

## **PROCESO DE APORTACION AL FIDEICOMISO DE CHALACATEPEC POR UNA CANTIDAD DE \$ 88'950,000.00 Dlls U.S.A**

El Consejo Directivo del IPEJAL determinó que por la magnitud, e importancia de la inversión del proyecto, se debería de realizar un avalúo sobre las 1,200 Hectáreas **ANTES DE REALIZAR LA INVERSION** y se decidió entre las tres mejores empresas Valuadoras del mundo con presencia en nuestro país, las cuales fueron:

- **COLLIERS INTENATIONAL:** Con amplia experiencia en valuaciones inmobiliarias en el área industrial, de oficinas o espacios comerciales, así como centros comerciales y parques industriales (**No es un especialista valuador en terrenos turísticos**).
- **CUSHMAN WAKEFIELD:** Esta es una empresa de reconocimiento mundial de valuaciones, entre ellas las de carácter turístico, **pero tenía la limitante que esta empresa fue la que le realizó el avalúo a nuestros socios de RASALAND y por ende existía un conflicto de intereses.**

**CBRE CB RICHARD ELLIS:** Empresa de prestigio mundial en valuaciones de inversiones del ramo turístico y por ello se determinó que esta empresa realizara el avalúo de CHALACATEPEC, entre sus clientes en avalúos se encuentran BANAMEX, BANORTE, BBVA BANCOMER, BRITISH COUNCIL, CEMEX, GENERAL MOTORS, TORRE MAYOR, PROCTER & GAMBLE, C&A, HSBC, MICHELIN, entre otras empresas transnacionales.

Así las cosas, se decidió que **CUSHMAN WAKEFIELD** realizara el avalúo de las 1,200 hectáreas para la empresa RASALAND S.R.L. DE C.V., ahora nuestros socios y en julio 13 del 2009 dictaminó un valor de \$ 132'800,000.00 Dlls U.S.A. (sobre la base de 1,023 hectáreas), dando un costo por metro cuadrado de \$ 12.98 Dlls U.S.A.

Por otro lado, el IPEJAL tomo la decisión de que fuera **CBRE CB RICHARD ELLIS** quien hiciese la evaluación para el IPEJAL, dando como resultado el día 21 de septiembre del 2009 un valor de 184'073,033,.00 Dlls U.S.A., dando un costo por metro cuadrado de \$ 15.34 Dlls U.S.A.

Por lo tanto, en el mes de diciembre del 2009 el IPEJAL junto con los socios lograron un acuerdo de inversión a un precio de **\$ 13.00 Dlls U.S.A.** obteniendo una ganancia desde el momento de la firma del fideicomiso de **\$ 2.34 Dlls U.S.A.** por metro cuadrado.

### **APORTACION a la SAPI (SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION) ACTUR:**

Por muchas de las ventajas previamente analizadas, se pretende participar en esta sociedad ACTUR, para lo cual se realizó nuevamente un avalúo de la tierra para saber el valor de nuestra aportación en dicha empresa, por tal motivo DELOITTE realizó el estudio de avalúo de nuestra propiedad en CHALACATEPEC, con fecha 19 de febrero de 2013, nos arroja y certifica un valor de **\$ 186'000,000.00 Dlls U.S.A.,** equivalente a **\$15.50 Dlls U.S.A.**

Derivado de este estudio tenemos un ofrecimiento de recibir nuestra aportación en tierra por una cantidad de **\$ 83'829,346.00 Dlls U.S.A.** y nuestra participación en efectivo de **\$ 7'150,159.00 Dlls U.S.A.,** lo cual nos da un total de **\$ 90'979,505.00 Dlls U.S.A.**

Lo cual nos da una utilidad actualizada de **\$ 2'029,505.00 Dlls U.S.A.** contra nuestra inversión inicial, independientemente de las ventajas competitivas analizadas previamente.