

Proyecto: Terreno Tlajomulco “Los Gutiérrez”

Terreno

- Terreno propiedad de IPEJAL - Superficie de 85,097 m2
- El Uso de suelo permite lotificar terrenos individualizados de vocación industrial
- Valuación del terreno por parte de Ipejal: 62,712,256 – Mayo 2019
- Valor de aportación del terreno para el proyecto: 67,102,114 (avalúo + 7%)

Proponente

- Nordia: La empresa que presenta proyecto de sociedad:
 - Fundada en 2014 (6 años de experiencia)
 - Más de 60 hectáreas en 6 parques industriales
 - Más de 100 unidades en 2 torres de departamentos residenciales

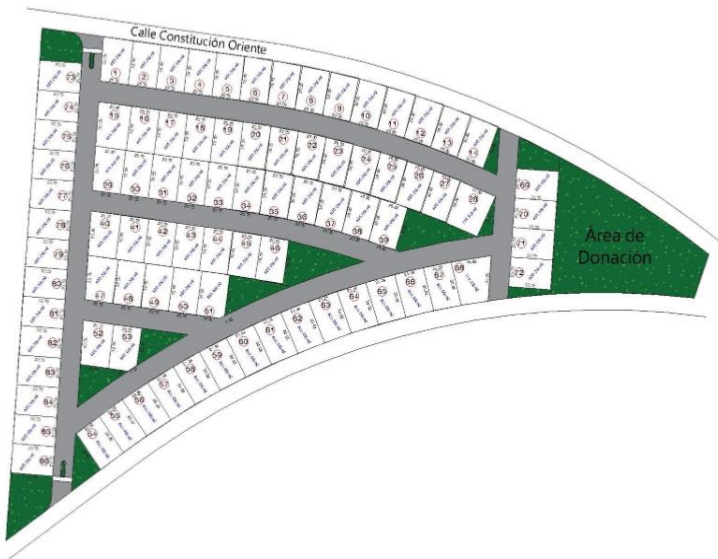
Propuesta de Negocio

- Sociedad en participación con IPEJAL para desarrollar el terreno bajo esquema de aportación
- Proyecto Parque Industrial: 86 lotes individuales dentro del parque industrial a comercializar
- Densidad y tipo de producto compatible con uso de suelo y densidad de plan parcial actual de Tlajomulco
- Terreno aportado a un Fideicomiso de Administración.
- IPEJAL aporta terreno (valuado en 67,102,256.00)
- Desarrollador responsable de la planeación, operación, comercialización y administración del Desarrollo + aportación en Capital requerida del Desarrollador (aprox. 96,000,000).

Retorno para IPEJAL

- La participación accionaria de Ipejal a cambio de la aportación del terreno: 43%
- Retorno Ipejal: 102,500,000.00 equivale a 52.8% de retorno sobre inversión ROI
- TIR para Ipejal: 23%

Conceptual del Proyecto



Seguridad y sistema de monitoreo de ingreso y vialidad las 24 hrs. del día.

Red contra incendios que cubre con las normas de "National Fire Protection Association" (NFPA)

Vialidad central para oficinas.

Vialidad independiente para tráfico pesado y pluvial maniobras de carga y descarga.

Estacionamiento para automóviles y xx trailers.

Edificio de administración y mantenimiento.

Instalaciones ocultas en la avenida central.

Red de energía eléctrica de alta tensión.

Red general de alumbrado.

Red general de telefonía e intercomunicaciones.

Suministro de agua y red de drenaje sanitaria y

Barda perimetral.