



IPEJAL
Instituto de Pensiones
del Estado de Jalisco

Calle Magisterio #1155, Observatorio,
CP. 44266 Guadalajara, Jal.

OFICIO DPVI/058/2021
DIRECCIÓN GENERAL DE PROMOCIÓN
DE VIVIENDA E INMOBILIARIO

LIC. NOÉ CHÁVEZ LUÉVANOS
SECRETARIO DE ACTAS DEL CONSEJO DIRECTIVO DEL INSTITUTO DE
PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO
PRESENTE.

Por este medio, le saludo con gusto y solicito su apoyo para lo siguiente:

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 GARCÍA 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, que algunos de los apartados de cada Proyecto de Fideicomiso, existen algunos puntos que resultan necesario puntualizar, los cuales se señalan y justifican en los anexos que aquí se adjuntan.

Por lo anterior, se solicita someter a consideración del Consejo Directivo, 2 puntos de acuerdo para modificaciones en los proyectos aprobados, denominados MAGISTERIO y MARCELINO respectivamente. Para tal efecto se adjuntan el presente oficio los puntos de acuerdo con los cambios relativos en cada proyecto.

Sin más por el momento agradezco de antemano el apoyo y quedo a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto.

ATENTAMENTE

Guadalajara, Jalisco a 26 de febrero de 2021

RODRIGO TOSTADO RODRÍGUEZ

DIRECTOR GENERAL DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA E INMOBILIARIO DEL INSTITUTO DE
PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO



C.c.p Dirección de Fideicomisos

PUNTO DE ACUERDO PARA SESIÓN DE CONSEJO DIRECTIVO IPEJAL.

EN FIDEICOMISOS APROBADOS - MAGISTERIO

En sesión Ordinaria de Consejo Directivo 05/2020 de fecha 29 de mayo de 2020, se aprobó la constitución de Fideicomiso denominado MAGISTERIO (fojas 9 a 12 del acta respectiva); con las especificaciones 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 dicho proyecto de Fideicomiso, existen algunos puntos que resultan necesarios aclarar o añadir, los cuales se señalan y justifican a continuación:

En el proyecto denominado Magisterio:

1. En el apartado **“terreno”** respecto del punto que se refiere al uso de suelo se necesita hacer una precisión acerca de la densidad y los metros construibles sobre los que está permitida la obra.

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

Texto aprobado en la sesión 5/2020	Texto propuesto con adición propuesta
El Uso de suelo permite usos mixtos y requiere una densidad para 35,140 m ² construibles.	El Uso de suelo permite usos mixtos y una densidad para 24,454 metros cuadrados construibles.

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

En el texto aprobado se menciona que se requieren 35,140 mt² construibles lo cual no es correcto, esta cantidad corresponde al total de los mt² del proyecto (incluyendo sótanos) por lo que es necesaria la modificación ya que los mt² permitidos, de acuerdo a la normatividad municipal son considerados sobre el nivel de banquetta sin contar sótanos y que son 24,454 mt², los cuales se ajustan al proyecto originalmente presentado y por lo consiguiente no afecta a la rentabilidad establecida.

2. En el apartado **“proponente”** respecto del punto que se refiere a la empresa que llevará a cabo el desarrollo y ejecución del proyecto. Resulta necesario eliminar **“Diseño y Gestión Inmobiliaria y el texto que le sigue”**, dejando solo el nombre de Desarrolladora de Proyectos Mexcorp, S de RL de CV, ya que esta será la empresa que desarrollará y ejecutará en su totalidad el proyecto.

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

Texto aprobado en la sesión 5/2020	Texto propuesto con la eliminación y adición propuesta
Mexcorp – Diseño y Gestión Inmobiliaria: Fundada en 1917 (23 años de experiencia). Amplia experiencia en desarrollos en los ramos Residencial,	Desarrolladora de Proyectos Mexcorp, S de RL de CV, empresa que forma parte del Grupo





Comercial, Hotelero e Industrial. Experiencia en construcción de obra pública y privada, tanto en edificación como urbanización e infraestructura. Actualmente desarrollando proyectos mixtos en Guadalajara, similares al propuesto.	comercialmente conocido como Lonas Lorenzo o Big Span Structures. Empresa con mas de 40 años de experiencia en diseño y ejecución de proyectos de gran tamaño como centros comerciales, recintos deportivos, aeropuertos, desarrollos habitacionales y hoteles en México, Centro y Sudamérica.
---	--

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

Justificación del cambio

La empresa Diseño y Gestión Inmobiliaria no pertenece ni depende de manera directa a Grupo Lonas Lorenzo quien será el encargado de la ejecución de la totalidad del proyecto, por lo que la buena operación y ejecución del fideicomiso se simplifica al tener trato con un solo socio comercial y no varios.

3. En el apartado ***“propuesta de negocio”*** respecto del punto que se refiere a la cantidad sobre la que está valuado el terreno que se aportará, existe una precisión que resulta necesaria y que es agregar la palabra **“pesos”** y eliminar la palabra **“valuado en”**, por lo que se propone modificar la redacción en ese sentido.

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

Texto aprobado en la sesión 5/2020	Texto propuesto con la eliminación y adición propuesta
IPEJAL aporta terreno (valuado de 75,000,000.00)	IPEJAL aporta terreno en un valor de \$75,000,000.00 pesos

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

Justificación del cambio

IPEJAL no cuenta con un avalúo que ampare esa cantidad. El acuerdo con el desarrollador fue el que IPEJAL aportarse el predio al fideicomiso en un valor de \$75.00 MDP, pero es necesario precisar la redacción para evitar controversias futuras.

4. 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 o flujo, 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:



- 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 o flujo, debiendo ser lo correcto aportación en capital y/o en especie, entendiéndose como especie: Ejecución de trabajos, ingenierías, proyectos, materiales, personal, entre otros.

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 para el Desarrollo (aprox. \$502,000,000 de pesos).	Desarrollador responsable de la planeación, operación, comercialización y administración del Desarrollo + aportación en Capital y/o en especie requerida para el desarrollo (aprox. \$502,000,000 de pesos).

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.

PUNTO DE ACUERDO PARA SESIÓN DE CONSEJO DIRECTIVO IPEJAL.

EN FIDEICOMISOS APROBADOS - MAGISTERIO

En sesión Ordinaria de Consejo Directivo 05/2020 de fecha 29 de mayo de 2020, se aprobó la constitución de Fideicomiso denominado MAGISTERIO (fojas 9 a 12 del acta respectiva); con las especificaciones 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 dicho proyecto de Fideicomiso, existen algunos puntos que resultan necesarios aclarar o añadir, los cuales se señalan y justifican a continuación:

En el proyecto denominado Magisterio:

1. En el apartado **“terreno”** respecto del punto que se refiere al uso de suelo se necesita hacer una precisión acerca de la densidad y los metros construibles sobre los que está permitida la obra.

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

Texto aprobado en la sesión 5/2020	Texto propuesto con adición propuesta
El Uso de suelo permite usos mixtos y requiere una densidad para 35,140 m ² construibles.	El Uso de suelo permite usos mixtos y una densidad para 24,454 metros cuadrados construibles.

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

En el texto aprobado se menciona que se requieren 35,140 mt² construibles lo cual no es correcto, esta cantidad corresponde al total de los mt² del proyecto (incluyendo sótanos) por lo que es necesaria la modificación ya que los mt² permitidos, de acuerdo a la normatividad municipal son considerados sobre el nivel de banquetta sin contar sótanos y que son 24,454 mt², los cuales se ajustan al proyecto originalmente presentado y por lo consiguiente no afecta a la rentabilidad establecida.

2. En el apartado **“proponente”** respecto del punto que se refiere a la empresa que llevará a cabo el desarrollo y ejecución del proyecto. Resulta necesario eliminar **“Diseño y Gestión Inmobiliaria y el texto que le sigue”**, dejando solo el nombre de Desarrolladora de Proyectos Mexcorp, S de RL de CV, ya que esta será la empresa que desarrollará y ejecutará en su totalidad el proyecto.

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

Texto aprobado en la sesión 5/2020	Texto propuesto con la eliminación y adición propuesta
Mexcorp – Diseño y Gestión Inmobiliaria: Fundada en 1917 (23 años de experiencia). Amplia experiencia en desarrollos en los ramos Residencial,	Desarrolladora de Proyectos Mexcorp, S de RL de CV, empresa que forma parte del Grupo





Comercial, Hotelero e Industrial. Experiencia en construcción de obra pública y privada, tanto en edificación como urbanización e infraestructura. Actualmente desarrollando proyectos mixtos en Guadalajara, similares al propuesto.	comercialmente conocido como Lonas Lorenzo o Big Span Structures. Empresa con mas de 40 años de experiencia en diseño y ejecución de proyectos de gran tamaño como centros comerciales, recintos deportivos, aeropuertos, desarrollos habitacionales y hoteles en México, Centro y Sudamérica.
---	--

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

Justificación del cambio

La empresa Diseño y Gestión Inmobiliaria no pertenece ni depende de manera directa a Grupo Lonas Lorenzo quien será el encargado de la ejecución de la totalidad del proyecto, por lo que la buena operación y ejecución del fideicomiso se simplifica al tener trato con un solo socio comercial y no varios.

3. En el apartado ***"propuesta de negocio"*** respecto del punto que se refiere a la cantidad sobre la que está valuado el terreno que se aportará, existe una precisión que resulta necesaria y que es agregar la palabra ***"pesos"*** y eliminar la palabra ***"valuado en"***, por lo que se propone modificar la redacción en ese sentido.

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

Texto aprobado en la sesión 5/2020	Texto propuesto con la eliminación y adición propuesta
IPEJAL aporta terreno (valuado de 75,000,000.00)	IPEJAL aporta terreno en un valor de \$75,000,000.00 pesos

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

Justificación del cambio

IPEJAL no cuenta con un avalúo que ampare esa cantidad. El acuerdo con el desarrollador fue el que IPEJAL aportarse el predio al fideicomiso en un valor de \$75.00 MDP, pero es necesario precisar la redacción para evitar controversias futuras.

4. 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 o flujo, 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:



- 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 o flujo, debiendo ser lo correcto aportación en capital y/o en especie, entendiéndose como especie: Ejecución de trabajos, ingenierías, proyectos, materiales, personal, entre otros.

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 para el Desarrollo (aprox. \$502,000,000 de pesos).	Desarrollador responsable de la planeación, operación, comercialización y administración del Desarrollo + aportación en Capital y/o en especie requerida para el desarrollo (aprox. \$502,000,000 de pesos).

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.