

CONSEJO DIRECTIVO DEL INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO

En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, siendo las 19:30 diecinueve treinta horas del día 26 veintiséis de Noviembre de 2009 dos mil nueve, los miembros del Consejo Directivo del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, MTRO. OSCAR GARCÍA MANZANO Y PÉREZ MÚGICA, Consejero Presidente en representación del Gobierno del Estado; L. C. RUTH MERCEDES JIMÉNEZ SANCHEZ, Consejero Suplente en representación del Gobierno del Estado; LIC. CARLOS SANTOSCOY GUTIÉRREZ, Consejero Suplente en representación del municipio de Guadalajara; PROF. JOSE GUADALUPE MADERA GODOY Consejero en representación de los servidores públicos de la Sección 47 del Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación; SR. JUAN PELAYO RUELAS, Consejero en representación de los servidores públicos de la Federación de Sindicatos de Empleados de los Poderes del Estado, Municipios y Organismos Públicos Descentralizados en Jalisco (FSESEJ); LIC. ADÁN VALDIVIA SOTELO, Consejero Suplente en representación de los servidores públicos de la Federación de Sindicatos de Empleados de los Poderes del Estado, Municipios y Organismos Públicos Descentralizados en Jalisco (FSESEJ); LIC. IGNACIO NOVOA LÓPEZ, en su carácter de Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, y el LIC. GUSTAVO ROMERO MORA, Secretario del Consejo Directivo, con la finalidad de dar cumplimiento al acuerdo tomado en el punto número 7 siete del Orden del Día de la sesión ordinaria de la misma fecha, relativo al seguimiento del Proyecto de Chalacatepec, procede a realizar la extracción textual del punto para iniciar con los trámites administrativos, jurídicos y financieros relativos al Fideicomiso del proyecto Chalacatepec ubicado en la Costa Alegre de Jalisco, la cual deberá formar parte integral como anexo del acta de sesión ordinaria de fecha 26 de noviembre del presente año.

7. En desahogo del séptimo punto del Orden del Día, relativo al seguimiento del proyecto de Chalacatepec, el Licenciado Ignacio Novoa, presenta a los miembros la siguiente información:

Antecedentes

En sesión de trabajo del Consejo del 22 de mayo de 2009, se presentó el proyecto Chalacatepec ubicado en la Costa Alegre de Jalisco, donde los miembros del Consejo manifestaron su interés por profundizar el estudio del proyecto.

En sesión extraordinaria de Consejo del 21 de julio de 2009, se informa del resultado del análisis de la constitución del fideicomiso del proyecto, se concluye por la Dirección Jurídica de la Institución y por la Dirección de Asuntos Agrarios de la SGG, que el mismo ha consolidado la propiedad y posesión de la parte invadida por el ejido José María Morelos y una fracción del NCPA Campo Acosta.

En sesión de Consejo del 28 de julio de 2009, se hace la presentación del Plan de Desarrollo y Proyectos de Costa Alegre, por parte de funcionarios de la Secretaría de Turismo y de la Coordinación General de Innovación y Desarrollo. Los miembros del Consejo quedan enterados del proyecto y manifiestan su interés en conocer más a fondo la ubicación y el desarrollo del mismo, para que la DIPE participe como inversionista en algún proyecto específico en el futuro.

En sesión de Consejo del 31 de agosto de 2009, se informó del estudio jurídico de la constitutiva de la empresa, la cual se encuentra legitimada para firmar contratos con la DIPE y se informa que se procedió a la firma del acuerdo, en el cual se pactan los TÉRMINOS GENERALES del contrato definitivo "SIN NINGUNA OBLIGACION DE LAS PARTES" y un cronograma de trabajo. Asimismo, se autoriza la contratación de la firma CB Richard Ellis para efectuar el avalúo del predio en cuestión.

En sesión de Consejo del 30 de septiembre de 2009, se presenta al Consejo Directivo el resultado del avalúo del predio por parte de la firma CB Richard Ellis.

El pasado 1 de octubre de 2009, se realizar la visita física al predio por parte de los miembros del Consejo Directivo.

Resumen de inversión

- El proyecto de Chalacatepec supone una superficie de 1,200 hectáreas con más de 7 kilómetros de playa en el municipio de Tomatlán, en la Costalegre de Jalisco, junto al nuevo aeropuerto de la Costalegre.
- La participación de DIPE en el proyecto de Chalacatepec se haría a través de un fideicomiso, en el cual participarían:
 - ✓ Rasaland aportando las 1,200 hectáreas y 14 millones de dólares americanos para cubrir la infraestructura (luz, agua, vialidades, etc).
 - ✓ DIPE aportando 89 millones de dólares americanos (76 millones para el valor de la tierra y 13 millones para cubrir la infraestructura).
- El terreno se propone por la empresa a un valor por metro cuadrado de 13 dólares americanos, el cual es inferior al precio de mercado actual, determinado por el avalúo elaborado por CB Richard Ellis y que asciende a 15.34 dólares americanos por metro cuadrado.
- La Institución tendría una participación en el proyecto de un 48.5%, por lo que al momento de invertir sería dueña de ese mismo porcentaje en el fideicomiso, que proindiviso, equivalen a 582 hectáreas.

Resumen de retornos de inversión

- En el escenario base, el proyecto comenzaría a vender la primera fase (que la forman 450 hectáreas) en 2012 y asume la venta de todo el terreno residual en 2014 a 55 dólares americanos por metro cuadrado, obteniendo los siguientes flujos de efectivo para DIPE:

En millones de USD	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Inversión de la Institución	-88.95						-88.95
Reparto utilidades para la Institución				67.09	79.38	242.95	389.42
Resúmen flujo para la Institución	-88.95	0	0	67.09	79.38	242.95	

- En este escenario la Institución obtendría un retorno del 40.4% anual, que equivale a 4.4 veces el capital inicial invertido.
- Es importante mencionar que en el peor de los escenarios, donde no se consiguiera vender ni una sola hectárea, la Institución siempre seguiría siendo dueña de 582 hectáreas de terreno en una ubicación privilegiada, con infraestructura base y con aeropuerto en funcionamiento.

El Profesor José Guadalupe Madera comenta que estaría de acuerdo que el Instituto invirtiera en el proyecto de Chalacatepec, siempre y cuando se busquen opciones para que el Instituto no tome recursos de sus reservas financieras, por lo que sugiere que una alternativa pudiera ser la venta de los terrenos propiedad del Instituto de los cuales se tenga la certeza de que éstos ya no aumenten en su plusvalía, respaldándolos con los avalúos que emita el área técnica del Instituto ya que con ello podríamos cubrir todos los gastos que se pudieran suscitar con motivo del proyecto Chalacatepec.

El Licenciado Adán Valdivia comenta que desde su punto de vista existen dos situaciones favorables para el proyecto presentado: el primero es que financieramente hay seguridad en la inversión y el segundo que sería una buena inversión la venta de los terrenos de Puerto Vallarta, máxime si se llevan los dos proyectos en paralelo.

El Licenciado Carlos Santoscoy comenta que no está de acuerdo con la estrategia de vender terrenos ya que siempre se ha manifestado en favor de conservar el patrimonio inmobiliario del Instituto. Sin embargo, señala que valdría la pena hacer un análisis de los bienes inmuebles que estén al mejor precio en el mercado y sean susceptibles de venderse, siempre y cuando ese recurso se destine a la compra de reservas territoriales o a invertirse en asociaciones de esta naturaleza que generen mayor rendimiento financiero para el Instituto.

La L. C. Ruth Jiménez comenta que considera que vale la pena el proyecto, mayormente si se tienen buenos rendimientos.

El Maestro Oscar García Manzano expuso un esquema financiero que servirá de cobertura para garantizar aún más el capital de ésta inversión.

El Maestro Oscar García Manzano somete a consideración de los miembros del Consejo que se inicie con el proceso a que haya lugar para llevar a cabo la inversión en el proyecto Chalacatepec, en los montos presentados en los cuadros antes referidos.

Los miembros del Consejo manifiestan por unanimidad la aprobación de la inversión en el proyecto de Chalacatepec.

El Maestro Oscar García Manzano somete a consideración de los miembros del Consejo que se adquiriera una cobertura que implicaría un porcentaje de la inversión, que podrá variar en función de las tasas de interés y que proteja el monto de la participación en el fideicomiso que es por 89 millones de dólares. La cobertura será recuperable en los plazos que se determine y eliminará el riesgo de la inversión del principal en el fideicomiso. Asimismo, propone la contratación de un despacho o institución estructuradora, para lo cual se buscará la mejor opción. Una vez hecho el estudio definitivo y conociendo montos tanto de la cobertura como de la estructuración se informará al Consejo para su debida aprobación. Habida cuenta de que dicha cobertura

no se requiere realizarla de manera simultánea a la inversión, puesto que se debe de contratar en el momento en que las tasas de interés den la mejor posición para el Instituto.

Los miembros del Consejo aprueban por unanimidad la adquisición de la cobertura y pago a un despacho o institución estructuradora para garantizar aún más la inversión.

El Maestro Oscar García Manzano somete a consideración de los miembros del Consejo la venta del terreno denominado "El Manglar" ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, así como se lleve a cabo un análisis del patrimonio inmobiliario para determinar que otro inmueble pueda ser susceptible de venta, tal y como lo propusieron los Consejeros José Guadalupe Madera y Adán Valdivia, con el propósito de que esos recursos se destinen a formar parte de la inversión del proyecto Chalacatepec.

Los miembros del Consejo aprueban por unanimidad llevar a cabo la propuesta del Presidente citada en el párrafo anterior.

El Licenciado Ignacio Novoa, comenta que debido a la aprobación del presente proyecto y dadas las necesidades de realizar diversos trámites administrativos, jurídicos y financieros es necesaria la elaboración de un acta especial en la cual se atienda únicamente el tema de referencia, con el propósito de cuidar la información de otros temas tratados en la sesión, por lo que somete a consideración de los miembros del Consejo se autorice la extracción textual de lo aprobado en este punto para poder iniciar con los trámites antes mencionados y la misma quede como un anexo al acta de sesión ordinaria de fecha 26 de noviembre del presente año, para que forme parte integral de la misma.

Los miembros del Consejo aprueban por unanimidad la solicitud hecha por el Director General.

El suscrito Secretario del Consejo procedí a dar lectura al contenido del presente instrumento, manifestando los miembros del Consejo Directivo su conformidad con el mismo, aprobándolo en sus términos, firmando los que en ella intervinieron y quisieron hacerlo, lo que el suscrito Secretario hago constar para todos los efectos a que haya lugar.



MTRO. OSCAR GARCÍA MANZANO Y
PÉREZ MÚGICA



L. C. RUTH MERCEDES JIMENEZ
SANCHEZ



PROF. JOSE GUADALUPE MADERA
GODOY



LIC. CARLOS SANTOSCOY GUTIÉRREZ



LIC. ADÁN VALDIVIA SOTELO



SR. JUAN DELAYO RUELAS



LIC. IGNACIO NOVOA LÓPEZ



LIC. GUSTAVO ROMERO MORA

La presente hoja es la última de las cinco que constituyen la extracción textual del punto siete del orden del día relativo al seguimiento del proyecto Chalacatepec, la cual deberá formar parte integral como anexo del acta de sesión ordinaria de fecha 26 de noviembre de 2009.