

PUNTO DE ACUERDO PARA SESIÓN DE CONSEJO DIRECTIVO IPEJAL.

EN FIDEICOMISOS APROBADOS MARCELINO Y MAGISTERIO

En sesión Ordinaria de Consejo Directivo 05/2020 de fecha 29 de mayo de 2020, se aprobó la constitución de 2 Fideicomisos, denominados MAGISTERIO y MARCELINO GARCIA BARRAGÁN (fojas 9 a 12 del acta respectiva); con las especificaciones de cada uno en cuanto a terreno, valor, tipo de aportación, modelo de negocio, retorno de la inversión para IPEJAL, entre otros puntos.

Es el caso, en algunos de los apartados de cada Fideicomiso, existen algunos puntos que resultan necesarios aclarar o añadir, los cuales se señalan y justifican a continuación:

En el proyecto denominado Marcelino García Barragán.

- 1. En el apartado “*propuesta de negocio*” respecto del punto que se refiere a la aportación del socio Desarrollador con el cual se ejecutará el Fideicomiso respectivo, quedo asentado en el acta que dicha aportación sería en capital, debiendo ser lo correcto aportación en capital y/o en especie, entendiéndose como especie: Ejecución de trabajos, ingenierías, proyectos, materiales, personal, entre otros.**

Derivado de lo anterior se propone añadir al texto aprobado como sigue:

Texto aprobado en la sesión 5/2020	Texto propuesto con adición propuesta
Desarrollador responsable de la planeación, operación, comercialización y administración del Desarrollo + aportación en Capital requerida del Desarrollador (aprox. 311,000,000)	Desarrollador responsable de la planeación, operación, comercialización y administración del Desarrollo + aportación en Capital y/o en especie requerida del Desarrollador (aprox. 311,000,000)

En ese sentido, se propone la adición en los términos propuestos y se somete a la consideración y voto de los consejeros.

Justificación de la adición

- Permite al desarrollador operar el proyecto de una manera mucho más eficiente ya que el aportar capital o flujo al Fideicomiso y que posteriormente este le sea devuelto al desarrollador para invertirlo en el proyecto encarece costos y retrasa la obra.
- ¿Afectación al modelo de negocio aprobado? NO

Ya que se puede revisar que cumpla con las cantidades que debe aportar, por medio de los reportes mensuales que rendirá al Comité Técnico, el cual contendrá todo el soporte documental y contable de las aportaciones. Mismo que será revisado por el auditor externo y aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso.

- 2. En el apartado “*Terreno*”, en el punto que se refiere a la superficie del terreno a desarrollar, existe un error en cuanto al último número.**

Derivado de lo anterior se propone añadir al texto aprobado como sigue:

Texto aprobado en la sesión 5/2020	Texto propuesto con corrección propuesto
El Terreno tiene una superficie de 12,513 m2	El terreno tiene una superficie de 12, 516.15 m2

En ese sentido, se propone la corrección en los términos propuestos y se somete a la consideración y voto de los consejeros.

Justificación de la corrección

En la escritura pública número 15,983 de fecha 09 nueve de diciembre de 1994, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Villalobos Pérez, Notario Público Número 4 cuatro de Zapopan, Jalisco, inscrito bajo documento 48, folios del 384 al 396, del libro 6,850, con número de orden 555,824, de la Sección Primera, de la Oficina Primera del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco; así como en el Certificado de Libertad de Gravamen; se desprende la correcta extensión del terreno. Y debe haber una coincidencia con la documentación soporte del mismo.

3. En el apartado ***“proponente”*** se asentó que la empresa ***“Trazo Inmobiliario”*** es la que presenta el proyecto, siendo lo correcto dejar asentado que la razón social es Grupo Alten Pondera, S.A. de C.V., que es con la que se firmará el contrato de Fideicomiso y forma parte del Grupo Trazo Inmobiliario.

Derivado de lo anterior se propone corregir al texto aprobado como sigue:

Texto aprobado en la sesión 5/2020	Texto con corrección propuesta
Trazo Inmobiliario: La empresa que presenta proyecto de sociedad	Grupo Alten Pondera, empresa que forma parte de Grupo Trazo Inmobiliario como es conocido comercialmente.

En ese sentido, se propone la corrección en los términos propuestos y se somete a la consideración y voto de los consejeros.

Justificación de la corrección

Se considera que lo correcto es establecer la razón social con la que se firmará el Fideicomiso para mayor claridad y orden.

4. En el apartado ***“Flujo Requerido”*** se aprobó que el proyecto se divide en 3 etapas y las aportaciones de flujo por socio y los momentos en los cuales se harían las mismas en el transcurso del tiempo ***“pre-operativo”, “arranque mes 7”, “obra 23 meses”***; siendo que lo correcto es ***“mes 1”, “mes 7”, “mes 14”***.

Derivado de lo anterior se propone aclarar al texto aprobado como sigue:

Texto aprobado en la sesión 5/2020

FLUJO REQUERIDO

	Preoperativo	Arranque mes 7	Obra 23 meses	Monto Total
Desarrollador	38,438,537	69,936,520	203,518,587	311,893,645
IPEJAL	35,000,000	40,000,000	45,000,000	120,000,000
Suma	73,438,537	109,936,520	248,518,587	431,893,645

Texto con aclaración propuesta

FLUJO REQUERIDO

	Mes 1	Mes 7	Mes 14	Monto Total
Desarrollador	38,458,537.00	69,936,520.00	203,518,587.00	311,893,645.00
IPEJAL	35,000,000.00	40,000,000.00	45,000,000.00	120,000,000.00
Suma	75,438,537.00	109,936,520.00	248,518,587.00	431,893,645.00

En ese sentido, se propone la aclaración en los términos propuestos y se somete a la consideración y voto de los consejeros.

Justificación del cambio

Se define de manera clara el inicio de la etapa preoperativa y los periodos posteriores, no cambian cantidades ni tampoco hay incremento en tiempo.

- 5. En el apartado “retorno a IPEJAL” se añade el texto plazo del proyecto 24 meses incluyendo etapa pre operativa. Esta acotación no estaba en texto aprobado en sesión 05/2020.**

Derivado de lo anterior se propone añadir al texto aprobado como sigue:

Texto aprobado en la sesión 5/2020	Texto con adición propuesta
No estaba previsto en texto aprobado	Plazo del proyecto 24 meses incluyendo etapa preoperativa

En ese sentido, se propone la adición en los términos propuestos y se somete a la consideración y voto de los consejeros.

Justificación de la adición

Conviene tener certeza acerca del tiempo de duración y tiempos de entrega de la obra. Ya que de otra manera no quedaría claro el periodo con el que se realizan los cálculos de la TIR.