



# TREN MAYA : FIBRA

Ordenamiento Territorial y Reordenamiento  
Económico del Sureste mexicano

Alejandro Varela Arellano

FONATUR, México

El Tren Maya no es un tren, es...

**Es un proyecto de ordenamiento territorial con generación de beneficio social, cultural, ambiental y económico**





## Naturaleza – Medios de Vida - Humanos

## Objetivo

- Saldar una deuda histórica con el sureste e impulsar la infraestructura de servicio para los habitantes
- Fomentar el ordenamiento territorial de la región
- Reducir la desigualdad social a partir de incrementar el desarrollo económico y sustentable
- Incremento en conectividad y digitalización





- TRAMO SELVA 1 (232 km aprox.)
  - TRAMO SELVA 2 (264 km aprox.)
  - TRAMO CARIBE 1 (246 km aprox.)
  - TRAMO CARIBE 2 (130 km aprox.)
  - TRAMO GOLFO 1 (262 km aprox.)
  - TRAMO GOLFO 2 (167 km aprox.)
  - TRAMO GOLFO 3 (165 km aprox.)
- 
- SUBTOTAL** (1,460 km aprox.)



MAR CARIBE

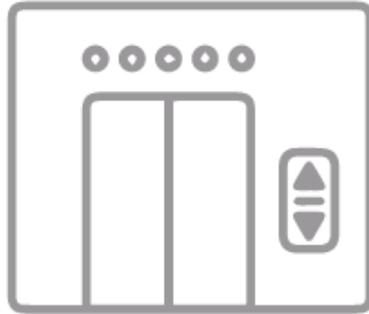
**SIMBOLOGÍA**

- Estación Tren Maya
- Alternativa Valladolid - Cancún



# Dos proyectos simbióticos

- **El Tren Maya**, es el instrumento generara el desarrollo en su zona de influencia, de forma incluyente e integral; respetando el medio ambiente así como a los pueblos originales.
- **FIBRA Maya**, turístico, inmobiliario, de servicios, industrial y de producción es lo que generará el ecosistema económico para el éxito del proyecto.



# El Tren Maya



# EMPRESA DE PARTICIPACIÓN ESTATAL: Único Titular de la Concesión del Tren Maya

Reactoría del Estado  
Licitación, adjudicación y supervisión de:

## Contratos de Inversión Mixta

### Infraestructura ferroviaria

- Tramos ferroviarios
- Subsistemas de control de tráfico y despacho de trenes:
  - Señalización
  - Talleres
  - Almacenes
  - Patios de maniobras
  - Estaciones
  - Telecomunicaciones

### Material rodante

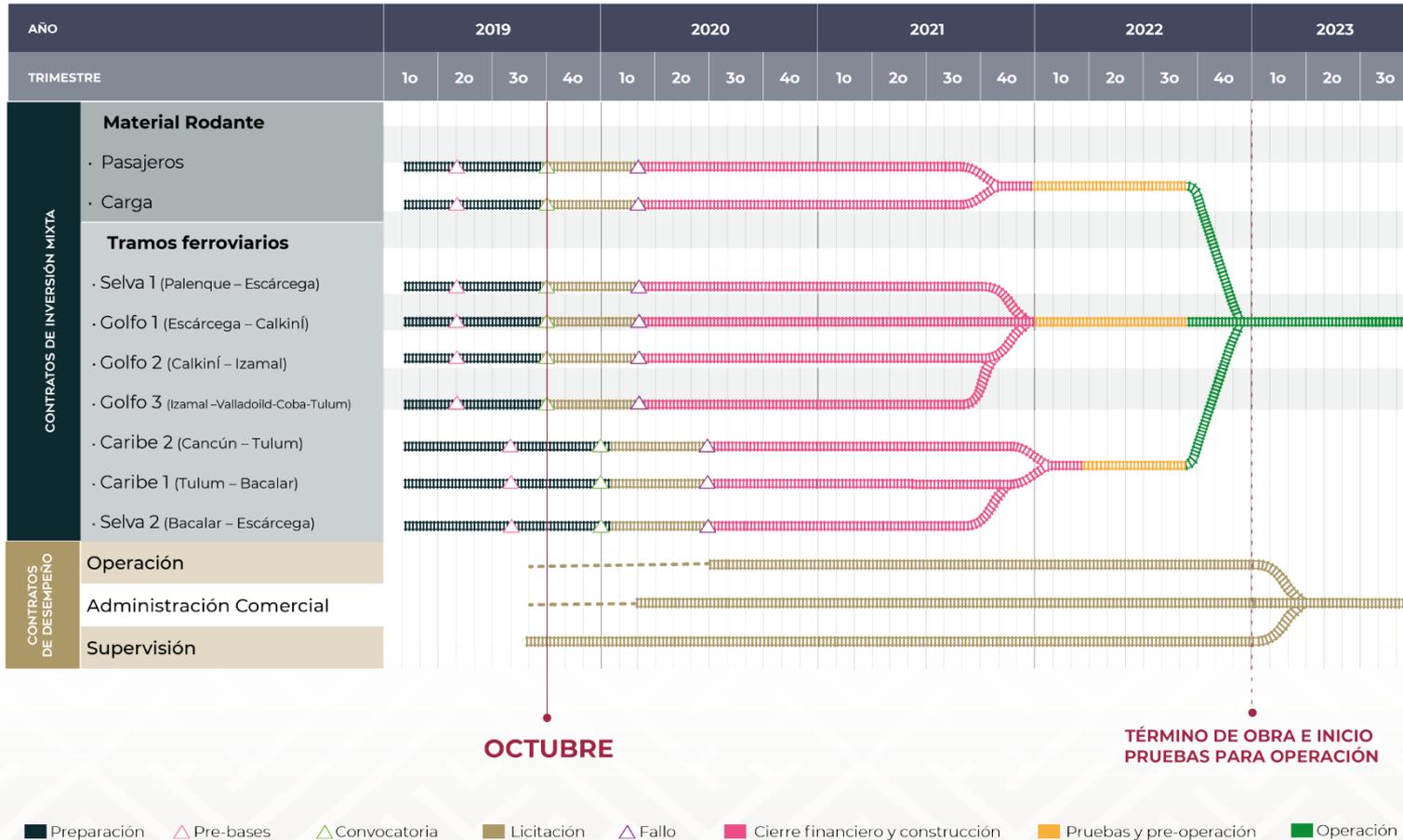
- Pasajeros locales
- Turistas
- Carga (combustible, alimentos, materiales constructivos)

## Contratos de Servicios por desempeño

Administración  
comercial de la  
concesión

Operación del sistema  
ferroviario

# HOJA DE RUTA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROYECTO



# Tipos de servicios

## Transporte de pasajeros



Reducir tiempos de traslado y crear un puente entre las comunidades.

## Transporte turístico



Atraer a un mayor número de visitantes con estancias más largas.

## Transporte de carga



Impulsará el transporte de mercancías por la vía férrea para reducir la carga actual que existe sobre las carreteras.

# Polos de Desarrollo



# Estudio sobre por qué prosperan ciudades/regiones del mundo 252 ciudades, 5 detonadores de prosperidad (ONU-Habitat, 2016)



**40%**

Por infraestructura de conectividad (sobre todo trenes y rutas de alta velocidad).



**20%**

Por la creación de Zonas Económicas Especiales.



**18%**

Por cambios jurídicos, administrativos e institucionales.



**12%**

Por inversiones en servicios (desarrollo del sector terciario).



**10%**

Por inversiones para mejorar la calidad de vida.

Desarrollo de las ciudades es desarrollo de las regiones.

# Antecedente

1905

- Uso de Trust / Fideicomiso para Ferrocarriles y otros de infraestructura

2004

- Se dan estímulos fiscales parecidos a los REITS
- Nace la marca FIBRA

2011

- FUNO

2019

- Cambio de paradigma FONATUR
- Nuevos Mecanismos Financieros en FONATUR
- Propuesta de nacimiento de la marca FIDI FONATUR

1960

- REITS en EEUU

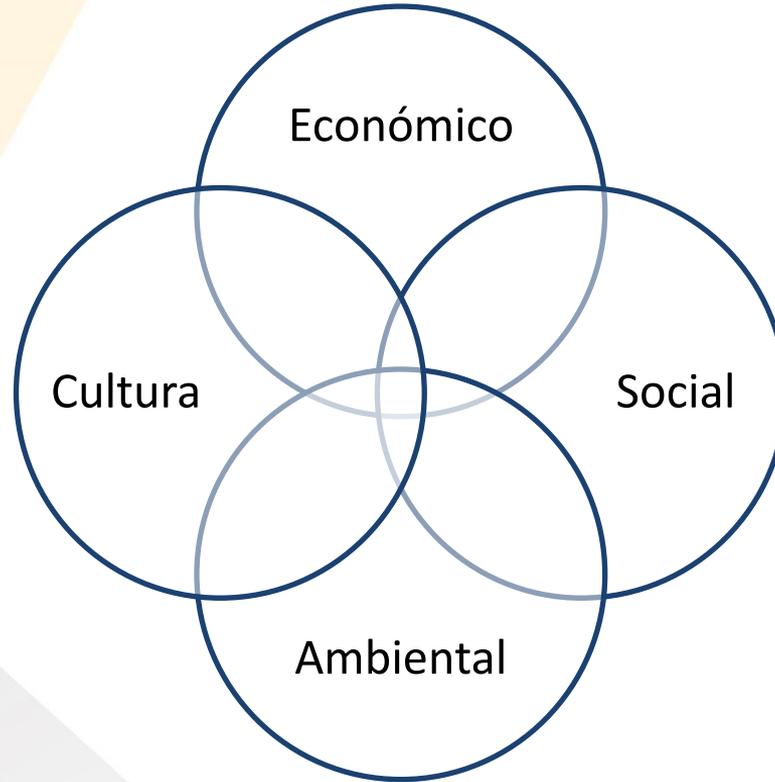
2006

- Se propone a FONATUR el uso de FIBRA

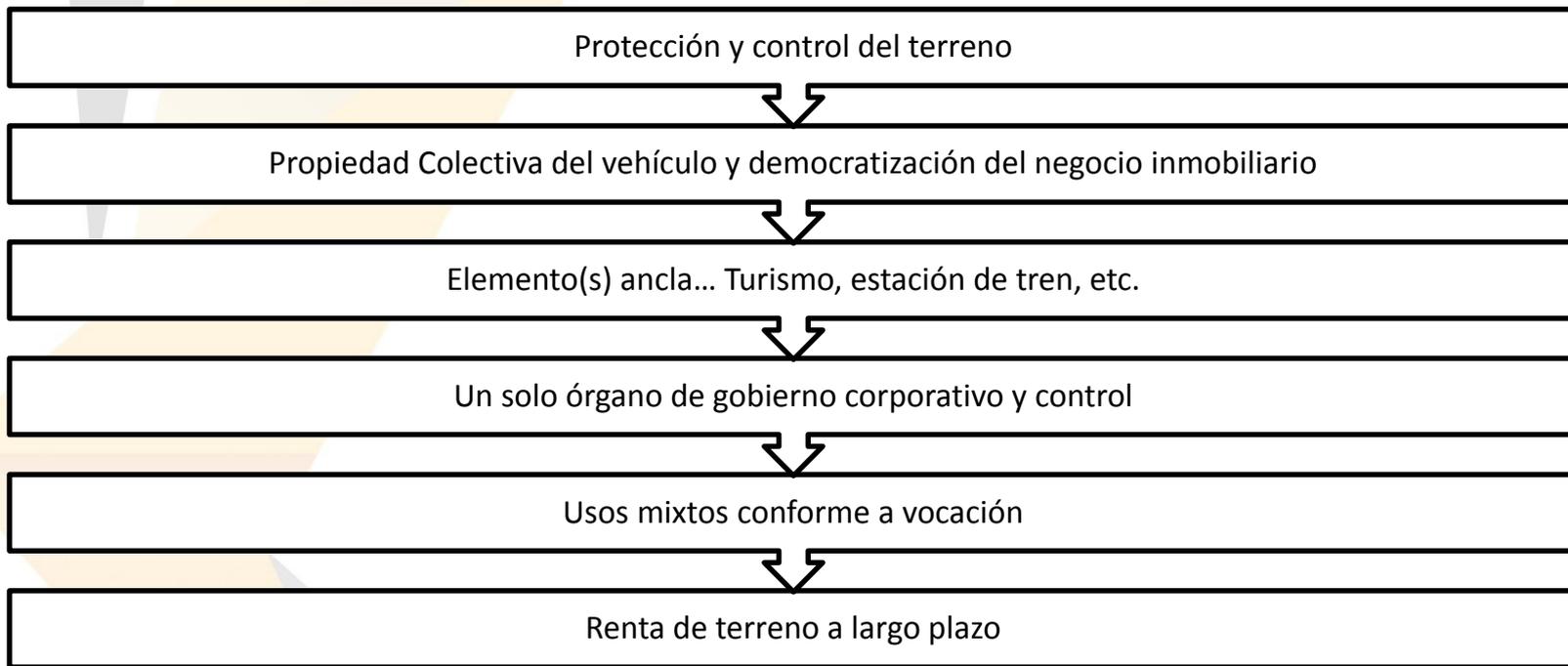
2018

- Más de 14 FIBRAS en el mercado
- 2 FIBRAS de Desarrollo Inmobiliario
- 20 millones de m2 rentados y más de 19,000 cuartos
- Propuesta FIBRA Tren MAYA

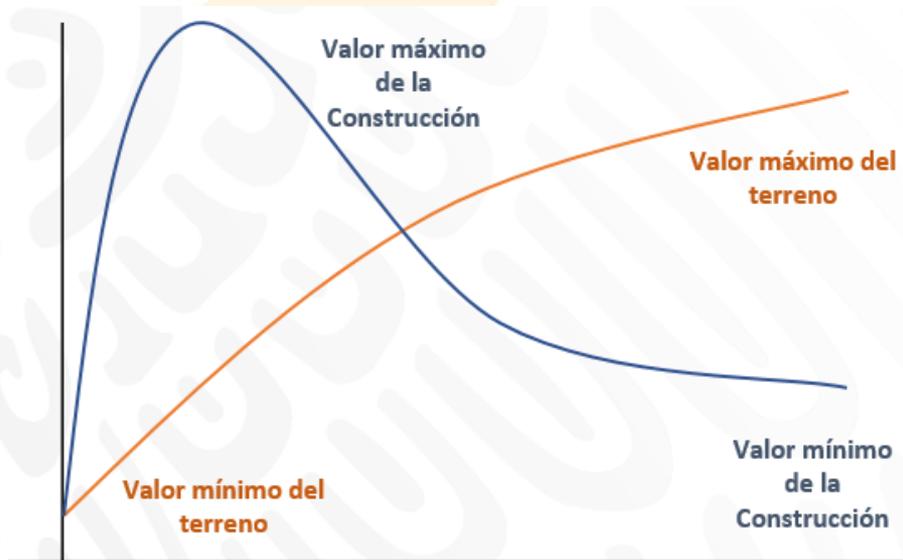
# Ejes fundamentales para que exista prosperidad de los Polos de Desarrollo



# Teoría de Inversión en los Polos de Desarrollo



# Renta de Tierras



## Construcción

- Riesgo relacionado al negocio
- Activo de corto plazo
- Rendimiento relacionado al uso
- Administración activa

## Alta volatilidad

### Terreno

- Riesgo bajo
- Activo de largo plazo
- Plusvalía relacionada al valor de terreno
- Administración pasiva

## Baja volatilidad

Safehold Inc  
NYSE: SAFE

+ Seguir

28.61 USD -0.040 (0.14 %) ↓

Cerrado: 21 jun. 16:15 GMT-4 · Renuncia de responsabilidad  
Tras cierre 28.61 0.00 (0.00 %)

1 día 5 días 1 mes 6 meses UAHF 1 año 5 años Máx.



# Modelo legal

## A) Fideicomiso con los siguientes fines:

1. La adquisición o construcción de infraestructura, donde el Tren Maya tenga influencia, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines.
2. El arrendamiento de las huellas con vocaciones específicas dentro del plan maestro.
3. Construcción y desarrollar inmuebles indispensables para el proyecto como la estación de tren, museos, etc; o elementos urbanísticos arquitectónicos, parques público, senderos o vías peatonales, etc. que agreguen valor o plusvalía al proyecto.
4. Emisor de Certificados Bursátiles en alguno de los mercados reconocidos en México.
5. Cumplir con lo establecido en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

## B) Arrendamiento de Largo Plazo:

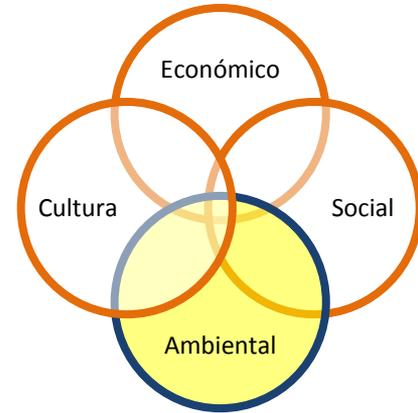
1. Conforme a la rentabilidad del proyecto será el número de años
2. Se usarán los vehículos jurídicos necesarios para garantizar el cumplimiento

# Ejemplos de rentas de largo plazo

## Londres, Reino Unido

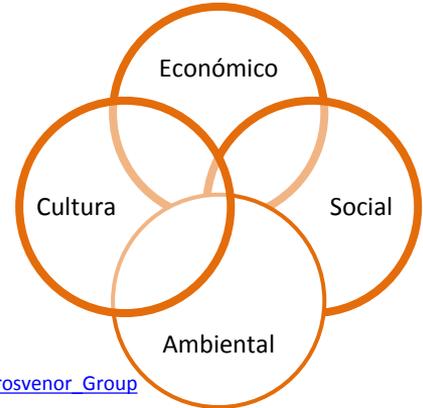
Londres, es la capital y mayor ciudad de Inglaterra y del Reino Unido\*.

Existen diferentes disposiciones de la ciudad de Londres al respecto \*\*, pero gran parte de los inmuebles importantes de la ciudad los tiene Grosvenor Group Limited que estableció el Duque de Westminster hace centurias\*\*\*.



## Camberra, Australia

Canberra, Es sede del Territorio de la Capital Australiana. La situación de Canberra fue seleccionada para la posición de la capital nacional en 1908 como un compromiso entre Sídney y Melbourne, las dos grandes ciudades. Es diferente a las demás ciudades australianas, ya que fue construida desde cero, como una ciudad planificada. Sin duda es interesante la regulación que tienen al respecto. \*\*\*\*



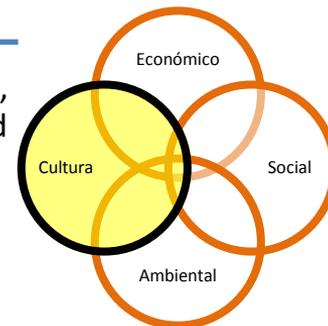
\* <https://es.wikipedia.org/wiki/Londres>, \*\* <https://www.london.gov.uk/what-we-do/housing-and-land>, \*\*\*[https://en.wikipedia.org/wiki/Grosvenor\\_Group](https://en.wikipedia.org/wiki/Grosvenor_Group)

\*\*\*\* <https://es.wikipedia.org/wiki/Canberra>, \*\*\*\*\* <https://www.planning.act.gov.au/>

# Ejemplos en el mundo de vehículos que tienen una actividad ancla y conectividad

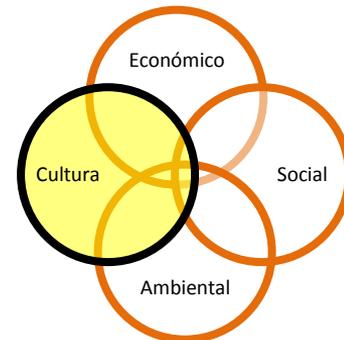
## Vail Resort, EEUU

Opera y/o es propietario de Whistler Blackcomb, Vail, Beaver Creek, Breckenridge, Keystone, Northstar California, Kirkwood Mountain Resort, and Heavenly Ski Resort y mas de 10 centros de esquí más.\*



## Parques de Diversiones Orlando, EEUU

Orlando el destino número uno de turismo en el mundo 72 millones de turistas en 2017, la mayor parte de las atracciones de Orlando gira alrededor de los parques temáticos. El complejo de Walt Disney World Resort es el principal atractivo, compuesto por los parques de atracciones Magic Kingdom, Disney's Hollywood Studios, Epcot, Disney's Animal Kingdom, Disney's Blizzard Beach y Typhoon Lagoon. También se pueden encontrar los parques de Universal Studios y el parque dedicado a la vida marina Sea World, entre otros. \*\*



\* [https://en.wikipedia.org/wiki/Vail\\_Resorts](https://en.wikipedia.org/wiki/Vail_Resorts)

\*\* <https://www.orlandosentinel.com/elsentinel/os-es-orlando-numero-record-visitas-turistas-20180510-story.html>

# Ejemplos en México de compañías que tienen extensiones de tierra y un solo órgano de gobierno

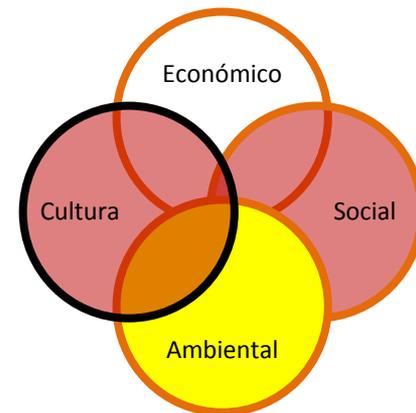
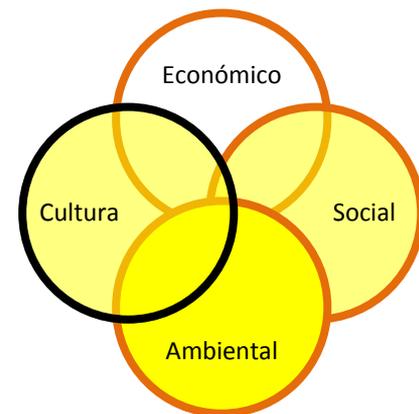
## Colonias Menonitas, México

Los menonitas llegaron a México en 1922, hoy son más de 100,000. \*

Las tierras legalmente fueron adquiridas por dos compañías y fue a través de ellas que se les entregó la porción correspondiente a cada familia consistente en alrededor de 40 acres. Esas compañías son las que hasta la fecha poseen legalmente las tierras, y ellas son las que pagan las contribuciones estatales y municipales mismas que a su vez cobran a los colonos.\*\*

## FONATUR, México

Es el instrumento estratégico para el desarrollo de la inversión turística en México, ha jugado un rol preponderante en el desarrollo turístico del país. Durante más de 40 años, se ha constituido como un eje clave para el fomento a la inversión turística sustentable. Gracias al trabajo realizado por FONATUR, hoy contamos con destinos de clase mundial como Cancún, Ixtapa, Los Cabos, Loreto, Huatulco y Riviera Nayarit.



\* <http://www.fundacionunam.org.mx/arte-y-cultura/los-menonitas-en-mexico/>

\*\* [https://es.wikipedia.org/wiki/Inmigraci%C3%B3n\\_de\\_menonitas\\_en\\_M%C3%A9xico#cite\\_note-oem\\_1-9](https://es.wikipedia.org/wiki/Inmigraci%C3%B3n_de_menonitas_en_M%C3%A9xico#cite_note-oem_1-9)

\*\*\* <https://www.gob.mx/fonatur/que-hacemos>

# Éxito de FONATUR

## LOS DESTINOS DE FONATUR HAN DETONADO IMPORTANTES INVERSIONES Y GENERADO PLUSVALÍA

PRECIO PROMEDIO (dóls/m<sup>2</sup>) CIP 'S

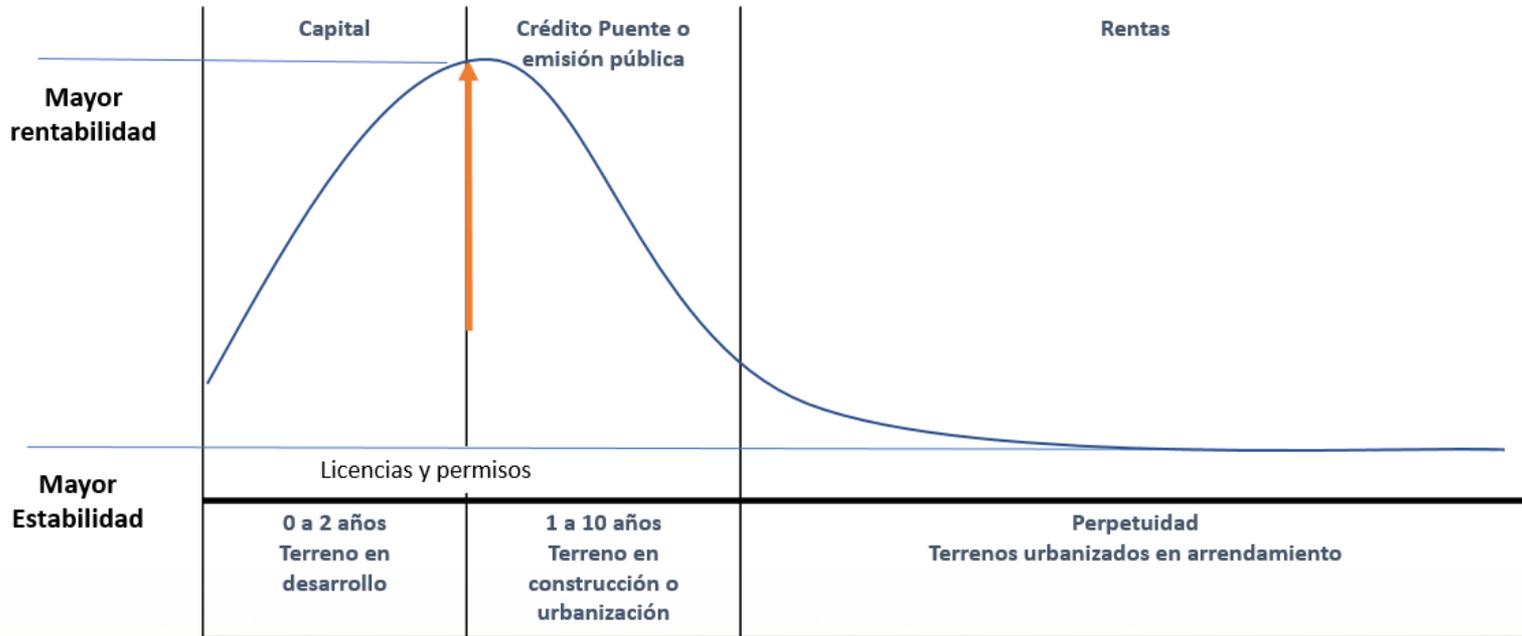
Destino	Inicio CIP	1990	2000	2017	% incremento
CANCÚN (1974)	\$8	\$129	\$148	\$506	6.225%
IXTAPA (1974)	\$8	\$66	\$77	\$174	2.075%
LOS CABOS (1976)	\$14	\$59	\$108	\$373	2.564%
LORETO (1976)	\$18	\$51	\$69	\$112	522%
HUATULCO (1984)	\$15	\$39	\$60	\$125	733%

A la fecha el valor del precio promedio de los lotes de los CIPs de FONATUR ha tenido un incremento porcentual de más del 1000% en términos monetarios, lo que permite presentar un retorno en las inversiones con FONATUR.



**TREN  
MAYA**  
TSÍIMIN K'ÁAK

# Rentabilidad vs línea del tiempo



# Beneficios

- Armonía y unidad urbanística e inmobiliaria, operación, administración y control
- Financiamiento del proyecto a través de capital
- Democratización de la inversión Inmobiliaria:
  - Dinero
  - Inmuebles
    - Propiedad Privada
    - Ejidatarios
- Rendimiento = Valor en Uso o rentas + Plusvalía
- Creación de riqueza y estimulación del círculo económico
- Estímulos Fiscales
- Practicas de buen gobierno corporativo, transparencia y rendición de cuentas, obligados por el ley y el mercado
- Inclusión Financiera, tecnología y Fintech
- Control y cumplimiento de reglas de anticorrupción, y prevención de lavado de dinero



# Beneficios para el Estado

- Incrementar la calidad de vida de los habitantes de Sureste de México
- Apoyo en el Ordenamiento Territorial y Económico
- Disminuir la brecha de desarrollo y pobreza de la zona de influencia del Tren Maya
- Utilidad Social o desarrollo económico
- Mejora o creación de infraestructura: urbana, ambiental, social, comunicaciones, etc.
- Mayor recaudación impuestos en todos los niveles
- Generación de Empleo
- Mejora de la movilidad
- Eficiencia ambiental
- Acompañamiento y educación comercial y de negocios

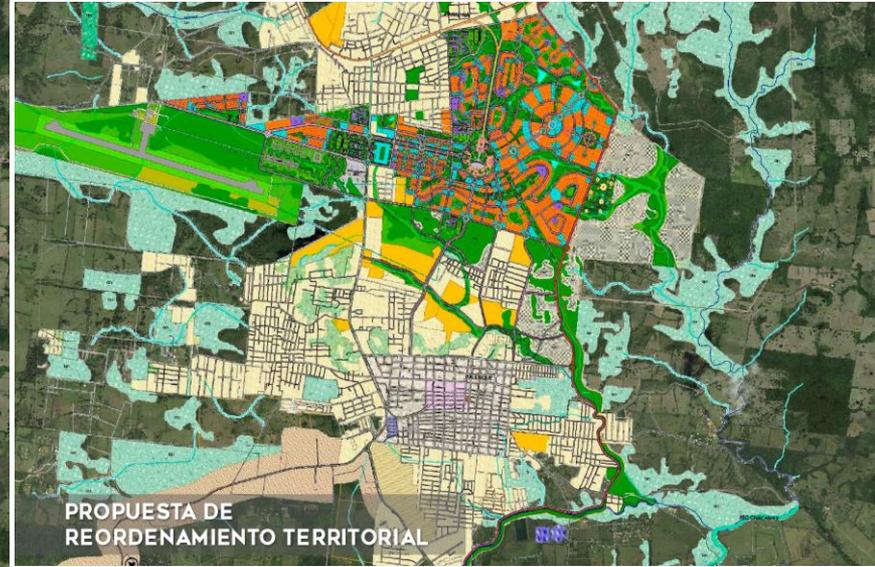
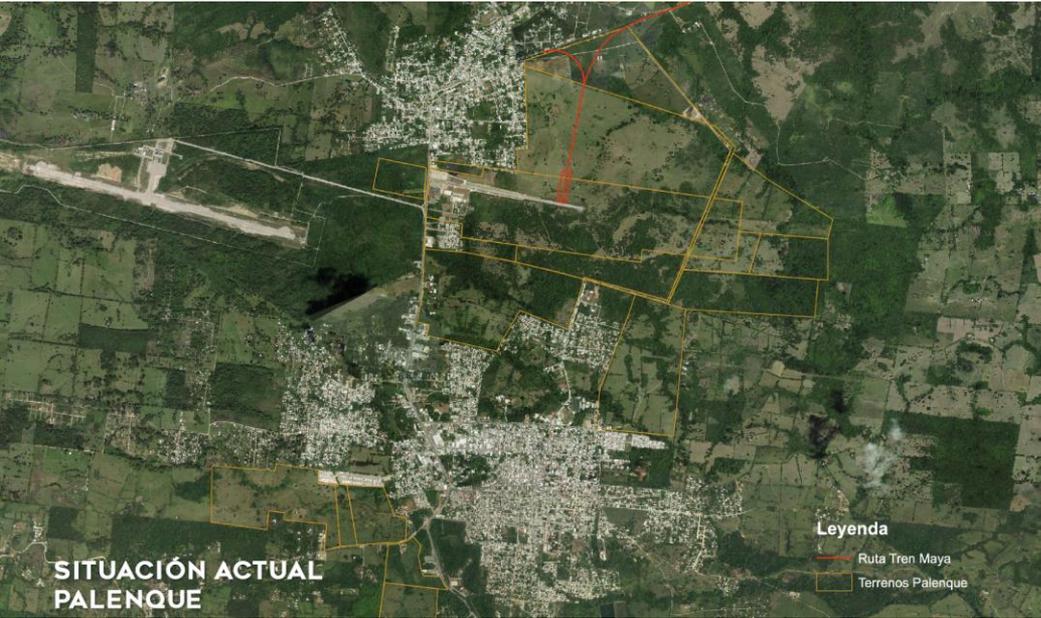


# Esquema general FIBRA Tren Maya

Administración: se recomienda que la FIBRA se administre internamente con apoyo de FONATUR, en lo indispensable para no ser considerada Passive Foreign Investment Company ("PFIC") en EEUU

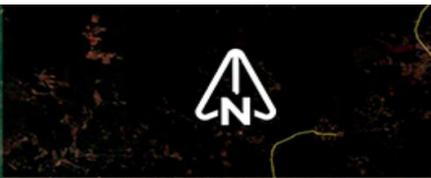
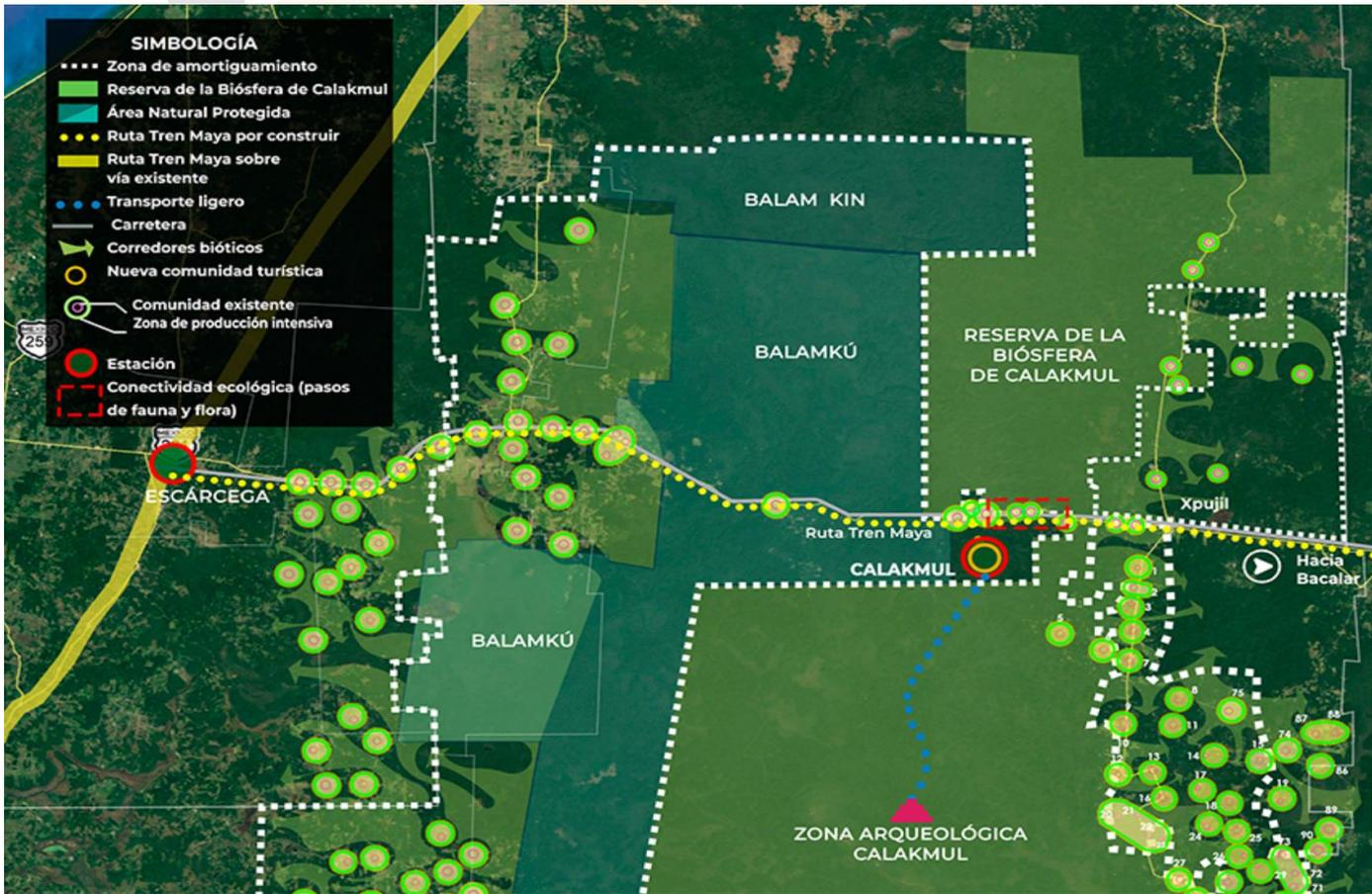


# Palenque

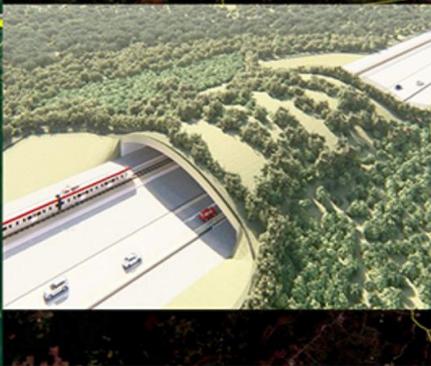


# Calakmul

- SIMBOLOGÍA**
- ..... Zona de amortiguamiento
  - Reserva de la Biósfera de Calakmul
  - Área Natural Protegida
  - Ruta Tren Maya por construir
  - Ruta Tren Maya sobre vía existente
  - Transporte ligero
  - Carretera
  - ➔ Corredores bióticos
  - Nueva comunidad turística
  - Comunidad existente
  - Zona de producción intensiva
  - Estación
  - Conectividad ecológica (pasos de fauna y flora)



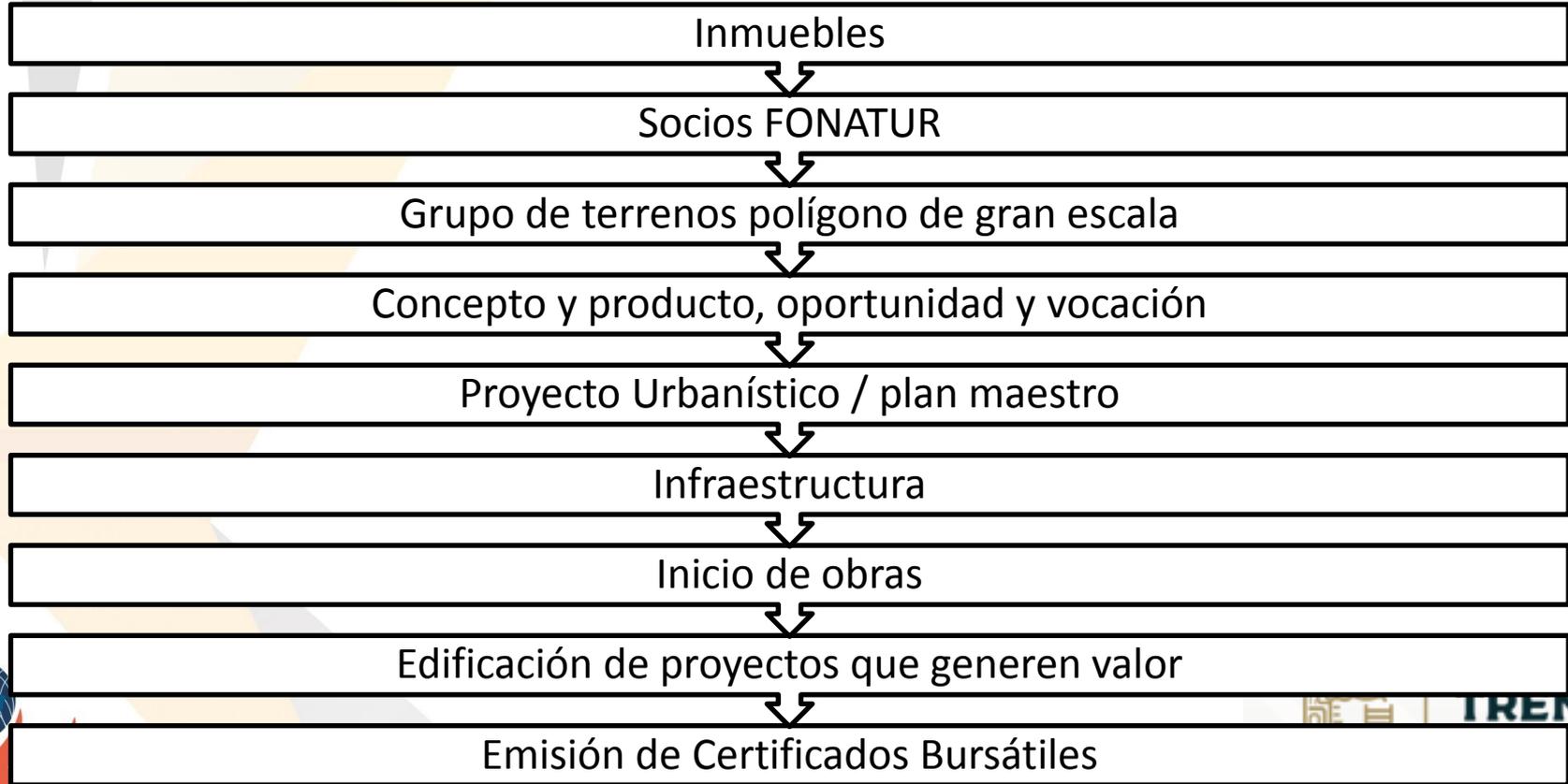
Conectividad ecológica (pasos de fauna y flora)



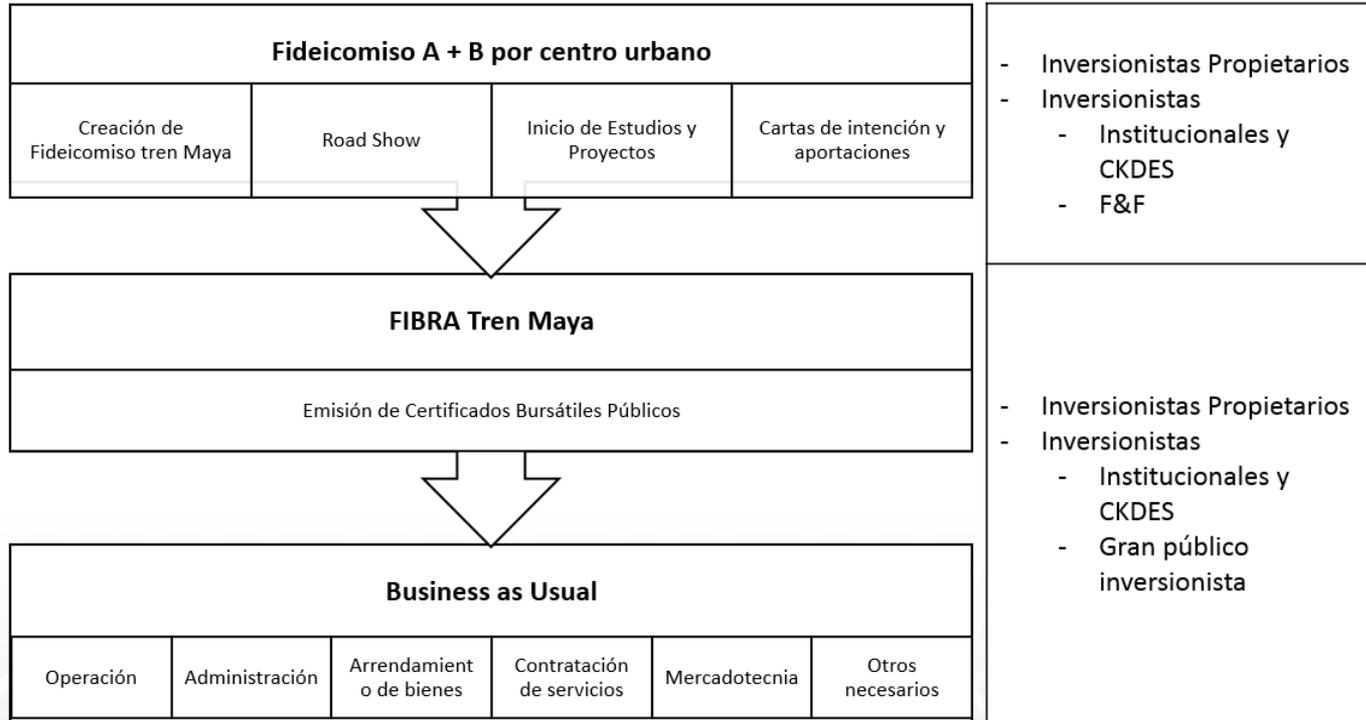
# Negocios de los Polos de Desarrollo

<p><b>De la FIBRA</b></p>	<p><b>Plusvalía Inmobiliaria</b>            A. Incremento en el valor de los terrenos y por lo tanto de la FIBRA            B. Beneficio Fiscal en virtud de la LISR</p>	<p><b>Rentas / Utilidades</b>            Renta de los terrenos y distribución anual de utilidades</p>
<p><b>En virtud de la FIBRA</b></p>	<p><b>Prestación de Servicios o construcción infraestructura a la FIBRA o Tren Maya</b>            A. Creación de Infraestructura:                a) Luz                b) Agua                c) Drenaje                d) Movilidad                e) Internet                f) Comunicaciones                g) Mobiliario urbano                h) Etc            B. Mantenimiento de Infraestructura            C. Operación de la Infraestructura</p>	<p><b>Negocios derivados</b>            A. Según la vocación del Polo de Desarrollo y el inmueble a arrendar:                a) Industrial                b) Comercial                c) Agroindustrial                d) Servicios                e) Salud                f) Oficinas                g) Turismo                h) Etc            B. Capital y deuda para los Negocios Derivados</p>

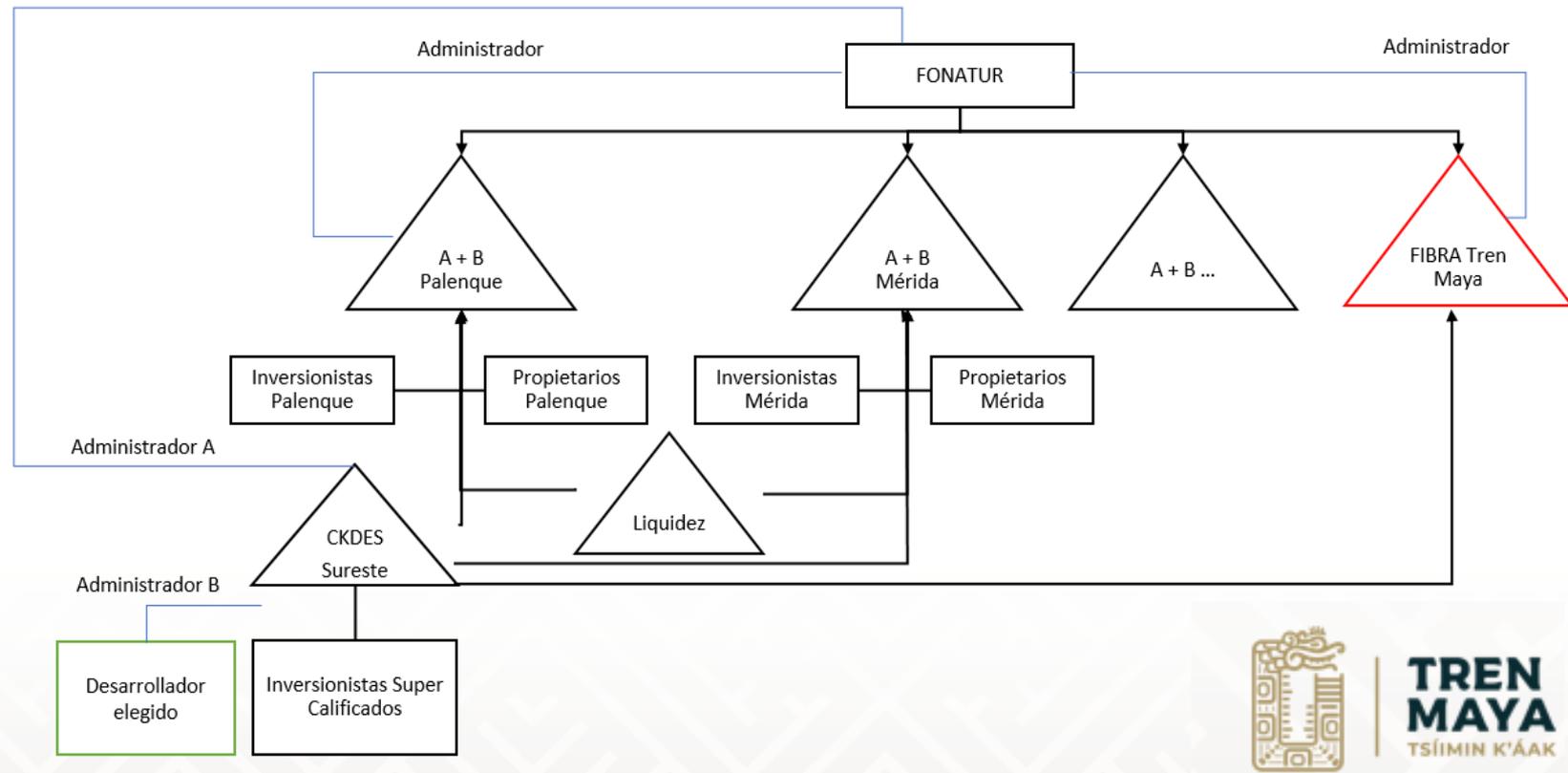
# Generación de Plusvalía



# Etapas e inversionistas

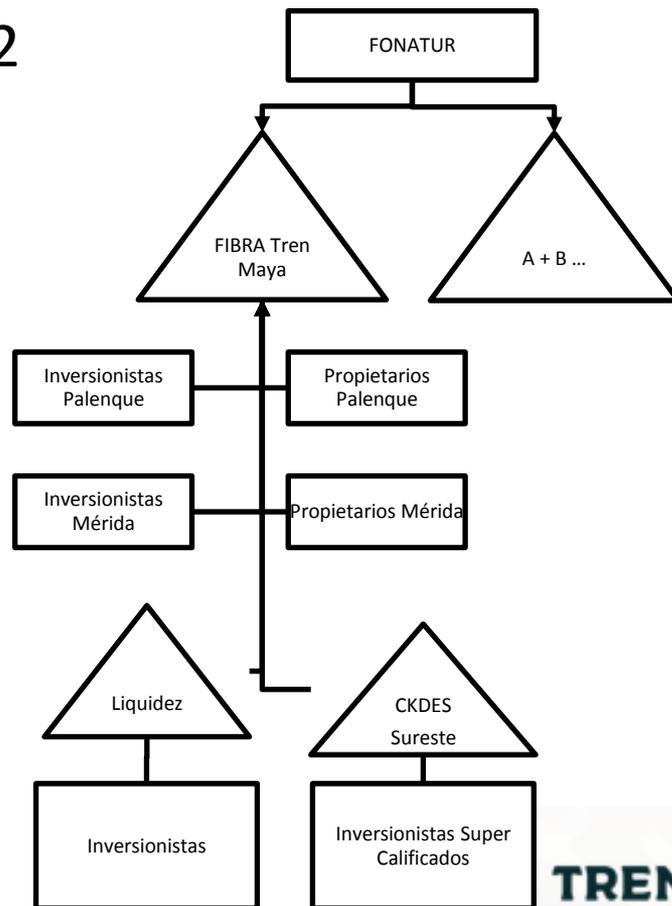


# Consolidación de tierras y desarrollo infraestructura, Fase 1



## Aportación FIBRA, Fase 2

1. El Comité Técnico instruye al Fiduciario la aportación de los Inmuebles a la FIBRA, los terrenos y accesorios que conforman el Polo de Desarrollo Consolidado.
2. El Fiduciario aporta los Inmuebles a la FIBRA Tren Maya, recibiendo a cambio CBFIS.
3. El Fiduciario entrega los CBFIS a los Fideicomisarios conforme a contrato:
  - I. Inversionistas,
  - II. Propietarios,
  - III. El CKDES
4. Se extingue el Fideicomiso A + B correspondiente al Polo de Desarrollo aportado.



**TREN  
MAYA**  
TSÍIMIN K'ÁAK

# Estímulos Fiscales de la FIBRA

Existen varios Estímulos Fiscales\* que se logran con el uso de la FIBRA, los más importantes son:

## Enajenación de certificados

- Exento para Personas Físicas y Fondos de Pensiones Extranjeros
- IVA eficiente

## Enajenación de inmuebles

- ISR e ISAI\* diferido hasta que la FIBRA vende el inmueble o se venden los CBF

- \* Artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, México
- \*\* ISAI eficiente, en algunos Estados de los Estados Unidos Mexicanos

# Gobernanza



# Órganos de gobierno del Fideicomiso A + B

Todos los tenedores de CBF tienen derecho a voz y voto conforme al contrato de Fideicomiso

## Asamblea de Tenedores

Integrado hasta por 11 miembros o lo establecido por la normatividad vigente necesaria para emitir CBF en México:

- Gobierno Federal a través de FONATUR, tendrán 6 de los miembros del comité
- Los Tenedores eligieran 5 miembros

## Comité Técnico

Integrado hasta por 13 miembros tenedores de CBF de la Región:

- Tenedores
- Independientes
- Líderes empresariales y de sectores de influencia

## Comités Consultivos Regionales



**TREN  
MAYA**  
TSÍIMIN K'ÁAK

# Órganos de gobierno del FIRBA Tren Maya

Todos los tenedores de CBF tienen derecho a voz y voto conforme al contrato de Fideicomiso

## Asamblea de Tenedores

Integrado hasta por 21 miembros o lo establecido por la normatividad vigente necesaria para emitir CBF en México:

- Gobierno Federal a través de FONATUR
- Gobiernos Estatal, uno por cada uno
- Tenedores
- Independientes

Los integrantes privados tendrán mayoría de los miembros

## Comité Técnico

Integrado hasta por 13 miembros tenedores de CBF de la Región:

- FONATUR
- Tenedores
- Independientes
- Líderes empresariales y de sectores de influencia

## Comités Consultivos Regionales



**TREN  
MAYA**  
TSÍIMIN K'ÁAK

# Números del Proyecto



# Matriz de valor generado por el Proyecto

CLASIFICACION DE LA TIERRA	CHIAPAS		TABASCO		CAMPECHE		YUCATAN		QUINTANA ROO		
	MINIMO	MAXINO	MINIMO	MAXINO	MINIMO	MAXINO	MINIMO	MAXINO	MINIMO	MAXINO	
Agostadero Natural	4.45	8.26	3.43	6.37	2.24	4.16	3.57	6.63	4.97	9.23	
Agrícola de Temporal	7.83	14.53	10.36	19.24	4.27	7.93	6.86	12.74	11.69	21.71	
Agrícola de Riego	16.86	31.30	37.73	70.07	25.13	46.67	28.28	52.52	36.40	67.60	
Predio con Influencia Urbana	38.77	71.99	105.49	195.91	100.94	187.46	75.25	139.75	150.99	280.41	
Predio con de Inicio Transición	77.54	143.98	210.98	391.82	149.39	277.44	150.50	279.50	164.57	305.65	
Predio en Transición	225.40	418.60	322.00	598.00	194.60	361.40	244.72	454.09	330.40	613.60	
Urbano con arranque de proyecto	840.00	1,560.00	1,008.00	1,872.00	672.00	1,248.00	957.60	1,776.87	1,108.80	2,059.20	
Urbano con proyecto en proceso	1,512.00	2,808.00	1,814.40	3,369.60	1,209.60	1,996.80	1,723.68	3,198.37	1,995.84	3,706.56	
Urbano proyecto consolidado	2,520.00	4,680.00	3,024.00	5,616.00	2,016.00	3,744.00	2,872.80	5,330.61	3,326.40	6,177.60	
<b>SIMBOLOGIA</b>											

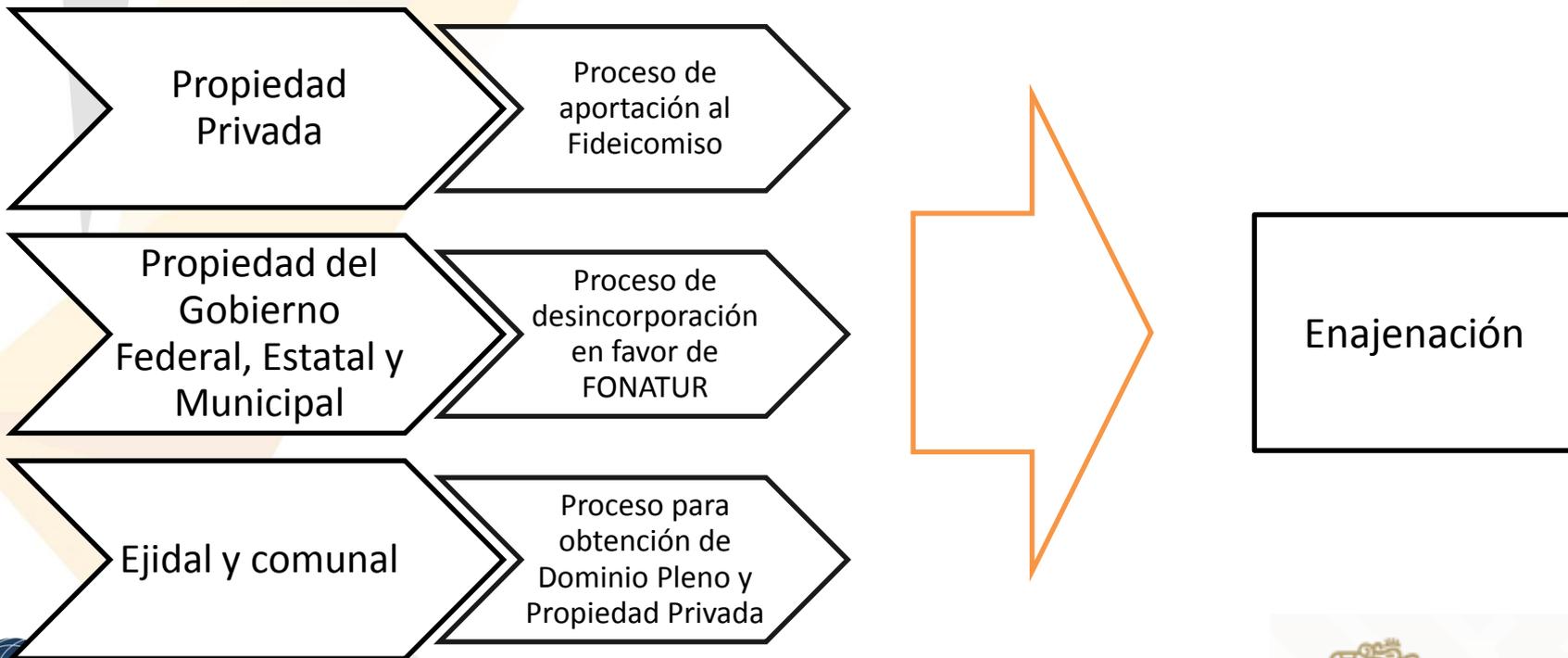
- (1) La tierra impactada puede crecer en forma muy importante el valor por el simple hecho de localizarse dentro de un proyecto detonador.
- (2) Un proyecto regional, genera una oportunidad incrementar el beneficio del capital semilla (tierra), siendo esto visto como una oportunidad para los Tenedores de Tierra (T.T.) que se verán involucrados de forma positiva hacia la generación de un proyecto, lo que permitirá ir de la mano en el desarrollo de un nuevo México, incluyente y propósito hacia el nuevo modelo de desarrollo



# Inversionistas de Inmuebles



# Aportaciones Inmuebles al proyecto por propietario



# Proceso de Aportación de Inmuebles Propiedad Privada

Carta  
Intención o  
MOU

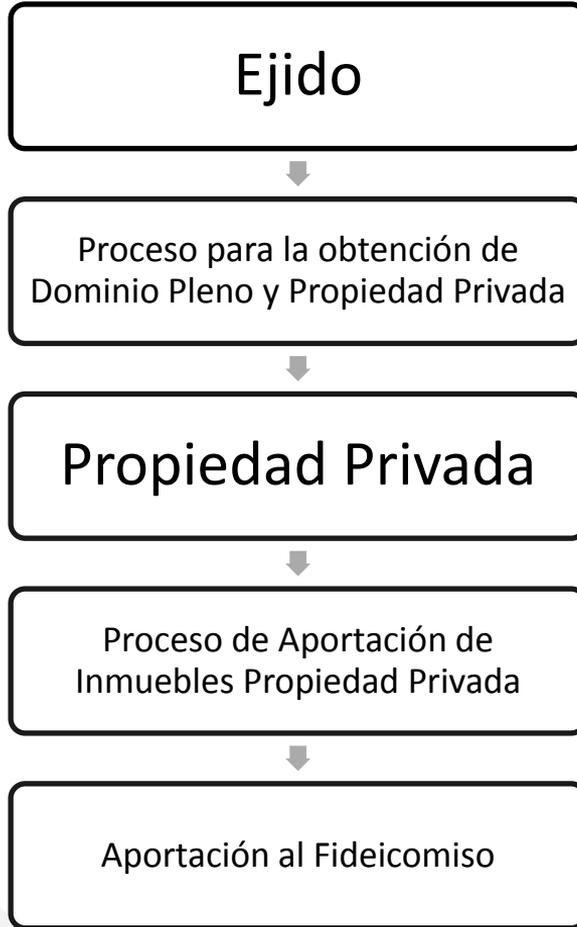
Apreciación  
de valor

Acuerdo de  
Participación

Fideicomis  
o Tren  
Maya

FIBRA

# Proceso de Aportación de Inmuebles Ejido



# Derechos de preferencia

En el caso de que alguno de los tenedores de CBF quiera para prestar servicios a la FIBRA o rentar un inmueble de la misma, para llevar a cabo un Negocios Derivado se tendrá la siguiente prelación:

1. Tenedores de CBF con aportación de Inmuebles a la FIBRA Tren Maya donde se realizará la actividad
2. Tenedores de CBF con aportación de Inmuebles a la FIBRA Tren Maya diferentes a los anteriores
3. Tenedores de otros CBF
4. Público en general

# Opciones de salida en las diferentes etapas del proyecto

## Fideicomiso Tren Maya

- Tres opciones a discreción del Comité Técnico si no se emiten CBF en 36 meses:
  - Mantener la inversión
  - Recompra o venta de los CBF, estableciendo el precio con la siguiente formula:
    - $\text{Precio} = (\text{Precio de aportación}) + (\text{premio anual del } 20\%)$
  - Reversión de los inmuebles a los tenedores de CBF

## FIBRA

- Venta de CBF
- Derecho de preferencia si se llega a vender el inmueble

# Definiciones y legal



# Definiciones

Palabra	Definición
CBF	Certificados Bursátiles Fiduciarios
FIBRA	Fideicomisos a los que se refiere el artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta
LISR	Ley del Impuesto Sobre la Renta
RAN	Registro Nacional Agrario
Valor de Adquisición cuando se trata de una propiedad agropecuaria	Cuando se trata de un predio netamente agropecuario, se garantiza un precio según su clasificación en origen, el cual se paga.
Valor de una propiedad impactada por la cercanía a la mancha urbana	Cuando se trata de un predio agropecuario pero éste se localiza colindante o muy cercano a la mancha urbana, se garantiza un precio con esta cercanía.
Valor de una propiedad impactada por el cambio de uso de suelo	Cuando se trata de un predio impactado por la autorización del cambio de uso de suelo
Valor de una propiedad considerada para integrarse al proyecto	El reconocimiento de incremento de valor cuando se adquiere la tierra para el proyecto o se integra al proyecto.

# Definiciones

Palabra	Definición
Valor de la propiedad cuando se inicia la construcción del proyecto	El valor aumenta cuando se inician los procesos de construcción del proyecto tren maya.
Valor de la propiedad durante el proceso de construcción del proyecto	El valor aumenta cuando durante el proceso de construcción del proyecto tren maya.
Valor de la propiedad con el proyecto consolidado	Este valor puede verse incrementado sustancialmente en función de la vocación de la tierra, cabe mencionar que el porcentaje de aumento presentado es de manera general, habría que realizar el análisis financiero a detalle acorde a las características del proyecto, para estimar valores más aproximados en función al proyecto en específico. Para lograr este valor es importante realizar el Avalúo Maestro para definir de forma contundente el valor piso para iniciar las negociaciones y posteriormente realizar de manera individual los avalúos individuales, tomando en cuenta las características especiales actuales y a futuro de cada predio de acuerdo al proyecto.



# Notas Legales

- Este documento se debe considerar confidencial.
- El presente es un documento informativo e ilustrativo, y no representa un documento de promoción, invitación u oferta de ningún tipo; y no debe considerarse dictamen u opinión legal o fiscal.
- Cada caso en particular debe de revisarse por separado por un perito, experto o especialista.
- Se recomienda tener asesoría legal y fiscal sobre los temas que este documento trata.
- La vigencia de este documento será el 31 de Octubre 2019.
- La marca Tren Maya y su logo son propiedad de FONATUR Tren Maya, SAPI de CV.
- Información elaborada por Trust Management Sourcing, SAPI de CV usando la marca TMSourcing.
- Algunas condiciones aplican.
- La interpretación de este documento se debe hacer bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos (México).



# Anexos



# Similitudes entre el Ejido y FIDI

	Ejido	FIBRA
Fines	Proteger el inmueble en el futuro	Proteger el inmueble en el futuro
Objetivo	Usar el Inmueble (Parcela)	Adquisición o Construcción de bienes inmuebles,, que se destinen al arrendamiento
Naturaleza jurídica	Derecho agrario	Derecho común
Asamblea como órgano máximo	Si	Si
Buenas prácticas de gobierno corporativo	No	Si
Titular del Inmueble	El Estado	El gran público a través en propiedad privada
El beneficio del valor en uso	Para el Ejidatario	Para la Colectividad
Utilidades / flujos	Para el Ejidatario, según su plan de negocios	Para la Colectividad, se tiene que repartir 95% anualmente
Valores	Sin transferencia de potencialidades	Igualdad

# Similitudes entre el Ejido y FIDI

	Ejido	FIRBA
Posibilidad de vender el Inmueble	Si: A) Vecindado o ejidatario, o B) Después de obtener el Dominio Pleno y Propiedad Privada	Si, por Instrucciones del Comité Técnico
Plusvalía	Si, después de obtener el Dominio Pleno y Propiedad Privada	Si, para la colectividad
Posibilidad de otorgar el uso de la tierra	Si	Si
Intervención del Estado	Si	No, salvo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso
Eficiencia Fisca	Si	Si
Impuesto Predial	Si para el ejido	Si para el fideicomiso
Emisión de valores de capital	No	Si, los inversionistas de tierra y efectivo son dueños de la parte alcuota
Obtención de créditos	Si	Si

# Similitudes entre el Ejido y FIDI

	Ejido	FIDI
Posibilidad de vender el Inmueble	Si: A) Vecindado o ejidatario,o B) Después de obtener el Dominio Pleno y Propiedad Privada	Si, por Instrucciones del Comité Técnico
Plusvalía	Si, después de obtener el Dominio Pleno y Propiedad Privada	Si, para la colectividad
Posibilidad de otorgar el uso de la tierra	Si	Si
Intervención del Estado	Si	No, salvo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso
Eficiencia Fisca	Si	Si
Impuesto Predial	Si para el ejido	Si para el fideicomiso
Emisión de valores de capital	No	Si, los inversionistas de tierra y efectivo son dueños de la parte alícuota
Obtención de créditos	Si	Si
Posibilidad de establecer garantías con los inmuebles	No	Si

# Objetivo de la FIDI y los CKDES

Objetivo	Desarrollar Proyectos	Adquisición o Construcción de bienes inmuebles, que se destinen al arrendamiento
Plazo	Definido	Indefinido
Garantías	Según proyecto	Sin garantía, similar a acciones
Tipo de valores emitidos	Capital, certificado bursátil amortizable	Capital, certificado bursátil no amortizable
Mercado Secundario	Mercado reconocido en México	Similar a acciones
Subordinación de Los Tenedores	Generalmente tiene preferencia los originadores	Similar a acciones
Calificación	No	No
Gobierno Corporativo	Si	Si
Eficiencia Fiscal aportación de Inmuebles	No	Si conforme al 187 y 188 LISR
Eficiencia Fiscal en la compraventa de los valores	No	Si conforme al 187 y 188 LISR
Distribución de ingresos del vehículo	Contingentes a los proyectos subyacentes	Distribuciones variables equivalentes al menos al 95% del resultado fiscal neto
Tipo de Inversión	Deuda o capital de Proyectos	Por menos 70% en Inmuebles
Tipo de Inversionistas	Super calificado	Gran Público Inversionista, mexicano y extranjero



# TREN MAYA

---

TSÍIMIN K'ÁAK

LU KUN IK

Gracias