

CONSEJO DIRECTIVO DEL INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO

ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA 02/2013

EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO SIENDO LAS 10:30 HORAS DEL DÍA 12 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2013, SE REUNIERON LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO DEL INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO, EN EL DOMICILIO QUE OCUPA ESTE INSTITUTO, UBICADO EN LA FINCA MARCADA CON EL NÚMERO 1155 DE LA AVENIDA DEL MAGISTERIO, FRACCIONAMIENTO OBSERVATORIO, DE ESTA MISMA CIUDAD, EN ATENCIÓN A LA CONVOCATORIA EMITIDA POR EL C. DIRECTOR GENERAL, C. P. FIDEL ARMANDO RAMÍREZ CASILLAS, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 152 DE LA LEY DEL INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO, CON EL OBJETO DE LLEVAR A CABO LA SEGUNDA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE ESTE AÑO, EN TÉRMINOS DE LO ORDENADO POR LA PROPIA LEY.

1.- A efecto de dar inicio a la citada sesión, se procede a nombrar lista de asistencia, constatando la presencia de los ciudadanos: el LEP. FRANCISCO DE JESÚS AYÓN LÓPEZ, Consejero Presidente en representación del Gobierno del Estado; la C. PÍA OROZCO MONTAÑO, Consejera en representación del Gobierno del Estado; el C. P. FRANCISCO JAVIER PADILLA VILLARRUEL, Consejero en representación del Municipio de Guadalajara; el PROF. ARNOLDO RUBIO CÁRDENAS, Consejero en representación de los servidores públicos de la Sección 47 del SNTE; el 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); el LIC. ADÁN VALDIVIA SOTELO, Consejero Suplente en representación de los servidores públicos de la FSESEJ; el C. P. FIDEL ARMANDO RAMÍREZ CASILLAS, en su carácter de Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco (IPEJAL); el LIC. HUGO ALBERTO MICHEL URIBE, en su carácter de Secretario de Actas; el LIC. LUIS ENRIQUE MIRANDA DEL RÍO, en su carácter de Director Jurídico del IPEJAL; el ING. OCTAVIO CAMARILLO ALFARO, en su carácter de Asesor en materia de Fideicomisos del IPEJAL y el LIC. JUAN JAIME PETERSEN FARAH, invitado a la Sesión.

2.- Una vez corroborada la asistencia de la totalidad de los miembros del Consejo Directivo, el Consejero Presidente declara la existencia de quórum legal para sesionar, de conformidad con los artículos 151 y 152 de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco y, por tanto, los acuerdos y resoluciones que se tomen serán válidos para todos los efectos legales. Se acompaña a la presente actuación la lista de asistencia debidamente rubricada, como *anexo número uno*.

3.- A continuación el Consejero Presidente, Francisco de Jesús Ayón López, propone a los asistentes, para su aprobación y desahogo, el siguiente orden del día:

1. Lista de asistencia.
2. Aprobación del Orden del Día.
3. Propuesta de Participación en la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable (SAPI de CV) Activos Turísticos de México (ACTUR).

Los miembros del Consejo Directivo por unanimidad de votos aprueban el orden del día propuesto, por lo que se procede a su desahogo.

4.- En desahogo del tercer punto del orden del día, el Consejero Presidente, Francisco de Jesús Ayón López, cede el uso de la voz al Secretario de Actas, Hugo Alberto Michel Uribe quien presenta la propuesta de participación en la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable (SAPI de CV) Activos Turísticos de México (ACTUR).

Antecedentes

En Sesión del Consejo Directivo del 26 de noviembre de 2009, se aprobó por unanimidad la inversión del IPEJAL en el Proyecto de Chalacatepec.

Este proyecto consta de una superficie de 1,200 hectáreas con 8.5 kilómetros de playa en el Municipio de Tomatlán, Costa Alegre de Jalisco. La participación del IPEJAL se realizó a través de un Fideicomiso denominado F/380, en el cual participan: como Fideicomitentes y Fideicomisarios "A" Chala Mar, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable; Paraland, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable y Chalalegre, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable; como Fideicomitente y Fideicomisario "B" el Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco (IPEJAL) y como fiduciario el Banco Monex, Sociedad Anónima. Cabe señalar, que la Sociedad Anónima de Capital Variable LITIMAR, SA de CV era la titular de una parte social equivalente al 99.99% del capital social de las tres sociedades que fungen como Fideicomitentes y Fideicomisarios "A".

La aportación efectuada por el IPEJAL fue por **88,950,000** dólares de los Estados Unidos de América (USD) y correspondió a:

- USD 75,736,000 en concepto de "aportación de capital por el valor de los inmuebles".
- USD 13,214,000 por concepto de "aportación de capital para desarrollo, promoción e infraestructura futura del proyecto".

El terreno se aportó al Fideicomiso F/380 con un valor por metro cuadrado de USD 13, el cual fue inferior al avalúo elaborado por CB Richard Ellis que estimaba el valor en USD 15.34.

De conformidad con esta operación, el IPEJAL adquirió el 48.5% de los derechos fideicomisarios en el citado Fideicomiso F/380.

La inversión realizada por el IPEJAL en el Proyecto Chalacatepec en el año del 2009 es robusta y acrecienta su valor con el tiempo, toda vez que se encuentra respaldada con el 48.5% de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso F/380, lo cual incluye el terreno aportado al propio Fideicomiso y los recursos líquidos para el desarrollo, promoción e infraestructura del Proyecto.

Sin embargo, presenta como debilidades: la nula diversificación, al ser sólo un proyecto en una sola región geográfica; un periodo relativamente largo de recuperación de la inversión (estimado entre 15 y 20 años); un bajo nivel de generación de flujos de efectivo y una baja posibilidad de un evento de liquidez, que permita al IPEJAL la recuperación monetaria de su inversión.

Con base en la escritura pública número 65,187 de fecha 10 de enero de 2012, LITIMAR SA de CV adopta la modalidad de SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE en los términos del artículo 12 de la Ley del Mercado de Valores y cambia su denominación por la de ACTIVOS TURÍSTICOS DE MÉXICO (ACTUR SAPI DE CV).

El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS) SNC, en su carácter de institución fiduciaria en el Fideicomiso número 1936, denominado Fondo Nacional de Infraestructura (FNI), suscribió con fecha 10 de enero de 2012, el Convenio entre Accionistas en relación con una inversión en ACTUR SAPI DE CV, por el que se obligó a aportar a esta Sociedad una cantidad en efectivo equivalente a 80,000,000 dólares americanos en el entendido que su participación en ACTUR no podrá exceder en ningún momento del 20% del valor de las acciones de dicha sociedad.

PROPUESTA

Se recibió la propuesta para que ACTUR SAPI DE CV adquiriera del IPEJAL los derechos que le corresponden a este último en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario "B" bajo el Fideicomiso F/380, esto es, el 48.5% de los derechos fideicomisarios de dicho contrato de Fideicomiso. De aprobarse la Adquisición de Derechos Fideicomisarios, la misma se instrumentaría mediante la celebración y consecuente formalización en escritura pública, de un contrato de cesión onerosa de derechos fideicomisarios, a ser celebrado por y entre, ACTUR SAPI DE CV, como cesionario, el IPEJAL, como cedente, y Banco Monex, en su carácter de fiduciario, con la

comparecencia, para efectos de otorgar su consentimiento a dicha cesión, de Chala Mar, Paraland y Chalalegre, en su carácter de Fideicomisarios y Fideicomitentes "A".

El Consejero Francisco Javier Padilla Villarruel cuestionó si con la operación que se propone celebrar con ACTUR SAPI de CV desaparece el Fideicomiso que administra el proyecto de Chalacatepec.

El Ing. Octavio Camarillo Alfaro mencionó que no desaparece el Fideicomiso, que continuará administrando el proyecto y que Chalacatepec se convierte en un activo de la sociedad a la que pretendemos integrarnos.

Continuando con la presentación el Secretario de Actas, Hugo Alberto Michel Uribe señaló que como contraprestación por la cesión de derechos fideicomisarios bajo el Contrato de Cesión que de aprobarse se celebrará, la Sociedad deberá pagar al IPEJAL la cantidad de **USD 90,979,505.00 (NOVENTA MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCO DÓLARES AMERICANOS 00/100)**. Este monto es equivalente a recibir nuestra aportación de capital por el valor de los inmuebles de Chalacatepec en un total de USD 83,829,346 (es decir, un valor por m2 de USD 14.40 que es el promedio de dos avalúos realizados en diciembre de 2012 y febrero de 2013) y la aportación de capital en efectivo para desarrollo, promoción e infraestructura futura del proyecto por un total de USD 7,150,159. Lo cual representa una utilidad de **USD 2,029,505.00**, derivado de la aportación que se haría a esta Sociedad respecto del valor original aportado por el IPEJAL en el fideicomiso F/380.

De aprobarse, la cantidad correspondiente a la cesión de derechos fideicomisarios será pagada mediante la capitalización del adeudo contraído por ACTUR SAPI DE CV, lo que significa que el IPEJAL recibirá el monto señalado correspondiente a USD 90,979,505.00 (NOVENTA MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCO DÓLARES AMERICANOS 00/100) mismo que estará representado por acciones y será el propietario del **24.0169%** (USD 90,979,505.00) del valor comercial de la Sociedad que asciende a un monto de USD 378,814,655.00 (TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES AMERICANOS 00/100).

Por su parte, el Fondo Nacional de Infraestructura (FNI) será el propietario del 19.8986% (USD 75,378,812.94) del valor comercial de la Sociedad y el restante 56.0845% (USD 212,456,337.06), será propiedad de Rasa Land Investors Holding BV.

El portafolio actual de activos de ACTUR es el siguiente:

- Chalacatepec

- **La Mandarina:** es un predio de una extensión de 265 hectáreas localizadas en la Riviera Nayarit. ACTUR es titular del 100% de las acciones de la propiedad del proyecto.
- **Four Seasons Ciudad de México:** Recientemente, ACTUR a través de una subsidiaria, firmó un acuerdo de compra venta para la adquisición del hotel Four Seasons de la Ciudad de México, uno de los principales hoteles de México. El hotel abrió en 1994, está localizado en Paseo de la Reforma y cuenta con 240 habitaciones de las cuales 40 son suites.
- **Recursos en efectivo:** Por un monto de USD 90'000,000.00

CHALACATEPEC

Cabecera Municipal Tomatlán

Delegación Municipal José María Morelos

Estado de Jalisco, México

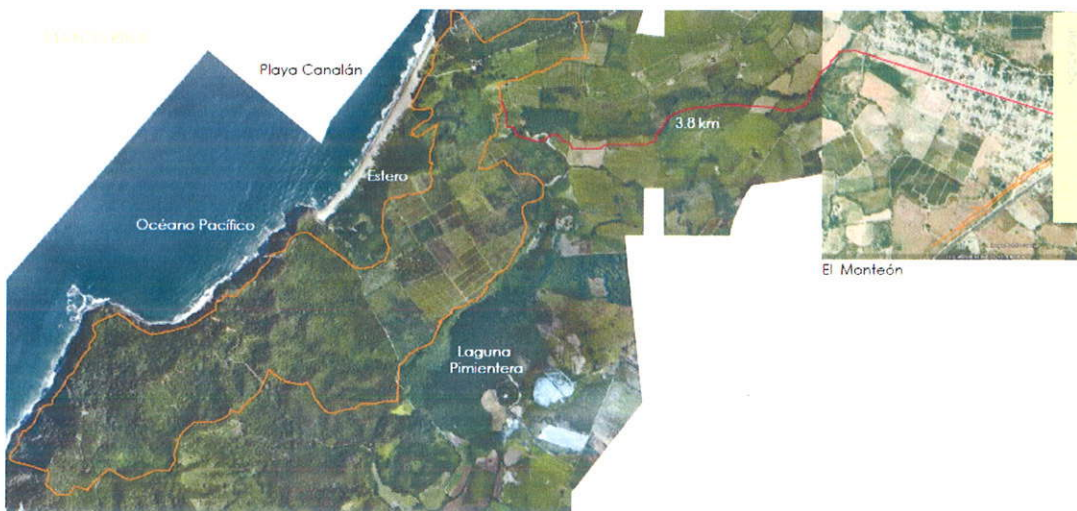


MANDARINA

Cabecera Municipal Compostela

Delegación Ejidal EL MONTEON

Estado de Nayarit, México



Las 265 hectáreas ubicadas en la Mandarina han sido valuadas en USD 96,800,000 de acuerdo al avalúo elaborado por Cushman & Wakefield al 31 de diciembre de 2012, lo que significa un valor por metro cuadrado de USD 36.52.

Dicho terreno se ubica en la zona Sur-Oeste del Estado de Nayarit a 60 kilómetros al norte de Puerto Vallarta y a 45 minutos del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta.

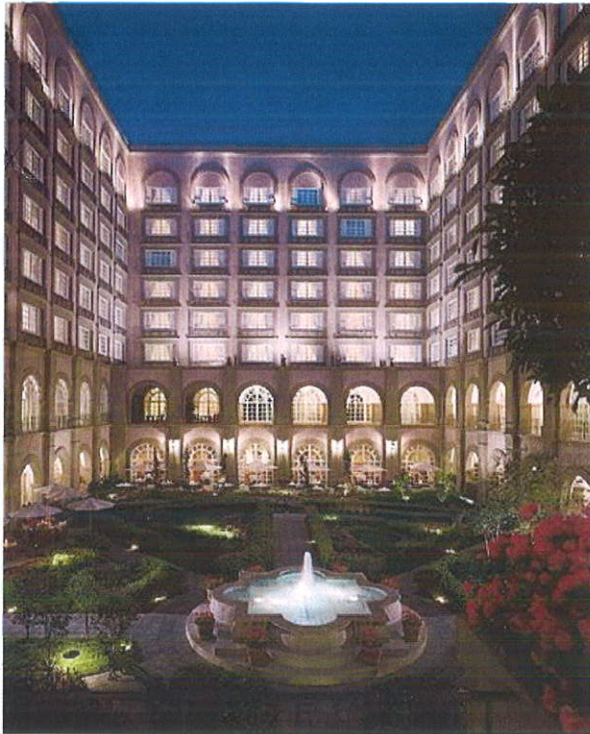
Localizada en el Municipio de Compostela, forma parte del corredor turístico conocido como Rivera Nayarit, muy cerca de los desarrollos y al Norte de Punta Mita, Sayulita y San Pancho, al

Oriente a 3.8 kilómetros de la carretera 200 que va de Puerto Vallarta a Tepic, muy cerca del poblado "El Monteón", al Poniente se encuentra el Océano Pacífico en la playa conocida como "Canalan".

Situación actual del Proyecto La Mandarina

- La propiedad y posesión de los terrenos que comprenden el terreno LA MANDARINA están totalmente consolidados y son de propiedad de ACTUR SAPI DE CV.
- En junio de 2013, se publicó el POEL (Plan de Ordenamiento Ecológico), el cual especifica la densidad del proyecto (3,200 cuartos, el potencial para un campo de golf y una marina con los permisos necesarios).
- El proyecto se encuentra totalmente autorizado por la autoridad Federal correspondiente en lo referente a la integración de la manifestación de impacto ambiental (MIA).
- Ya se cuenta con los títulos de concesión de agua y cuatro pozos para abastecer el proyecto en cuestión con un gasto de 56.3 litros por segundo.

Four Seasons Ciudad de México




Con un valor de adquisición de USD 95,000,000 el Hotel Four Seasons Ciudad de México está localizado en Paseo de la Reforma #500, Colonia Juárez, México, D.F., se encuentra frente a la Torre Mayor a un costado del Centro Bancomer, es el complejo de oficinas más grande de la Ciudad y a tan sólo minutos de Polanco, exclusiva colonia que alberga comercios y viviendas del más alto nivel. Cuenta con 240 habitaciones de las cuales 40 son suites.

Cabe hacer notar que este Hotel se compró y cuenta con una TIR (Tasa Interna de Retorno Financiera Anual) del 17.00% y que además se compró a un precio menor de su valuación a la cual fuimos invitados, participando en ACTUR lo cual representa una de las tantas ventajas adicionales del proyecto.


Las amenidades del FSM incluyen un restaurante, bar, gimnasio, spa, alberca exterior y un amplio salón para reuniones y eventos. El edificio de ocho pisos tiene un singular patio central. La planta baja alberga el lobby (renovado en 2011), espacios para reuniones y conferencias, así como tres locales comerciales, el restaurante y el lounge. En el segundo piso del edificio se localiza el centro de convenciones y las habitaciones se encuentran entre el segundo y octavo piso.

VENTAJAS ADICIONALES DEL PROYECTO

- 
- La participación en este proyecto nos da en forma directa una mayor diversificación, disminuyendo el riesgo de tener los recursos en un solo proyecto.
 - La participación inicial en tres proyectos que nos dan hoy diferentes alternativas y diversificación de nuestros recursos.
 - La obtención de mayores recursos líquidos, donde vamos a pasar de \$ 14.5 MDD a 90.0 MDD, recursos que podrán ser utilizados en los servicios de infraestructura y construcciones de los proyectos turísticos y en otros proyectos de inversión.
 - La recuperación de nuestra inversión en un tiempo mucho más corto.
 - La certidumbre que nos da el simple hecho de la participación del Fondo Nacional de Infraestructura (FONADIN), fondo dependiente del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS).
 - En su momento tendremos acceso a un mayor mercado de compradores por nuestras acciones.
 - Este proyecto contribuirá a detonar en una forma más ágil y rápida la Región de Costa Alegre donde estamos enclavados y será un polo de desarrollo para el Estado de Jalisco y para el País.




Una vez concluida la presentación, el Consejero Presidente, Francisco de Jesús Ayón López cuestionó acerca cual sería la participación del IPEJAL en la administración de ACTUR SAPI de CV.






El Ing. Octavio Camarillo Alfaro señaló que de conformidad con la legislación aplicable a las SAPIS, se asigna un Consejero por cada 10% de participación accionaria, de manera que el IPEJAL tendría derecho a dos consejeros, en razón de su participación de 24%.

En este tenor, el Consejero Presidente Francisco de Jesús Ayón López señaló que el FONADIN tiene en principio derecho a contar con 2 consejeros en razón de su participación del 20% en ACTUR SAPI DE CV. Sin embargo, dado que el BANOBRAS cuenta con información privilegiada sobre las inversiones federales, tiene prohibido participar en los consejos de administración de sus inversiones, por ello se está discutiendo la posibilidad de que los lugares que corresponderían al FONADIN sean asignados al IPEJAL.

La Consejera Pía Orozco Montaña señaló que esa modificación sería muy favorable para el IPEJAL, toda vez que se contaría con cuatro consejeros.



El Consejero Francisco Javier Padilla Villarruel señaló que la participación en ACTUR SAPI DE CV no empeora la posición con la que ya se contaba en el Fideicomiso F/380, reconociendo en ambos



casos que existe otro socio que tiene el carácter de mayoritario y solicitó información adicional sobre los derechos con que contaría el IPEJAL al tratarse de una Sociedad Anónima Promotora de Inversión.

El asesor invitado a la Sesión, Juan Jaime Petersen Farah mencionó que al participar en ACTUR SAPI DE CV, el IPEJAL se adherirá a un Convenio de Accionistas que ya se firmó con el FONADIN y que dicho convenio establece reglas para proteger los derechos de los socios minoritarios, incluyendo entre otros, la posibilidad de vetar (bajo ciertas circunstancias) los acuerdos propuestos por la mayoría.

El Consejero Juan Pelayo Ruelas preguntó si la participación del FONADIN en ACTUR SAPI DE CV se realizó ya o se trata de una operación a concretarse en una fecha futura.

El Consejero Presidente Francisco de Jesús Ayón López respondió que el FONADIN ya participa en ACTUR y se comprometió a aportar hasta USD 80,000,000, de los cuales ya entregó USD 50,000,000 y están pendientes los restantes USD 30 millones. Esta inversión la hizo buscando detonar el desarrollo regional y diversificar la oferta turística.

El asesor invitado a la Sesión, Juan Jaime Petersen Farah señaló que la aportación restante del FONADIN por 30 millones de dólares se realizará virtualmente de manera simultánea al ingreso del IPEJAL en ACTUR, en el caso de que este Consejo así lo apruebe.

El Consejero Francisco Javier Padilla Villarruel cuestionó acerca de qué ocurriría en el caso de que un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA) deseara adquirir una parte o la totalidad de ACTUR.

El asesor invitado a la Sesión, Juan Jaime Petersen Farah respondió que una peculiaridad de la SAPI es que existen los derechos denominados Drag Along y Tag Along, que impiden, por ejemplo, que un inversionista adquiera las acciones de los socios mayoritarios en exclusiva y que le obligan a adquirir la parte proporcional en las acciones de todos los socios; así, por ejemplo, no puede comprar el 51% de las acciones del socio mayoritario sino que, a todos los socios debe comprarles el 51% de las acciones.

El Consejero Francisco Javier Padilla Villarruel señaló que la opción de acudir a los mercados financieros permitiría atraer más recursos para la SAPI o bien venderla, de resultar conveniente para sus socios.

El asesor invitado a la Sesión, Juan Jaime Petersen Farah señaló que también en ese sentido están protegidos los derechos de los socios minoritarios de las SAPIs, ya que al salir en venta, salen las acciones de todos los socios y no sólo de los mayoritarios.

La Consejera Pía Orozco Montaña propuso que el Convenio de Adhesión al Convenio de Accionistas de la SAPI sea distribuido entre los Consejeros, propuesta que fue aceptada por todos los Consejeros. De igual manera, propuso se revise el tema de la confidencialidad de la información de la SAPI y de ser el caso, se lleva a cabo la firma de un convenio en la materia por parte de cada uno de los Consejeros del IPEJAL.

El Ing. Octavio Camarillo Alfaro señaló que otro de los derechos de los socios minoritarios de las SAPIs es el derecho de preferencia en el caso de la venta de acciones.

El asesor invitado a la Sesión, Juan Jaime Petersen Farah señaló que otra de las ventajas de participar en la SAPI es que la inversión tiene una vida finita y no un horizonte temporal largo, como en el caso del Fideicomiso F/380, de modo que se contará con 4 años para realizar las inversiones y con otros 4 años para el llamado proceso de desinversión o venta de las mismas.

El Consejero Arnoldo Rubio Cárdenas preguntó dónde se establecen estas reglas de inversión y desinversión.

El asesor invitado a la Sesión, Juan Jaime Petersen Farah respondió que están en el Convenio entre Accionistas que como se acordó se distribuirá a todos los Consejeros.

El Presidente del Consejo Directivo puso a consideración de sus integrantes la aprobación de la propuesta de Participación en ACTUR SAPI de CV y, en caso de ser aprobada, se instruya al Director General del IPEJAL para implementar las acciones necesarias para dar cumplimiento a este acuerdo.

Los miembros del Consejo Directivo aprueban de manera unánime esta propuesta.

Derivado de la aprobación señalada en el párrafo que antecede y a efecto de que se proceda a la formalización y celebración de la operación materia de la presente sesión extraordinaria del

Consejo Directivo, se instruye al Director General del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco C.P. Fidel Armando Ramírez Casillas a fin de que:

1. Comparezca a la celebración de la sesión del comité técnico del fideicomiso F/380 a efecto de que sea aprobada la suscripción de un convenio de cesión de derechos fideicomisarios pertenecientes al IPEJAL como Fideicomitente y Fideicomisario "B".
2. Proceda a la formalización del acuerdo señalado en el punto que antecede y celebre contrato de cesión de derechos fideicomisarios del 48.5% como Fideicomitente y Fideicomisario "B" del fideicomiso F/380, a favor de Activos Turísticos de México S.A.P.I. de C.V. (ACTUR S.A.P.I. de C.V.).
3. Comparezca a la celebración de la primera asamblea general extraordinaria de Activos Turísticos de México S.A.P.I. de C.V., con el objeto de que dicha sociedad reconozca el adeudo derivado del contrato de cesión de derechos fideicomisarios del fideicomiso F/380 como Fideicomitente y Fideicomisario "B" y proceda a la capitalización del adeudo
4. Comparezca a la segunda asamblea general extraordinaria de Activos Turísticos de México S.A.P.I. de C.V., para que dicha sociedad cubra el adeudo señalado en el punto que antecede mediante la suscripción de acciones de Activos Turísticos de México S.A.P.I. de C.V., por el 24.0169% del valor comercial de dicha Sociedad, equivalente a USD 90'979,505.00 (NOVENTA MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCO DÓLARES AMERICANOS 00/100).
5. Una vez realizada las operaciones descritas anteriormente proceda a la celebración del Convenio de Adhesión al Convenio entre accionistas de Activos Turísticos de México S.A.P.I. de C.V.

El C. Francisco de Jesús Ayón López pregunta a los miembros del Consejo si tienen algún otro asunto por tratar, a lo que los asistentes manifestaron no tener ninguno, por lo que el suscrito Secretario procedí a dar lectura al contenido del presente instrumento, manifestando los miembros del Consejo Directivo su conformidad con el mismo, aprobándolo en sus términos y dándose por terminada la sesión, firmando los que en ella intervinieron y quisieron hacerlo, lo que el suscrito Secretario hago constar para todos los efectos a que haya lugar.



LEP. FRANCISCO DE JESUS AYÓN LÓPEZ



C. P. FRANCISCO JAVIER PADILLA
VILLARRUEL



SR. JUAN PELAYO RUELAS



C. P. FIDEL ARMANDO RAMÍREZ
CASILLAS



LIC. LUIS ENRIQUE MIRANDA DEL RÍO



C. PÍA OROZCO MONTAÑO



PROF. ARNOLDO RUBIO CARDENAS



LIC. ADÁN VALDIVIA SOTELO



LIC. HUGO ALBERTO MICHEL URIBE

La presente hoja es la última de las 13/trece que constituyen el Acta de Sesión Extraordinaria del Consejo Directivo del IPEJAL, celebrada el día 12 doce de septiembre del año 2013 dos mil trece.