual manera por parte del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, el Director General Héctor Pizano Ramos, solicita la comparecencia y explicación del punto tres, la Dirección General de Servicios Médicos, José de Jesús González Izquierdo; para el desarrollo del punto cuatro del orden del día, de la Dirección General de Promoción de Vivienda, se encuentra presente Rodrigo Tostado Rodríguez.

A continuación, para desahogar el punto número dos, el Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, Héctor Pizano Ramos da lectura al Orden del día que se muestra a continuación:

1. Lista de asistencia y declaración de quórum.
2. Lectura y Aprobación del Orden del Día.

3. Discusión y en su caso Aprobación de los Ajustes al Manual de Organización y Funciones del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.
4. Discusión y en su caso Aprobación del Proyecto de Ciudad Laboral con Tres Puntos de Acuerdo:
 - a. Discusión y en su caso Aprobación de la disposición del recurso económico para la construcción de los edificios que albergaran Ciudad Laboral, solicitado por el Gobierno del Estado.
 - b. Discusión y en su caso Aprobación para la disposición del terreno ubicado en Av. Juan Gil Preciado #6735 col. Jardines de Nuevo México, en Zapopan, para realizar el Proyecto de los Juzgados Laborales y el Centro Estatal de Conciliación denominado Ciudad Laboral, de acuerdo con las necesidades de Gobierno del Estado de Jalisco, en los términos del proyecto que se presenta.
 - c. Discusión y en su caso Aprobación de la Suscripción de un contrato de arrendamiento por el término de hasta 20 años con el Gobierno del Estado de Jalisco y en su caso el Poder Judicial para el Proyecto ciudad Laboral, así como la totalidad de la documentación necesaria para la realización de trámites inherentes al predio ubicado en Avenida Juan Gil Preciado #6735 col. Jardines de Nuevo México en el poblado de Tesistán, Zapopan.

Leída que fue la orden del día y las señaladas modificaciones con relación a la descripción de los incisos a. b. y c. del punto cuatro, se pone a consideración de los miembros del Consejo Directivo la aprobación del orden del día presentada, misma que se **Aprueba por unanimidad.**

Para el desahogo del **Punto 3** del orden del día referente a la Discusión y en su caso Aprobación de los Ajustes al Manual de Organización y funciones del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, el **Director General de IPEJAL** solicita la comparecencia para la explicar lo referente al tema, el cual fue solicitado mediante oficio **DGSM-038/2022.**

El Manual de Organización y de Funciones del IPEJAL elaborado en 2018, en la página 91, fracción XIV señala: "Validar que los Hospitales conveniados estén vigentes las certificaciones por el Consejo de Salubridad General" . .sic. (Anexo 2), Nota el IPEJAL cuenta actualmente y hasta el 28 de febrero, con 10 contratos de hospitales privados. De ellos, el estado que guardan para certificación ante el Consejo de Salubridad General es el siguiente:



No	Establecimiento de Atención Médica (Hospital)	Estatus	Comentarios
1	Hospital General de Guadalajara	Certificado	Fecha de certificación: 12/1/2022
2	Hospital General de Guadalajara - Centro de Diagnóstico y Referencia Epidemiológicos	Certificado	Fecha de certificación: 12/1/2022
3	Hospital General de Guadalajara - Hospital de Diagnóstico y Referencia Epidemiológicos	Certificado	Fecha de certificación: 12/1/2022
4	Hospital General de Guadalajara - Hospital de Diagnóstico y Referencia Epidemiológicos	Certificado	Fecha de certificación: 12/1/2022
5	Hospital General de Guadalajara - Hospital de Diagnóstico y Referencia Epidemiológicos	Certificado	Fecha de certificación: 12/1/2022
6	Hospital General de Guadalajara - Hospital de Diagnóstico y Referencia Epidemiológicos	Certificado	Fecha de certificación: 12/1/2022
7	Hospital General de Guadalajara - Hospital de Diagnóstico y Referencia Epidemiológicos	Certificado	Fecha de certificación: 12/1/2022
8	Hospital General de Guadalajara - Hospital de Diagnóstico y Referencia Epidemiológicos	Certificado	Fecha de certificación: 12/1/2022
9	Hospital General de Guadalajara - Hospital de Diagnóstico y Referencia Epidemiológicos	Certificado	Fecha de certificación: 12/1/2022
10	Hospital General de Guadalajara - Hospital de Diagnóstico y Referencia Epidemiológicos	Certificado	Fecha de certificación: 12/1/2022
11	Hospital General de Guadalajara - Hospital de Diagnóstico y Referencia Epidemiológicos	Certificado	Fecha de certificación: 12/1/2022
12	Hospital General de Guadalajara - Hospital de Diagnóstico y Referencia Epidemiológicos	Certificado	Fecha de certificación: 12/1/2022

Derivado de lo estipulado en el Manual, la Contraloría del Estado hizo en la administración pasada, observaciones y actualmente integra un expediente de responsabilidad a la Dirección de Servicios Subrogados, por no contar con hospitales certificados.

De solicitar para la contratación 2022, como requisito indispensable que los hospitales a subrogar cuenten con Certificación del Consejo de Salubridad, limitará la participación solamente a cuatro hospitales en la zona metropolitana de Guadalajara:

- Puerta de Hierro Norte
- Puerta de Hierro Sur
- Ángeles del Carmen
- Santa Catalina

Con riesgo de insuficiencia de camas censables requeridas para dar la atención a los derechohabientes del IPEJAL durante el ejercicio fiscal y riesgo de incremento de precios por ser tres de ellos, los hospitales de mayor costo en la localidad.

Actualmente dicho manual dice a letra lo siguiente:

XIV. Validar que los Hospitales conveniados estén vigentes las certificaciones por el Consejo de Salubridad General.

Por lo que la petición de modificación para que se ponga a consideración de este Consejo Directivo es el siguiente:

XIV. Validar que en los Hospitales conveniados esté vigente la Certificación por el Consejo de Salubridad General o cumplan con el requisito de estar inscritos para el proceso de certificación, mediante la Constancia expedida por dicho Consejo de acuerdo con su normatividad.



De la modificación solicitada el **Consejero Juan José Hernández Rodríguez**, señala la preocupación que de modificar este artículo se ejerzan servicios médicos en el Instituto sin cumplir con los requerimientos.

En el uso de la voz, el **Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco Héctor Pizano Ramos** señala que ante la incapacidad real y material de llevar a cabo la certificación, por la capacidad instalada en el Consejo de Salubridad General, los hospitales tardarían años en lograr esta certificación. Es por eso que lo que se ha solicitado es que estén inscritos en el proceso de certificación, técnicamente y como se menciona en la información presentada se reduce a una vez tres o cuatro hospitales en todo el Estado, esto si llegan a cumplir los requisitos técnicos y económicos.

En el uso de la voz, el **Secretario de Actas del Consejo Directivo, David Antonio Wong Avilés**, menciona que la modificación que se solicita resulta de las observaciones realizadas por la Contraloría donde nos señalan que los servicios que actualmente estamos contratando carecen de esta certificación, es decir si el mismo Consejo de Salubridad ha señalado que solo es requisito el que estén inscritos para poder prestar los servicios, nosotros como institución estamos yendo más allá al solicitar que cuenten con la certificación.

A su vez, la **Consejera Anna Bárbara Casillas** señala que en virtud de que en el Sector Salud del Estado son víctimas también de esta problemática, y efectivamente las instancias federales de salud tienen muy poca capacidad de emitir las certificaciones, razón por la cual hace aproximadamente dos años empezaron a emitir esta inscripción como "precertificación" donde los hospitales reúnen ciertos documentos y evidencia y esta información se revisa en escritorio y de cumplir con todos los requisitos se emite el certificado de inscripción, tomando en consideración esta información y que solo existen aproximadamente cuatro hospitales los que cumplen con este requisito se pondría en riesgo la capacidad de atención, por lo que considera que este Consejo Directivo podría aprobar la modificación a la fracción y para asegurar la calidad de los servicios se podría integrar darle a la Dirección General de Servicios Médicos la facultad de realizar evaluaciones constantes con los hospitales que resulten contratados.

De igual manera el **Director General de Servicios Médicos, José de Jesús González Izquierdo**, explica que el Consejo de Salubridad General, solo tiene la capacidad de certificar de setenta a noventa establecimientos por año, sin embargo hay más de siete mil establecimientos médicos a nivel nacional por lo que le llevaría incontables años el poder certificar, aunado de que la certificación tiene una vigencia de tres años; el tema de estar inscritos es que todas las instituciones de salud que se inscriben, emiten un soporte documental que le permite al consejo evaluar de manera documental que cumple con todos los requisitos en cuanto a la calidad de seguridad y estándares internacionales, entonces se emite una constancia de inscripción.

El Consejero Juan José Hernández Rodríguez señala entonces que, de autorizar esta modificación, se abriría la puerta a más hospitales, y que la calidad del servicio no se ve mermada por no contar con el certificado.

El Director General de Servicios Médicos, José de Jesús González Izquierdo asiente el comentario y agrega que no solo se abre la puerta a contar con más hospitales si no también acceder a mejores precios en el servicio médico subrogado.

Una vez analizado y discutido el tema y no habiendo más dudas por resolver el **Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco**, solicita al **Secretario de Actas del Consejo Directivo, David Antonio Wong Avilés** tomar la votación para la aprobación correspondiente a la modificación del Manual de Organización y Funciones del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco de la siguiente manera:

XIV. Validar que en los Hospitales conveniados esté vigente la Certificación por el Consejo de Salubridad General o cumplan con el requisito de estar inscritos para el proceso de certificación, mediante la Constancia expedida por dicho Consejo de acuerdo con su normatividad.

Aprobándose por Unanimidad.

Para dar seguimiento al **punto cuatro** del orden del día referente a la Discusión y en su caso Aprobación del Proyecto de Ciudad Laboral con Tres Puntos de Acuerdo:

- a. Discusión y en su caso Aprobación de la disposición del recurso económico para la construcción de los edificios que albergaran Ciudad Laboral, solicitado por el Gobierno del Estado.
- b. Discusión y en su caso Aprobación para la disposición del terreno ubicado en Av. Juan Gil Preciado #6735 col. Jardines de Nuevo México, en Zapopan, para realizar el Proyecto de los Juzgados Laborales y el Centro Estatal de Conciliación denominado Ciudad Laboral, de acuerdo con las necesidades del Gobierno del Estado de Jalisco, en los términos del proyecto que se presenta.
- c. Discusión y en su caso Aprobación de la Suscripción de un contrato de arrendamiento por el termino de hasta 20 años con el Gobierno del Estado de Jalisco y en su caso el Poder Judicial para el Proyecto ciudad Laboral, así como la totalidad de la documentación necesaria para la realización de trámites inherentes al predio ubicado en Avenida Juan Gil Preciado #6735 col. Jardines de Nuevo México en el poblado de Tesistán, Zapopan.

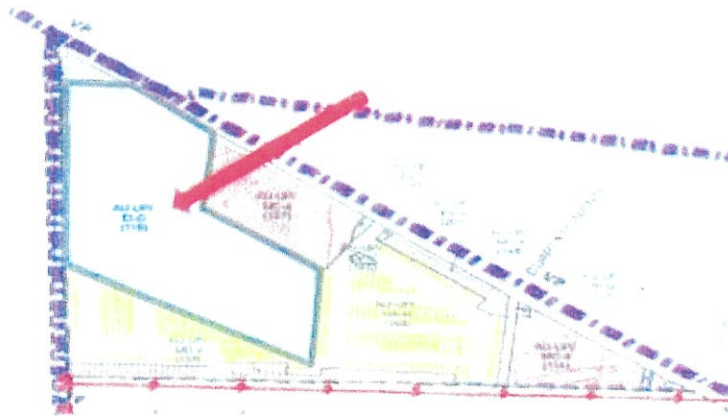
A continuación, se expone el tema de la siguiente manera:

Antecedentes:



El inmueble fue transmitido al IPEJAL mediante escritura pública número 8,912 de 01 de junio del año 2020 ante el Notario Público número 67 de la ciudad de Guadalajara, Lic. José Luis Leal Campos, como dación en pago por parte Servicios y Transportes, Organismo Público Descentralizado por un importe de \$160,095,847.60 (ciento sesenta millones noventa y cinco mil ochocientos cuarenta y siete pesos 60/100 M.N) de acuerdo al convenio del 27 de abril del 2020 previamente autorizado por la sesión extraordinaria del Consejo de Administración de fecha 04 de marzo del 2020 y sesión ordinaria del Consejo Directivo de fecha 26 de febrero del 2020.

Características del Predio:

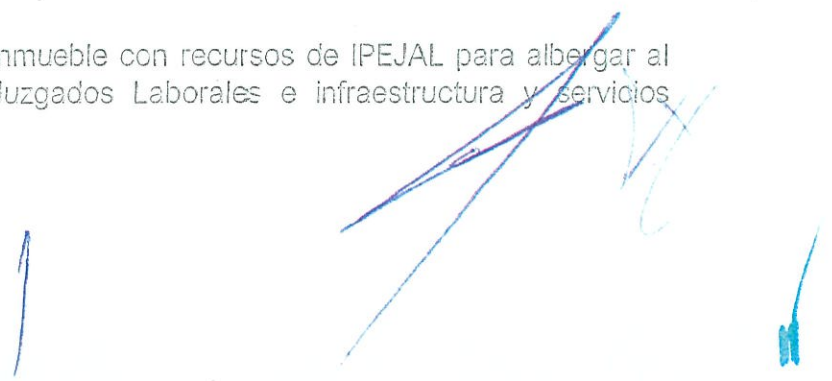


- Propietario: IPEJAL
- Superficie total: 56,704 mt²
- Cuenta Predial: 1114395049
- Clave Catastral: 2013G9-210-0119-0000
- Clave SIAPA: 0063-0067-0259
- Cuenta Contrato SIAPA: 11084367
- Configuración y topografía: Plano de forma geométrica irregular.
- Uso de suelo: Equipamiento Central, clave EI-C, Distrito Urbano ZPN—4 "La Tuzania" Zapopan.
- COS: 0.7
- CUS: 2.1
- Servicios Públicos y Equipamiento Urbano: Completos

Objetivo:

Construcción y posterior renta de inmueble con recursos de IPEJAL para albergar al Centro de Conciliación Laboral, Juzgados Laborales e infraestructura y servicios complementarios a éstos.

Ubicación:





- Av. Juan Gil Preciado #6735, Col. Jardines de Nuevo México, Zapopan.
- Distancias de Referencia:
 - A 1 km aprox. antes del entronque a Carretera Colotlán.
 - A 3 km aprox. de Tesistán.
 - 7 km aprcx. del Anillo Periférico.
 - 6 km aprcx. de la última estación de la Línea 3 del Tren Ligero.



Valuación del Inmueble

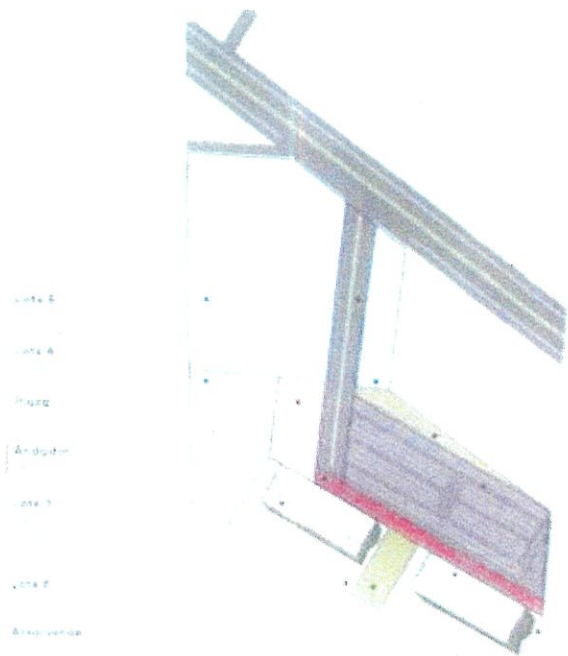
- Método Avalúo: Avalúo Comercial realizado por Unidad de Valuación Externa.
- Fecha Avalúo: Agosto 2021.
- Superficie total de terreno: 56,704 mt²
- Superficie terreno construido: 5,710 mt²
- Superficie de terreno sin construir: 50,994 mt²
- Valor total del inmueble (sin incluir construcciones): \$215,475,200.00 pesos.
- Valor metro cuadrado terreno: \$3,800.00 pesos

Descripción del Proyecto

Se cuenta con proyecto conceptual realizado por SIOP en el que contempla la construcción de los siguiente:

- Caseta de ingreso
- Vialidad de ingreso
- Áreas Comunes
- Construcción para STYPS.
- Construcción para Poder Judicial.
- Estacionamiento operado por IPEJAL (350 vehículos aprox.).

Modelo descriptivo:

- Lot 5
- Lot 4
- Plaza
- Andador
- Lot 3
- Lot 2
- Áreas verdes

- Vivienda
- Lot 1
- Áreas verdes
- Estacionamiento
- Lot 2
- Lot 3
- Lot 7

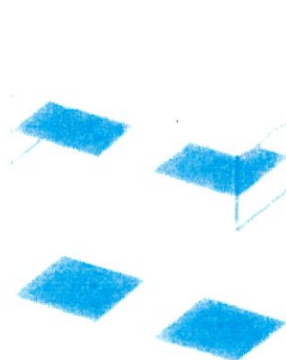
Resumen

	m ²	%
Lot 1	2,717.56	4.80
Lot 2	2,400.00	4.26
Lot 3	2,400.00	4.26
Lot 4	8,369.60	14.88
Lot 5	16,277.32	28.80
Lot 6	2,100.00	3.75
Lot 7	4,034.30	7.17
Estacionamiento	9,636.90	17.08
Plaza	2,222.97	3.98
Vivienda	2,766.22	4.90
Andador	1,902.35	3.37
Áreas verdes	2,654.26	4.70
Superficie total	56,522.22	100.00

Volumétrico de Áreas Exclusivas:

STYPS

Podor Judicial





Modelo Financiero:

Se propone un modelo financiero en donde el IPEJAL_ aporta el inmueble y el capital necesario, para que en el transcurso de aproximadamente un año pueda empezar a recuperar la inversión más un rendimiento garantizado, mismo que continuaría por los próximos 20 años, y donde al final de este periodo, el inmueble continuaría siendo parte del patrimonio del Instituto.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR
RENTA MENSUAL (Renta Inicial)	1	2,651,972.37
INCREMENTOS		7.33%
RENTA X M ² MENSUAL (más IVA)	\$	340.00
TIR (Tasa Interna de Retorno)		16.74%

El cálculo del importe de la renta se realizó mediante proyección financiera a un plazo de 21 años (1 de construcción y 20 de cobro de rentas), dando el pago de una renta mensual inicial de \$2,651,972.37 pesos más IVA misma que se incrementaría anual conforme al INPC. A través de este modelo el IPEJAL_ esperaría una Tasa Interna de Retorno del 16.74% e ingresos con un Valor Presente Neto de \$209.25 MDP.

Inversión IPEJAL		Arrendador		
Terreno	\$ 95,744,990.00	Terreno	\$ 18,240,910.76	M ² Terreno
Construcción o/estacionamiento	\$ 284,750,000.00	Construcción s/estacionamiento	\$ 253,460,214.45	M ² Construcción
Adicionales (Hidráulica/Electrica)	7,500,000.00			Proporcional
Equipamiento	3,103,500.00	Equipamiento	\$ 3,103,500.00	Exclusivo
Total	\$ 391,103,490.00	Total	\$ 274,809,625.21	

TOTAL INVERSIÓN INICIAL	391,103,490
TOTAL INVERSIÓN FLUJO INICIAL	295,358,500
TOTAL INVERSIÓN TERRENO	95,744,990
TIR	16.74%
VPN	209.25 MDP

Plusvalía y mejor aprovechamiento del inmueble:

De acuerdo a práctica de mercado, para que un inmueble ocioso no represente pérdidas para su propietario la plusvalía generada durante un periodo de tiempo tiene que ser mayor a los gastos incurridos para su correcto resguardo más la inflación acumulada de un periodo igual.



En el caso que nos ocupa el inmueble actualmente ocioso representaría gastos de entre 1% y 2% anuales (vigilancia, resguardo, limpieza, etc.) y se tuvo una inflación por el periodo del 2021 de 7.36%, por lo que tomando esta tesis para que este inmueble no represente perdidas para IPEJAL se necesita obtener un rendimiento aproximado de cuando menos 9.36% anual lo que representa aproximadamente \$20.1 MDP anuales tomando en cuenta la plusvalía que pudiera generarse.

Con el desarrollo de este proyecto IPEJAL tendría una ganancia significativa con la plusvalía del inmueble debido a:

Una vez funcionando se tiene proyectado un flujo importante de personas, la zona desarrollaría un crecimiento económico importante y por lo consiguiente la demanda de inmuebles incrementaría-

El Gobierno del Estado, como el Municipio de Zapopar, tienen estimada la inversión de 254 mdp en infraestructura vial, pavimentación y concreto hidráulico, banquetas, cruces seguros, iluminación y señalética.



Ventajas para el IPEJAL del Proyecto:

La construcción de la Ciudad Judicial representa una oportunidad de inversión para IPEJAL por las siguientes razones:

Ofrece un rendimiento atractivo por encima del mínimo requerido por el estudio actuarial (TIR del 17% vs el 3% real requerido, equivalente al 9.4% nominal actualmente).

Flujos de efectivo durante el menos 20 años, que constuyen el período de mayor carga financiera para el instituto, de acuerdo al estudio actuarial más reciente. A partir del



2040, se empezarán a jubilar los afiliados bajo la nueva ley de pensiones, lo que disminuirá la carga financiera para IPEJAL.

Rentabiliza un activo que actualmente genera un costo financiero y de mantenimiento al instituto. Se estima que actualmente, el mantenimiento rondaría entre 1% y 2% anual del valor del terreno.

El Gobierno Estatal, como arrendatario, representaría un menor riesgo que un arrendatario privado para un contrato de largo plazo, en virtud de que el estado actualmente cuenta con una alta calificación crediticia: AA, de acuerdo a Fitch Ratings y AA+ de acuerdo a Verum.

El proyecto generará plusvalía en el resto del predio de IPEJAL, en virtud de que detonará una economía alrededor de su operación, y se aprovecharía el resto de las 5.6 hectáreas que actualmente se encuentran ociosas; esto mediante la construcción y operación de servicios complementarios al proyecto como lo son estacionamiento, espacios para oficinas y comercio.

Se espera una inversión importante (cerca de 192 mdp) en la zona por parte de los Gobiernos Estatal y del municipio de Zapopan, para obras de movilidad y acceso al predio.

Esquema Jurídico:

El proyecto conceptual y el modelo financiero deberá someterse a aprobación del Consejo Directivo, en términos de los artículos 153 fracción VIII, 154, 155 fracciones I, VII, IX y 156 fracción II de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.

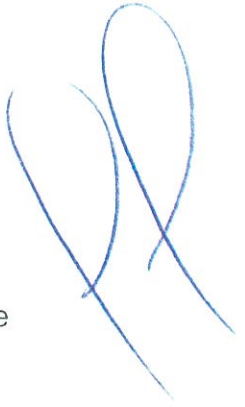
La aprobación del Consejo Directivo deberá contar con la condicionante atinente a que la Secretaría del Trabajo del Estado de Jalisco (a quien se le arrendará por 20 años el proyecto inmobiliario) tramite la autorización legislativa necesaria para que pueda celebrar o contraer, obligaciones con el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco otorgando como garantía y como fuente de pago de las mismas su respectivo crédito público.

DESARROLLO DE CONTRATO DE OBRA

Licitación para la contratación de obra Pública multianual a precio alzado por tiempo determinado.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO "CONDICIONADO".

De forma paralela, para garantizar el retorno de la inversión deberá celebrar contrato de arrendamiento condicionado, en su calidad de arrendador y propietario del bien, con el Gobierno del Estado por conducto de la Secretaría de Administración, así como con la Secretaría del Trabajo, todas del Estado de Jalisco, como arrendatarios. donde se deberán plasmar en esencia lo siguiente:



Generales: plasmar las generales de los firmantes y razón de suscripción:

a) Arrendatarios:

- Gobierno del Estado por conducto de Secretaría de Administración dado que la usufructuaria depende presupuestalmente de ésta, y;
- Secretaria del Trabajo al ser quien se beneficiará del contrato.
- Se podrá hacer un convenio con el Poder Judicial para el usufructo de parte de la infraestructura, o alternativamente firmar un contrato adicional con el Poder Judicial, lo que en su momento más convenga al Instituto.

b) Arrendador: Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.

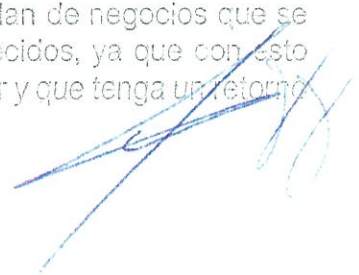
- Antecedentes: Se narrarán los antecedentes que dieron origen al contrato de arrendamiento.
- Objetivo del contrato: En este apartado se definirá con claridad cuál es el objeto del contrato.
- Clausulado:
 - Temporalidad
 - Monto de la renta
 - Del mantenimiento y adecuaciones del bien arrendado
 - Garantías
 - Pena convencional
 - Intereses moratorios
 - Deposito en garantía
 - Terminación y/o rescisión del contrato
 - Las demás que las entidades públicas estimen convenientes.

Al término de los 20 años de arrendamiento se le otorgará al Arrendatario el derecho al tanto para poder renovar el arrendamiento por tiempo determinado a precio de mercado de acuerdo a avalúo comercial realizado por Unidad de Valuación Externa.

Es importante considerar que actualmente después de 20 años de pago oportuno del Arrendatario al Arrendador, este tiene derecho a solicitar una extensión de contrato de al menos 5 años en automático, se puede estipular en el contrato que renuncie a ella.

Una vez presentado lo anterior el Director General del Instituto Héctor Pizano Ramos, el Director General del Instituto Héctor Pizano Ramos abre el punto a discusión de los miembros del Consejo Directivo.

En el uso de la voz el Consejero Arnoldo Rubio Cárdenas señala la posición de la Sección 47 a favor del proyecto en razón de que el predio en mención actualmente solo representa un gasto para el Instituto, por lo que exige que el plan de negocios que se presente se lleve a cabo en los términos y condiciones establecidos, ya que con esto garantiza a los trabajadores el éxito del dinero que se va a invertir y que tenga un retorno.





de utilidad que beneficia al fondo solidario de los trabajadores afiliados al Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, ya que analizan que de las casi 6 hectáreas es solo una fracción en la que se va a invertir con un arrendamiento con el Gobierno del Estado a 20 años, y que se va a construir un estacionamiento que además será operado por el Instituto, lo que favorece también a consolidar el retorno de la inversión y garantizar que el fondo solidario de los trabajadores no se va a ver mermado y lo ya construido en ese predio sigue y seguirá siendo propiedad del IPEJAL, por lo que solicita dejar claramente establecido el voto a favor siempre y cuando se cumplan cada una de las condiciones establecidas y mencionadas en el presente documento y que de presentarse alguna variante, se haga saber a este Consejo de manera inmediata.

De igual manera en el uso de la voz, el **Consejero Luis García Sotelo** señala que una vez atendidas las observaciones que se realizaron en la sesión pasada referente a este tema que al día de hoy se presenta bajo un proyecto mucho más coherente y objetivo y el cual tiene una ruta de planificación lógica, lo que hace también que con esas consideraciones y revisando los detalles, también el voto de la representación del Municipio de Guadalajara es a favor del presente proyecto que se anexa en párrafos anteriores.

Por su parte el **Consejero Juan José Hernández Rodríguez**, menciona que representando a los trabajadores que no forman parte del magisterio, desde la pasada sesión del dieciséis de diciembre se dieron a la tarea de visitar dependencias para la exposición de motivos y presentaron los documentos presentados en dicha sesión para ver la viabilidad; es por eso que para esta sesión presentan por escrito y se trata de una negativa de cincuenta y seis representaciones sindicales, porque no tienen la confianza para este proyecto y además de tener la duda de que esto se pueda convertir en años posteriores en algo como Chalacatepec o inversiones fallidas por el Instituto, por lo que solicita que el voto en esta ocasión se acepte de manera escrita y que el presente documento forme parte de la presente acta y que incluye la negativa de los trabajadores al servicio del Estado de Jalisco en cincuenta y seis dependencias de las cuales sus representantes con toma de nota vigente emiten la negativa a votar a favor del proyecto,

En el uso de la voz, el **Director General de IPEJAL Héctor Pizano Ramos**, da fe del documento presentado el cual consta de ocho fojas, de las cuales las primeras dos son de texto y el resto de las firmas de las dependencias señaladas, por lo que se anexa a la presente acta como Anexo I.

De igual manera manifiesta de manera personal esperar poder recobrar la confianza ya que es un proyecto muy bueno y que va a plusvalizar un predio que es importante para el Instituto y que la inversión garantiza el patrimonio de los trabajadores; de ser aprobado el Instituto tendría una fuente de pago en los próximos veinte años con una tasa de retorno importante y que además se contar con la posibilidad de explorar y complementar negocios complementarios como fue señalado por lo pronto los



estacionamiento que operaría el IPEJAL así como los predios que quedan libres que potencialicen el patrimonio del Instituto.

En el uso de la voz el **Consejero Luis García Sotelo**, señala la importancia de mostrar todo el estudio realizado y que se plasma en la presente acta, por la actual propuesta y que como representantes y consejeros toca revisar la viabilidad financiera para generar un beneficio y realizar una buena inversión, a su vez señala que la posición del Consejero Juan José Hernández Rodríguez no está pacificada de la presente propuesta si no de la anterior que estaba escasamente fundamentada y en esta ocasión se presenta a votación un proyecto con un estudio más sólido, con una viabilidad financiera técnica y que tiene un cambio de 360° a lo que se presentó en la sesión anterior ya que el voto del Consejero Juan José Hernández Rodríguez y las firmas que se presentan son basadas en un proyecto anterior al presente estudio.

En el uso de la voz, el **Presidente del Consejo Directivo, Juan Partida Morales**, añade el comentario que uno de los mandatos que tiene el Consejo Directivo de este Instituto, el cual se ha evaluado, valcrado y discutido en este Consejo, que es el rentabilizar la cartera inmobiliario del Instituto, dentro de ese mandato este proyecto presentado cumple con todos los requisitos de rentabilidad, seguridad, plusvalización que se ha estado exigiendo de los nuevos proyectos que se han presentado y autorizado anteriormente en este Consejo; es a veces más dañino no invertir que hacerlo en un proyecto que cumpla con todos los requisitos de riesgo y rentabilidad, además de empatar con las necesidades de flujo del Instituto. Igualmente señala que de las malas inversiones que se pudieron haber hecho en el pasado, se encuentran trabajando fuertemente para recuperarlas, así como recuperar la confianza de los trabajadores.

Aunado a la petición de los consejeros, la **Consejera Anna Bárbara Casillas García**, solicita que se cumpla con este plan presentado y que se tenga sumo cuidado en la elaboración de los contratos que protejan esta inversión del IPEJAL.

Una vez analizado y discutido lo anterior y asentados los votos particularizados el **Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, Héctor Pizano Ramos**, solicita al **Secretario de Actas del Consejo Directivo David Antonio Wong Avilés** someter a votación formal el presente proyecto con los puntos de acuerdo que fueron señalados, adjuntando al acta la presentación, así como la manifestación expresa de cada consejero y los documentos que forman parte del proyecto presentado en esta sesión.

Aprobándose por **Mayoría absoluta** con cinco votos a favor y uno en contra.

Una vez desahogado lo anterior y no habiendo más asuntos por tratar, conforme a lo dispuesto por el artículo 152 de la Ley de Pensiones del Estado de Jalisco, se tienen por validados los acuerdos logrados en la presente sesión quedando los registros de audios



electrónicos, así como el acta válida de la presente sesión, suscrita por quien deba hacerlo, para su consulta en la Secretaría de Actas del Instituto.
Se da por terminada la sesión siendo las 18:45 dieciocho horas con cuarenta y cinco minutos del día 16 dieciséis de diciembre de 2021 dos mil veintiuno, firmando la presente acta, los que en ella intervinieron y quisieron hacerlo.

 Juan Partida Morales Presidente	 Héctor Pizano Ramos Consejero Propietaria
Anna Bárbara Casillas García Consejera Propietaria	 Luis García Sotelo Consejero Propietario
 Arnaldo Rubio Cárdenas Consejero Propietario	 Juan José Hernández Rodríguez Consejero Propietario
 David Antonio Wong Avilés Secretario de Actas	 José de Jesús González Izquierdo Director General de Servicios Médicos del IPEJAL
 Rodrigo Tostado Rodríguez Director General de Promoción y Vivienda	

Esta hoja de firmas pertenece al Acta de la Sesión Extraordinaria del Consejo Directivo 01/2022 de fecha 19 de enero de 2022