



GOBIERNO DE
CULIACÁN
2018-2021

INMUVI

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA



SESIÓN EXTRAORDINARIA: INMUVI-JD-0001-2021

ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA DE DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CULIACÁN, SINALOA.

En la ciudad de Culiacán, Rosales, perteneciente al municipio del mismo nombre del estado de Sinaloa, República Mexicana, siendo las 12:00 hrs., (doce horas) del día 13 (trece) del mes de mayo del 2021; previa convocatoria girada a los miembros que integran la Junta Directiva del Instituto de Vivienda del Municipio de Culiacán, Sinaloa; se reunieron en el Salón de Cabildos, ubicado en Palacio Municipal, sito en Avenida Gral. Álvaro Obregón y Gral. Mariano Escobedo s/n, de la Colonia Centro, de esta ciudad, los ciudadanos que a continuación se mencionan:

- M.C. Miguel Ángel González Cervantes**, Presidente Municipal, en calidad de Presidente de la Junta Directiva;
- M.C. Othón Herrera y Cairo Yarahuán**, Secretario del Ayuntamiento, en calidad de Vicepresidente de la Junta Directiva;
- Lic. Issel Guillermina Soto González**, Tesorera Municipal, en calidad de Vocal de la Junta Directiva;
- Lic. Alejandro Amézquita Villaseñor**, Director General de Administración, en calidad de Vocal de la Junta Directiva;
- C. Angelina Maricela Gutiérrez González**, Regidora Presidenta de la Comisión de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas, en calidad de Vocal de la Junta Directiva;
- Mtro. José Luis Ramírez Sarabia**; Director General del Instituto de Vivienda del Municipio de Culiacán, Sinaloa, en calidad de Secretario Técnico de la Junta Directiva;
- Ing. Margarito Vega Medina**, Vocal Ciudadano de la Junta Directiva;
- M.I. Jorge Hilario González Cuevas**, Vocal Ciudadano de la Junta Directiva; y,
- Dr. Wenseslao Plata Rocha**, Vocal Ciudadano de la Junta Directiva.

Todo ello, con el propósito de celebrar la sesión extraordinaria conforme al siguiente:

ORDEN DEL DIA

1. Lista de Asistencia.
2. Verificación del Quórum legal e instalación de la sesión.
3. Aprobar el Orden del Día.
4. Palabras del Presidente Municipal, M.C. Miguel Ángel González Cervantes, sobre el propósito de la sesión extraordinaria.
5. Asuntos y propuestas de acuerdos de la sesión:
 - a) Presentación del Informe de Dictamen de Estados Financieros, correspondientes al ejercicio presupuestario del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020; emitido por el Corporativo Contable y Fiscal Espinoza Pereda Contadores S.C.
 - b) Requerimiento Judicial del Emplazamiento a Juicio.
6. Clausura de la Sesión.

Jorge Hilario Cuevas



GOBIERNO DE
CULIACÁN
2018-2021

INMUVI

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA



DESAHOGO DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA

Número 1. En el uso de la voz, el M.C. Miguel Ángel González Cervantes, Presidente Municipal y de la Junta Directiva solicitó al Director General del Instituto de Vivienda del Municipio de Culiacán, Sinaloa, Mtro. José Luis Ramírez Sarabia, que en su calidad de Secretario Técnico de la Junta Directiva del Instituto de Vivienda del Municipio de Culiacán, Sinaloa, procede a pasar lista de asistencia haciéndose constar que se encuentran presentes las personas indicadas en el proemio de la presente Acta de Sesión Extraordinaria, a que se refiere el artículo 16 del Decreto por el que se Establecen las Bases Generales de Organización y Funcionamiento de los Organismos Descentralizados de la Administración Pública del Municipio de Culiacán, Sinaloa.

Número 2. El Mtro. José Luis Ramírez Sarabia, procede a informar al Señor Presidente Municipal que existe quórum legal, en consecuencia, el M.C. Miguel Ángel González Cervantes, Presidente de la Junta Directiva de conformidad con el artículo 23, primer párrafo del Decreto por el que se Establecen las Bases Generales de Organización y Funcionamiento de los Organismos Descentralizados de la Administración Pública del Municipio de Culiacán, Sinaloa; declara legalmente instalada esta sesión extraordinaria, para todos los efectos legales correspondientes y, en consecuencia, serán válidos los acuerdos que en ésta se tomen.

Número 3. Acto continuo, el Presidente de la Junta Directiva da lectura al orden del día propuesto para la sesión, enseguida de lo cual preguntó a los asistentes sobre observaciones o propuestas diferentes que desearan plantear, manifestándose que ninguna, solicitando entonces que quienes estuviesen de acuerdo lo manifestaran levantando la mano, acordándose por unanimidad de votos de los integrantes de la Junta Directiva, por lo que se procede a continuar con la lectura de los asuntos y propuestas señaladas en el orden del día, mismos que se someterán a consideración de la Junta Directiva, para posteriormente llegar a un acuerdo.

Número 4. El M.C. Miguel Ángel González Cervantes, en su carácter de Presidente de la Junta Directiva, manifiesta que la presente sesión extraordinaria tiene como propósito, analizar los estados financieros del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020, para dar cumplimiento con los artículos 19 fracc. VII, 30 fracc. V, del Decreto por el que se Establecen las Bases Generales de Organización y Funcionamiento de los Organismos Descentralizados de la Administración Pública del Municipio de Culiacán, Sinaloa; y 11 fracción II, 12 fracción VI, del Reglamento del Instituto de Vivienda del Municipio de Culiacán, Sinaloa; y artículo; para el ente Público denominado Instituto de Vivienda del Municipio de Culiacán, Sinaloa. Así como dar a conocer a este órgano colegiado el Requerimiento del Emplazamiento a Juicio.

Número 5. Acto continuo el C. Presidente de la Junta Directiva somete a consideración de sus integrantes los asuntos y propuestas en el mismo orden que se aprobaron en el orden del día, conforme a lo siguiente:

- a) PRESENTACIÓN DEL INFORME DE DICTAMEN DE ESTADOS FINANCIEROS, CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO PRESUPUESTARIO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020; EMITIDO POR EL CORPORATIVO CONTABLE Y FISCAL ESPINOZA PEREDA CONTADORES S.C.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]



GOBIERNO DE
CULIACÁN
2018-2021

INMUVI

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA



El Presidente solicitó al Director General del Instituto en calidad de secretario técnico de la junta directiva, informará a los integrantes del órgano colegiado el informe de los estados financieros del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020.

En el uso de la voz, el Secretario Técnico informa lo siguiente:

Por recomendación de la Auditoría Superior del Estado, se tienen que presentar los Estados Financieros del Instituto ante un Despacho Contable para que emitan un dictamen informando la situación de los estados financieros, para poder ser publicados en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa", y posteriormente enviarse a la Tesorería Municipal. Para tal efecto se entrega copia del mismo a los presentes y se integra a la presente acta como Anexo.

A continuación, el Secretario Técnico nos da un resumen detallado sobre el Dictamen que emitió el C.P. José Antonio Espinoza Sepúlveda, del Corporativo Contable y Fiscal Espinoza Pereda Contadores S.C.:

Se han auditado los estados e información financiera presupuestaria adjuntos del Instituto de Vivienda del Municipio de Culiacán, Sinaloa, correspondientes al ejercicio presupuestario comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020, que comprenden los estados analíticos o de ingresos; un flujo de fondos que resuma todas las operaciones; analítico del presupuesto de egresos en clasificación administrativa; analítico del ejercicio del presupuesto de egresos en clasificación económica y por objeto del gasto.

Responsabilidades de la administración en relación a los estados financieros.

La Administración del Organismo descentralizado es responsable de la preparación de los estados e información financiera presupuestaria adjuntos de conformidad con las disposiciones en materia de información financiera establecida en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y en la Ley de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria del Estado de Sinaloa y su Reglamento, y del control interno que la administración consideró necesario para permitir la preparación de los estados e información financiera presupuestaria libre de incorrección material debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor.

El objetivo del auditor es obtener una seguridad razonable sobre de que los estados financieros, en su conjunto, se encuentran libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene la opinión del auditor. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía, de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si individualmente, o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones que los usuarios hacen basándose en los estados financieros.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los

Inglóscuas



GOBIERNO DE
CULIACÁN
2016-2021

INMUVI

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA



estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte del Organismo descentralizado de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Organismo. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración del Organismo, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión del Auditor.

En la opinión del auditor, comenta que los estados e información presupuestaria adjuntos de este ente descentralizado, anteriormente mencionados están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

Se ha llevado a cabo la auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Su responsabilidad de acuerdo, es importante detallar de que los auditores son independientes de este organismo público de conformidad con el Código de Ética Profesional de la Asociación Mexicana de Contadores Públicos Colegio en Culiacán, AC, junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorias de los estados financieros presupuestarios en México, y hemos cumplió con las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Considerando que la evidencia de auditoria que se ha obtenido proporciona una base suficiente y adecuada.

Como parte de una auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria, se aplicó el juicio profesional del auditor y una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria. También se identificó y evaluó los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, se diseñó y aplico los procedimientos de auditoria para responder a los riesgos y obtener evidencia de auditoria suficiente y apropiada para obtener una base para emitir su opinión el auditor. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, manifestaciones intencionalmente erróneas, omisiones intencionales o la anulación del control interno.

Se obtuvo conocimiento del control interno importante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que consideramos adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

Se evaluó lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables, así como las revelaciones hechas por la administración de la entidad.

Se nos comunicó el alcance planeado y el momento de realización de la auditoria y los hallazgos importantes de la auditoria, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que se identificaron durante la auditoria.

Shigley Cuevas



Acto continuo el Presidente preguntó a los CC. Consejeros y Vocales si tenían alguna opinión, comentario o propuesta que plantear respecto de la propuesta de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, manifestando que dicha información les parecía apropiado y cuenta con la opinión favorable para que el Instituto realice lo conducente.

Sometida a la aprobación de la Junta Directiva la propuesta de los estados financieros, se aprobó el siguiente:

ACUERDO PRIMERO:

Leída y analizada que fue la referida propuesta, se sometió a la consideración de los presentes, quienes por unanimidad de votos aprueban la presentación del informe del dictamen del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020 de los estados financieros. Se anexa el informe del Dictamen de los estados financieros a la presente acta.

b) **REQUERIMIENTO JUDICIAL DEL EMPLAZAMIENTO A JUICIO.**

El Presidente informa sobre el requerimiento judicial de emplazamiento a juicio oral mercantil 42/2021-III, del Juzgado Tercero de Distrito en el Estado de Sinaloa, promovido por **Ingeniería de Negocios Sostenibles, S.A. de C.V.** a través de su representante legal en contra **del Instituto de Vivienda del Municipio de Culiacán, Sinaloa** de fecha 03 de mayo de 2021 por las prestaciones siguientes:

- 1.- El pago de la cantidad de \$ 31,110,466.94 más los intereses que se generen dicho adeudo deriva del convenio de fecha 22 de enero de 2015;
- 2.- El pago de los intereses moratorios generados y no pagados, hasta la total conclusión del presente juicio, por las cantidades adeudadas a razón del 6% por ciento anual; y,
- 3.- El pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio."

En el uso de la voz, el Mtro. José Luis Ramírez Sarabia; nos da una breve reseña sobre el acto reclamado en el juicio oral mercantil arriba mencionado:

Antecedentes:

El proyecto consistía en otorgar facilidades para que los empleados de más bajos ingresos pudieran acceder a una vivienda con los subsidios federales, estatales y municipales, adicionando una aportación en especie del instituto de la vivienda.

En el año 2016 se firma el proyecto de vivienda para trabajadores del sindicato del Ayuntamiento de Culiacán a través de un contrato un crédito de inversión privada para la construcción de 10 torres de departamentos con un total de 120 departamentos los cuales fueron facturados por \$32,256,000.00; en dicho proyecto solo se accedió a 29 departamentos financiados por vía Infonavit, en donde se pudo abonar al inversionista la cantidad de \$10,114,600.04 dando por resultado una deuda por inversión de \$ 22,141,399.96.

En noviembre de 2020 el inversionista requirió a este ente público, la deuda, la cual es por \$ 31,110,466.94 de los cuales son principalmente \$ 22,141,399.69 más los intereses \$8,969,066.98.

Inglés Cuevas

5



GOBIERNO DE
CULIACÁN
2018-2021

INMUVI

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA



En este rubro se contempla el valor inicial al valor actual, en donde el 86% del incremento quedaría para el inversionista y el 14% para el instituto.

En alguno de los acuerdos medulares de negociación se definió sobre los gastos de mantenimiento de las torres a fin de evitar su depreciación y/o devaluó, previniendo que el valor del inmueble no decayera, el instituto retomarí a inversionista los gastos generados en este rubro, esto a partir del momento en que el contratista y/o inversionista entregara físicamente el edificio al instituto; la cantidad asciende a \$1,950.000 por el transcurso de los 5 años del proyecto de las Torres de Valle de Encino.

Derivado de lo anterior el instituto puede direccionar estos apoyos a otro tipo de población objetivo, en virtud de la cancelación de los subsidios federales, lo cual daría un incremento al valor del inmueble al cual el trabajador no pudiera acceder.

Acto continuo el Director General de Instituto de Vivienda del Municipio de Culiacán, Sinaloa realizo la presentación a los miembros de la Junta Directiva lo relativo al tema Valle de Encino (Torres del STASAC), los temas a tratar fueron: posibles soluciones sobre el tema del adeudo con el inversionista, la situación actual y pronostico jurídico, posibles acuerdos y el esquema del fondo de vivienda.

Derivado de lo anterior los miembros de la Junta Directiva se determinaron las siguientes propuestas de solución:

- A. Que los departamentos sean subsidiados por crédito INFONAVIT o por crédito Bancario y de esa manera se pueda recuperar el activo.
- B. Abrir una cuenta nueva y mover las cantidades a esa cuenta, de los montos que se describen a continuación:

BANCO	CUENTA	NOMBRE	IMPORTE	PROPUESTA
BBVA	0112816539	RESERVA TERRITORIAL	\$ 1,092,011.89	\$ 1,050,000.00
BBVA	0112816598	CONTINGENCIA Y DESASTRES NATURALES	\$ 1,092,011.92	\$ 1,060,000.00
BBVA	0116217702	RETENCION 3% 2019	\$ 799,066.23	\$ 790,000.00
BBVA	0116217966	RETENCION 3% 2020	\$ 1,042,517.66	\$ 1,000,000.00
BBVA	2949496122	INVERSION TERRENOS	\$ 4,111,662.76	\$ 4,100,000.00
BANORTE	062781312	AHORRADORES	\$ 2,285,996.24	\$ 2,000,000.00
				\$ 10,000,000.00

- C. Dar el terreno de una hectárea como una donación al Ayuntamiento y de esa manera generar como un activo para el municipio y poderse utilizar ese terreno para oficinas del Ayuntamiento.

(Handwritten signatures and initials)



- D. Con el activo que se genere con lo que se recupere de la venta de los departamentos se podría comprar nueva reserva territorial más barata.
- E. Con lo que se recupere de los departamentos establecer las reglas de operación para que entre ese activo como un fondo de subsidio etiquetado en ese rubro para que no se pierda el sentido social del instituto.
- F. Solicitar al Ayuntamiento de Culiacán, un subsidio extraordinario por la cantidad de \$14,000.000 (catorce millones de pesos 00/100 m.n.).
- G. Crear un fondo revolvente etiquetado exclusivamente en el rubro para el tema de vivienda para que solo se utilice en ese rubro para administraciones futuras.
- H. Que ayuntamiento de Culiacán otorgue un subsidio extraordinario para el Instituto de Vivienda del Municipio de Culiacán.
- I. Que se convenga con el inversionista y que a la firma del convenio se liberen de manera inmediata los departamentos para poder comercializarlos y ponerlos en venta y recuperar el activo. Que se nombre a una comitiva para que haga las propuestas y negociaciones con el demandante.

Después de haberse discutido y deliberado el tema de emplazamiento a juicio por todos los miembros de la junta directiva; los mismos son sometidos a votación.

ACUERDO SEGUNDO:

Leída y analizada que fue la referida propuesta, se sometió a la consideración de los presentes, quienes por unanimidad de votos autorizan y acuerdan lo siguiente:

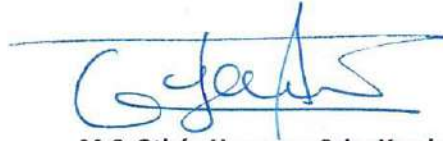
- 1. Aperturar una cuenta bancaria de subsidios extraordinarios conferidos para recibir las cantidades enunciadas en el inciso B e inciso F, denominada acuerdo de la Junta Directiva **INMUVI-JD-001-2021**;
- 2. Se comisiona a la Tesorera municipal para que se entreviste con el Inversionista para que haga las negociaciones y propuesta de pago;
- 3. Se aprueba que el Instituto de Vivienda del Municipio de Culiacán, Sinaloa; utilice las cantidades enunciadas en el inciso B para pago parcial al inversionista;
- 4. Solicitar al Ayuntamiento de Culiacán, un subsidio extraordinario por la cantidad de \$14,000.000 (catorce millones de pesos 00/100 m.n.) diferido en parcialidades;
- 5. Que el Director General del ente público descentralizado que realice el convenio judicial entre las partes y que se haga la programación del pago que autorice la tesorera municipal;
- 6. Se cree el fondo revolvente etiquetado como **"FONDO ÚNICO PARA VIVIENDA"**.

Número 6. El Presidente de la Junta Directiva preguntó a los integrantes si alguno de ellos tenía algún asunto que plantear en este punto del Orden del día, manifestándose que no, razón por la cual, siendo las 13 hrs (trece horas) con 08 (ocho) minutos de la fecha en que inició la presente sesión la declaró clausurada, levantándose para constancia la presente acta, que es firmada por todos los presentes.

M.C. Miguel Ángel González Cervantes
Presidente Municipal y Presidente de la Junta Directiva

inglescuervas

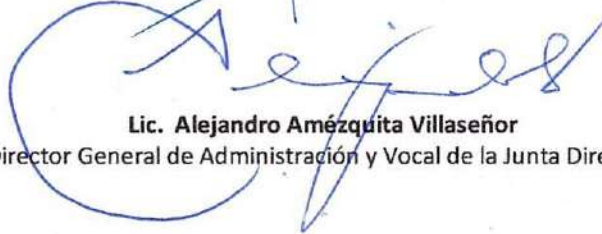
d



M.C. Othón Herrera y Cairo Yarahuán
Secretario del H. Ayuntamiento y Vicepresidente de la Junta Directiva



Lic. Issel Guillermina Soto González
Tesorera Municipal y Vocal de la Junta Directiva



Lic. Alejandro Amézquita Villaseñor
Director General de Administración y Vocal de la Junta Directiva



C. Angelina Maricela Gutiérrez González
Regidora Presidenta de la Comisión de Urbanismo, Ecología y
Obras públicas y Vocal de la Junta Directiva



Mtro. José Luis Ramírez Sarabia
Director General del Instituto de Vivienda del Municipio
de Culiacán, Sinaloa, y Secretario Técnico
de la Junta Directiva



GOBIERNO DE
CULIACÁN
2018-2021

INMUVI

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA

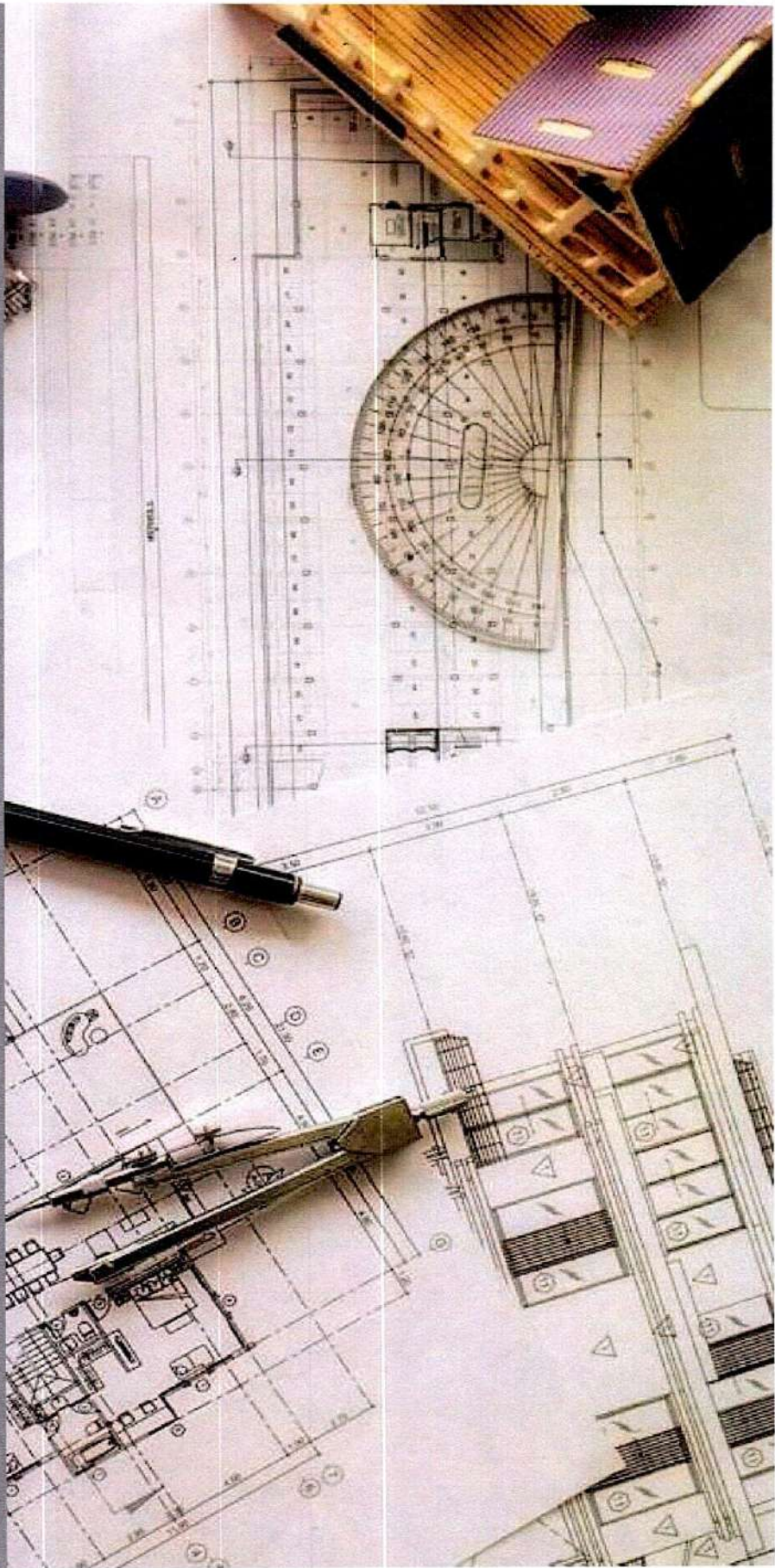


Ing. Margarito Vega Medina
Vocal Ciudadano

M.I. Jorge Hilario González Cuevas
Vocal Ciudadano

Dr. Wenseslao Plata Rocha
Vocal Ciudadano

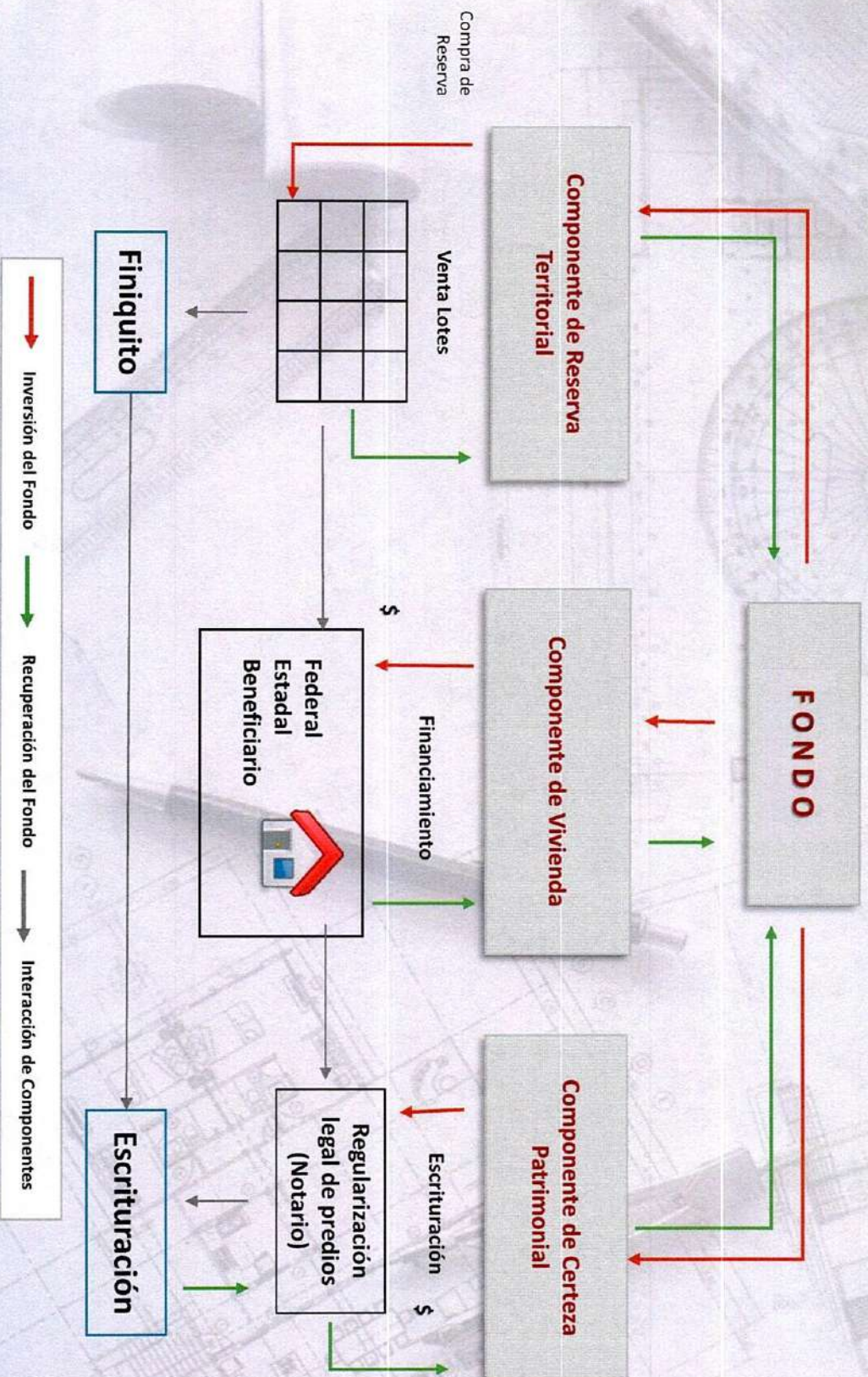
Esta hoja de firmas corresponde al acta de la sesión extraordinaria de la Junta Directiva del Instituto de Vivienda del Municipio de Culiacán, Sinaloa, de fecha 13 de mayo de 2021.



INSTITUTO MUNICIPAL
DE VIVIENDA (INMUVI)

MUNICIPIO DE CULIACÁN

ESQUEMA DEL FONDO DE VIVIENDA



VALLE DE ENCINO (TORRES DEL STASAC)

EN EL AÑO 2016

Se firma el proyecto de vivienda para trabajadores del sindicato del Ayuntamiento de Culiacán.

EN NOVIEMBRE 2020

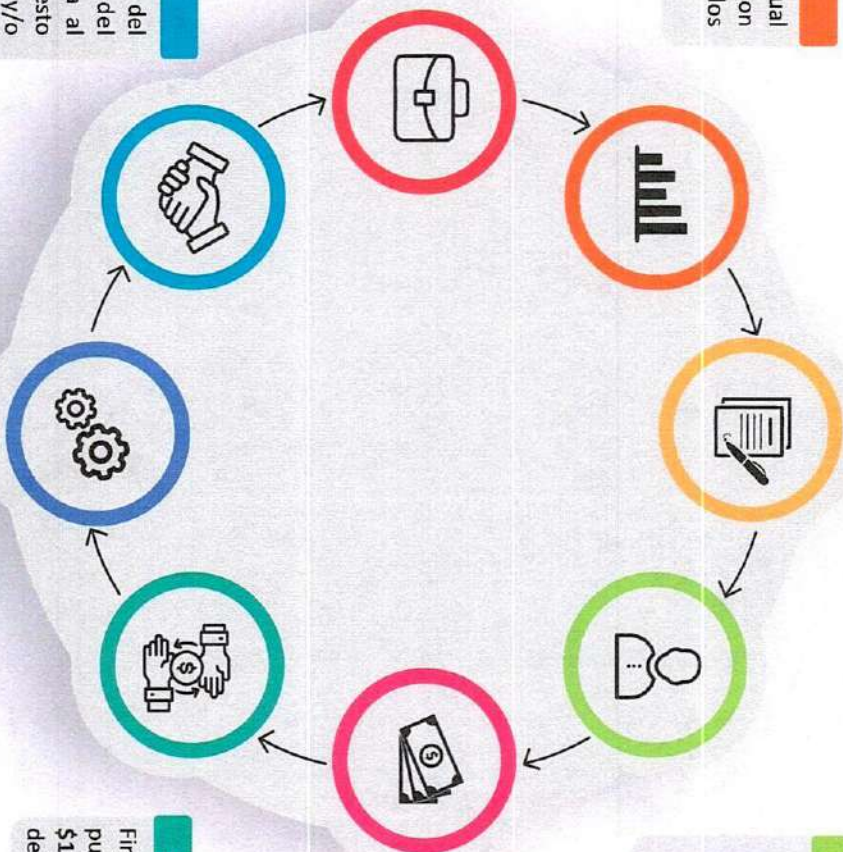
El inversionista nos requirió la deuda, la cual es por **\$31,110,466.94** de los cuales son principalmente **\$22,141,399.69**, mas los intereses **\$8,969,066.98**

VALORES E INCREMENTOS DEL PROYECTO

En este rubro se contempla el valor inicial (deuda contratista) al valor actual, endonde el **86%** del incremento quedaría para el inversionista y el **14%** para el INMUVI

ACUERDOS MEDULARES

Se definió sobre los gastos de mantenimiento del fraccionamiento, previniendo que el valor del inmueble no decayera, el Instituto retomaría al inversionista los gastos generados en este rubro, esto a partir del momento en que el contratista y/o inversionista entregara físicamente el edificio al INMUVI.



EL PROYECTO CONSISTIA

En otorgar facilidades para que los empleados de mas bajos ingresos pudieran acceder a una vivienda con los subsidios federales, estatales y municipales, adicionando una aportación en especie del instituto de la vivienda (terreno).

CONTRATÓ DE CRÉDITO

Sumado a lo anterior, se contrató un crédito (inversión privada) para la construcción de **10 torres** de Departamentos (120 departamentos) la cual fue facturada por **\$32,256,000.00**

EL PROYECTO SOLO ACCEDIÓ A 29

Financiamientos por vía Infonavit, en donde se pudo abonar al inversionista la cantidad de **\$10,114,600.04** dando como resultado una deuda por inversión de **\$22,141,399.96**

ACUERDOS DE NEGOCIACIÓN

El Instituto puede direccionar estos apoyos a otro tipo de población objetivo, en virtud de la cancelación de los subsidios federales, lo cual daría un incremento al valor del inmueble al cual el trabajador no pudiera acceder.

JUNTA DIRECTIVA

APROBACIÓN DE SUBSIDIO
\$24,000,000.00



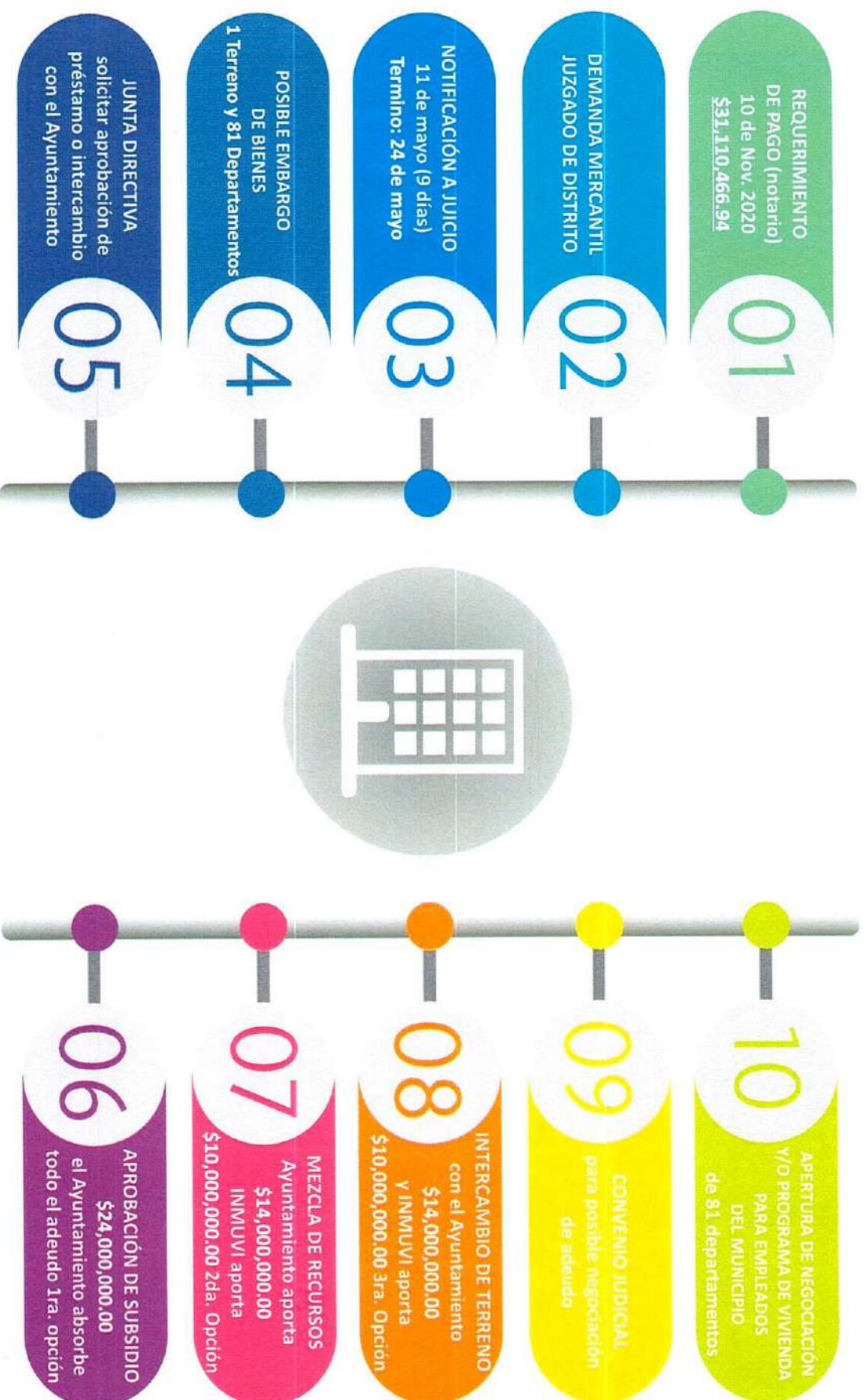
INTERCAMBIO DE TERRENO
por Ayuntamiento
\$14,000,000.00
Y INMUVI
\$10,000,000.00



FIRMA DE CONVENIO JUDICIAL
por el 77% pagando \$24,000,000.00
de \$31,110,468.94



SITUACIÓN ACTUAL Y PRONOSTICO JURÍDICO



SOLUCIÓN

01

La **INTENCIÓN** del inversionista es recuperar el valor de su inversión y los gastos de mantenimiento del edificio (4 años) se puede negociar por:

- \$24,000,000.00 de los cuales
 - \$22,141,399.96 (inversión inicial)
 - \$1,900,000.00 (mantenimiento de 4 años)
- Con esto omitiría los \$8,969,066.98 de intereses

02

EL INSTITUTO PUEDE RECUPERAR:

- 81 Departamentos con valor aproximado \$32,400,000.00
- 1 Terreno (con valor de \$10,000,00.00)

POSIBLE RECUPERACIÓN DE \$42,000,000.00

04

SOLICITAR AL AYUNTAMIENTO la cantidad de \$24,000,000.00 (subsidio extraordinario)
Esto como primera opción

05

RECURSO MUNICIPAL EN 2 VERTIENTES:

- Compra de terreno por \$14,000,000.00
- 81 subsidios municipales \$125,000.00 para apoyo a la vivienda y direccionar el programa a los trabajadores municipales de menores ingresos, sin etiquetar que sean sindicalizados, eventuales, de confianza, prestadores de servicios o empleados de paramunicipales.

06

MEZCLA RECURSOS:

- Compra terreno por \$14,000,000.00 (Ayuntamiento)
- Aporta INMUVI \$10,000,000.00 de sus diversos fondos (Recuperables)
- En su defecto el Ayuntamiento aporto un subsidio extraordinario por \$14,000,000.00

03

EL INSTITUTO PODRÍA REESTRUCTURARSE

Y crear un verdadero FONDO DE VIVIENDA SOCIAL, el cual pudiera contemplar los tres rubros principales de la nueva política nacional.

- VIVIENDA
- SUELO (reserva territorial y regularización del mismo)
- CERTEZA JURÍDICA



VALLE DE ENCINO (TORRES DEL STASAC)

EN EL AÑO 2016

Se firma el proyecto de vivienda para trabajadores del sindicato del Ayuntamiento de Culiacán.

EL PROYECTO CONSISTÍA

En otorgar facilidades para que los empleados de mas bajos ingresos pudieran acceder a una vivienda con los subsidios federales, estatales y municipales, adicionando una aportación en especie del instituto de la vivienda (terreno).

EN NOVIEMBRE 2020

El inversionista nos requirió la deuda, la cual es por **\$31,110,466.94** de los cuales son principalmente **\$22,141,399.69**, mas los intereses **\$8,969,066.98**

VALORES E INCREMENTOS DEL PROYECTO

En este rubro se contempla el valor inicial (deuda contratista) al valor actual, en donde el **86%** del incremento quedaría para el inversionista y el **14%** para el INMUVI

ACUERDOS MEDULARES

Se definió sobre los gastos de mantenimiento del fraccionamiento, previniendo que el valor del inmueble no decayera, el Instituto retomaría al inversionista los gastos generados en este rubro, esto a partir del momento en que el contratista y/o inversionista entregara físicamente el edificio al INMUVI.

ACUERDOS DE NEGOCIACIÓN

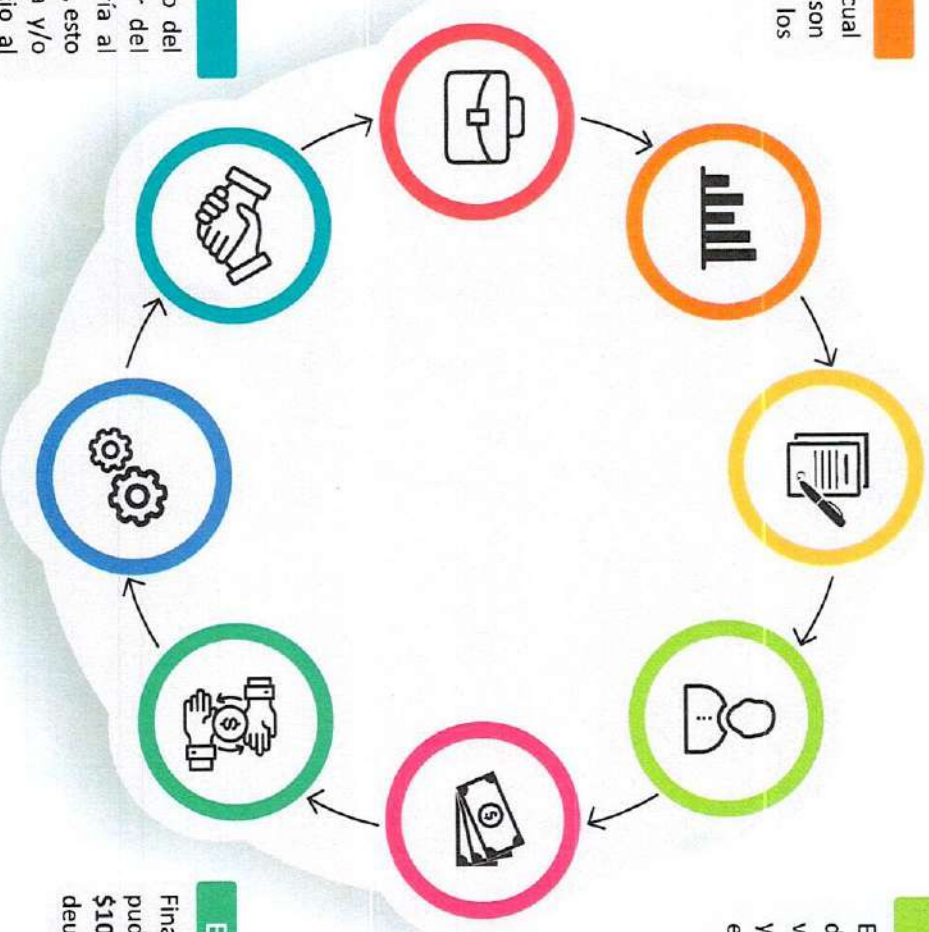
El instituto puede direccionar estos apoyos a otro tipo de población objetivo, en virtud de la cancelación de los subsidios federales, lo cual daría un incremento al valor del inmueble al cual el trabajador no pudiera acceder.

CONTRATÓ DE CRÉDITO

Sumado a lo anterior, se contrató un crédito (inversión privada) para la construcción de **10 torres** de Departamentos (120 departamentos) la cual fue facturada por **\$32,256,000.00**

EL PROYECTO SOLO ACCEDIÓ A 29

Financiamientos por vía Infonavit, en donde se pudo abonar al inversionista la cantidad de **\$10,114,600.04** dando como resultado una deuda por inversión de **\$22,141,399.96**





GOBIERNO DE
CULIACÁN
2018-2021

INMUVI

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA



ORDEN DEL DIA

1. Lista de Asistencia.
2. Verificación del Quórum legal e instalación de la sesión.
3. Aprobar el Orden del Día.
4. Palabras del Presidente Municipal, M.C. Miguel Ángel González Cervantes, sobre el propósito de la sesión extraordinaria.
5. Asuntos y propuestas de acuerdos de la sesión:
 - a) Presentación del Informe de Dictamen de Estados Financieros, correspondientes al ejercicio presupuestario del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020; emitido por el Corporativo Contable y Fiscal Espinoza Pereda Contadores S.C.
 - b) Requerimiento Judicial del Emplazamiento a Juicio.
6. Clausura de la Sesión



LISTA DE ASISTENCIA

JUNTA DIRECTIVA

M.C. Miguel Ángel González Cervantes
Presidente Municipal del Ayuntamiento de Culiacán

M.C. Othon Herrera y Cairo Yarahuan
Secretario del Ayuntamiento de Culiacán

Lic. Issel Guillermina Soto González
Tesorera Municipal del Ayuntamiento de Culiacán

Lic. Alejandro Amezcuita Villaseñor
Director General de Administración del Ayuntamiento
De Culiacán.

C. Angelina Maricela Gutiérrez González
Regidora de la Comisión de Urbanismo
Ecología y Obras Publicas del Ayuntamiento de Culiacán

Mtro. José Luis Ramírez Sarabia
Director General del INUVI del Ayuntamiento de
Culiacán.

Dr. Wenseslao Plata Rocha
Director de la Facultad de Ciencias de la Tierra
Y el Espacio U.A.S.

Ing. Margarito Vega Medina
Vocal ciudadano de la Junta Directiva

Mtro. Jorge Hilario González Cuevas
Vocal ciudadano de la Junta Directiva