



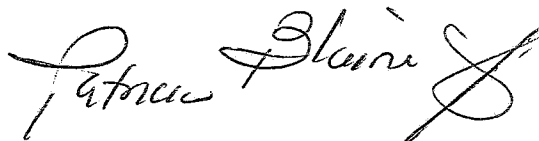
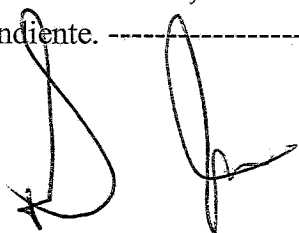
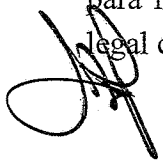
ACTA NÚMERO 05/2020

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA PROMOTORA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA.**

En la Ciudad de Nogales, Sonora, siendo las doce horas con 30 minutos, del día 12 de noviembre del año dos mil veinte, se reunieron el C. Lic. Jesús Antonio Pujol Irastorza, Presidente Municipal y Presidente del Consejo de Administración de la Promotora Inmobiliaria del Municipio de Nogales Sonora, la C. Lic. Julia Patricia Angulo Solís, en su carácter de Vicepresidente de dicho Consejo y Síndico Procurador, el Ing. Víctor Javier Lara García, Secretario y Director General de la Promotora Inmobiliaria del Municipio de Nogales, Sonora, los Vocales: Lic. Israel Victoria Lona, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología; Arq. Ramón Enrique Acosta Rodríguez, Director de Planeación del Desarrollo Urbano; Lic. Silvia Yesenia Baqueiro Valenzuela, Director Jurídico; Arq. María de los Ángeles Rodríguez Estrella, Directora General del Instituto Municipal de Investigación y Planeación; C. Patricia Hidalgo Blaine, Directora de Desarrollo Social; Lic. Jovana Monserrat García Osuna, regidora presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, así como el Comisario del Consejo de Administración, Lic. Luis Oscar Ruiz Benítez, Contralor, con el fin de llevar a cabo la sesión Extraordinaria del Consejo de Administración de la Promotora Inmobiliaria del Municipio de Nogales, Sonora.-----

Para iniciar la sesión Extraordinaria del Consejo de Administración de la Promotora Inmobiliaria del Municipio de Nogales Sonora, convocada en base al Artículo VII, Capítulo II del Reglamento Interior de dicha Promotora, el Lic. Jesús Antonio Pujol Irastorza, da la bienvenida a todos los asistentes y agradece su presencia y atención a la convocatoria, solicitando al Secretario del Consejo de Administración, Ing. Víctor Javier Lara García, tomar lista de asistencia para determinar si existe *quórum* legal. 

El Ing. Víctor Javier Lara García, secretario del Consejo de Administración, agradece también a los integrantes del Consejo la atención a la Convocatoria y procede a tomar lista de asistencia a la Sesión, indicando que se cuenta con la presencia de 9 de los integrantes del Órgano de Gobierno, por lo que existía *quórum* legal para llevar a cabo la Sesión, asentándose que los acuerdos tomados adquieren la validez legal correspondiente.----- 



Toma la palabra el Ing. Víctor Javier Lara García secretario del consejo de administración mencionando que se solicita aprobación para la modificación que sufrió el presupuesto de egresos en el periodo del primero de julio al 30 de septiembre del año en curso ya que se realizaron transferencias presupuestales, como se indica en la gráfica, siendo la más representativa la ampliación de la partida servicios personales, reduciendo la de servicios generales; lo anterior para cumplir con el pago correspondiente a la indemnización de la anterior administradora y el finiquito de un contador, haciendo también una breve descripción de los demás ajustes realizados y sus montos.-----

## MODIFICACIONES PRESUPUESTALES 1 JULIO AL 30 DE SEPTIEMBRE 2020

PROG	CAPITULO	CONCEPTO	Aprobado	MODIFICACIONES COMPENSADAS		Presupuesto Modificado
				Ampliaciones	Reducciones	
XS ADMINISTRACION INMOBILIARIA						
10000		SERVICIOS PERSONALES	\$3,071,191.90	\$131,615.64		\$3,202,807.54
20000		MATERIALES Y SUMINISTROS	\$268,400.00			\$268,400.00
30000		SERVICIOS GENERALES	\$1,841,942.10		\$131,615.64	\$1,710,326.46
50000		BIENES MUEBLES, INMUEBLES E INMANGIBLES	\$30,000.00			\$30,000.00
90000		DEUDA PUBLICA	\$2,106,000.00			\$2,106,000.00
Total			\$7,317,534.00	\$131,615.64	\$131,615.64	\$7,317,534.00

El Lic. Jesús Antonio Pujol Irastorza, toma la palabra y pregunta: si alguien tiene alguna pregunta o comentario, haciendo uso de la voz la regidora Lic. Jovana Monserrat García Osuna comenta el tema de la indemnización de la anterior administradora en el entendido de que por ley le corresponde esa cantidad, pero continúa laborando dentro de la administración en el área de desarrollo urbano, por lo que le parece excesivo el tener que ampliar el presupuesto para esa liquidación; menciona como ejemplo el caso de uno de los anteriores directores de la Promotora que renunció para integrarse a una dependencia del ayuntamiento.-----

Toma la palabra el Ing. Víctor Javier Lara García secretario del consejo de administración aclarando que en el caso de la anterior administradora se le aplicó la liquidación por separación del cargo derivado de que se buscó una persona que tiene

*Patricia Plaine*

**Acuerdo 02-05/2020:** Se aprueba por mayoría de votos de los integrantes del Consejo de administración la **Modificación del presupuesto de Egresos.** -----

A continuación, el Lic. Jesús Antonio Pujol Irastorza, presidente del Consejo de Administración de la Promotora Inmobiliaria, pide al Ing. Víctor Javier Lara García, secretario del consejo presente el **quinto punto** del orden del día, **Presentación de los estados financieros correspondientes al tercer trimestre del ejercicio 2020 para su aprobación y envío a ISAF.** -----

Toma la palabra el Ing. Víctor Javier Lara García secretario del consejo de administración para realizar la presentación del informe trimestral de los estados financieros correspondientes al tercer trimestre del ejercicio 2020 mediante una gráfica del resumen de dicho informe con la comparativa de los ingresos y egresos del 2019 al 2020 haciendo la observación de que los ingresos se comportaron de manera muy similar, y hubo una reducción considerable en los egresos; menciona también que dicha información del trimestre se les envió previamente a sus correos.

## ESTADO DE ACTIVIDADES 1 JULIO AL 30 DE SEPTIEMBRE 2020

	2020	2019
<b>INGRESOS Y OTROS BENEFICIOS</b>		
Ingresos de la Gestión	924,412	1,291,885
Derechos	28,000	47,000
Productos	107,088	203,197
Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios	789,324	1,041,689
<b>Total de Ingresos y Otros Beneficios</b>	<b>924,412</b>	<b>1,291,885</b>
<b>GASTOS Y OTRAS PÉRDIDAS</b>		
Gastos de Funcionamiento	718,458	1,252,403
Servicios Personales	540,554	833,903
Materiales y Suministros	37,567	1,510
Servicios Generales	140,336	581,990
Otros Gastos y Pérdidas Extraordinarias	0	59,319
Estimaciones, Depreciaciones, Deterioros, Obsolescencia y Amortizaciones	0	59,319
<b>Total de Gastos y Otras Pérdidas</b>	<b>718,458</b>	<b>1,311,722</b>
<b>Resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro)</b>	<b>205,954</b>	<b>-19,837</b>

NOTA: No se considera el pago del adeudo con Gómez Britones

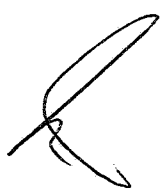
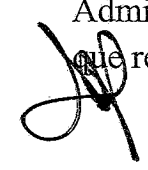
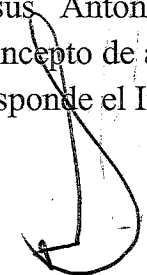
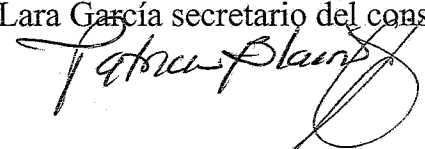
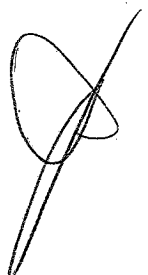
A continuación, el Lic. Jesús Antonio Pujol Irastorza, presidente del Consejo de Administración pide al Ing. Víctor Javier Lara García, secretario del consejo presente el **sexto punto** del orden del día, **Presentación y aprobación de la propuesta del Presupuesto de Ingresos de la Promotora Inmobiliaria del Municipio de Nogales, Sonora, para el ejercicio 2021.** -----

Toma la palabra el Ing. Víctor Javier Lara García secretario del consejo de administración para realizar la presentación de la propuesta del presupuesto de ingresos para el año 2021, de la Promotora Inmobiliaria del Municipio de Nogales, Sonora; comenta que dicha propuesta se realizó en base a los ingresos que se han captado durante los 9 meses del año en curso, dando como resultado los \$2,965,342.32 pesos, haciendo la observación que la mayor parte del monto es por concepto de regularizaciones.-----

RUBRO DE INGRESO		PRE SUPUESTO ANUAL 2021
4000	INGRESOS Y OTROS BENEFICIOS	2,965,342.32
4400	OTROS DERECHOS	334,786.67
4316-8	EXPEDICIÓN DE TÍTULOS DE PROPIEDAD	167,000.00
	MEDIDAS	167,786.67
5100	PRODUCTOS DE TIPO CORRIENTE	320,874.56
4151-00001	ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES	61,812.00
4151-00002	OTORGAMIENTO DE FINANCIAMIENTO Y RENDIMIENTO DE CAPITALES	151,920.40
4151-00003	INTERESES MORATORIOS POR FINANCIAMIENTO	107,142.16
7100	INGRESOS POR VENTA DE BIENES Y SERVICIOS DE ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS	2,309,681.09
4173-00001	ENAJENACIÓN ONEROSA DE BIENES INMUEBLES	2,309,681.09

Pregunta el Lic. Jesús Antonio Pujol Irastorza, presidente del Consejo de Administración, Israel para cuando se tendrá listo el edificio donde se ubicaba el hotel Granada para podernos ahorrar el arrendamiento del espacio de oficina, a lo que responde el Lic. Israel Victoria Lona, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, que se tiene considerado para el 2021 ya que son varias oficinas las que están contempladas.-----

Pregunta el Lic. Jesús Antonio Pujol Irastorza, presidente del Consejo de Administración, del concepto de arrendamiento que se menciona en el presupuesto a que refiere, a lo que responde el Ing. Víctor Javier Lara García secretario del consejo



comportamiento de la regularización en ejercicios anteriores, lo que implicará un aumento en la cartera y por ende un incremento gradual en los ingresos, mencionando también que de las 380 cuentas en cartera, solo 147 entran en el rango de las 0 a 5 mensualidades vencidas que aumentará con los nuevos contratos ingresados; menciona también que en la proyección se considera un 60 % de efectividad por lo que se encuentra muy por debajo de lo que se tiene estimado en cuanto a la recaudación y en el mes de abril se estaría cubriendo prácticamente la operatividad del organismo y el pago de la mensualidad a Gomes Briones. Se hace la propuesta de llevar a cabo una reunión extraordinaria para presentar un análisis interno que se elaboró con el cual se puede generar un diagnóstico del estado actual de la Promotora. -----

En uso de la voz el Lic. Jesús Antonio Pujol Irastorza, presidente del Consejo pregunta sobre la cantidad de contratos que se tienen proyectados ya que le parecen muy pocos, a lo que responde el Ing. Víctor Javier Lara García secretario del consejo que esas cantidades están por debajo de los números que realmente se pueden obtener, pero de cierta manera es para protegerse y no quedar mal con las cantidades proyectadas; mencionando también la comparativa de los 10 contratos que ya se obtuvieron en el mes de octubre contra los 17 obtenidos en el periodo de enero a septiembre. Se había considerado la cantidad de 30 contratos mensuales como estipula el plan operativo anual del 2020 pero siendo realistas y revisando los resultados obtenidos en meses anteriores se optó por los números indicados en la proyección. -----

INGRESOS		2020				2021							
		OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPT
# Contratos	152	10	18	15	9	18	12	12	12	9	9	9	9
Enganche nvos contratos	10%	\$ 40,000.00	\$ 72,000.00	\$ 60,000.00	\$ 43,200.00	\$ 86,400.00	\$ 57,600.00	\$ 57,600.00	\$ 57,600.00	\$ 43,200.00	\$ 43,200.00	\$ 43,200.00	\$ 43,200.00
Mensualidad Nuevos contratos		\$ -	\$ 7,000.00	\$ 19,600.00	\$ 30,200.00	\$ 36,200.00	\$ 49,000.00	\$ 57,400.00	\$ 65,800.00	\$ 74,200.00	\$ 80,500.00	\$ 86,800.00	\$ 93,300.00
COBRANZA	0-5 pagos vencidos	\$ 120,000.00	\$ 120,000.00	\$ 120,000.00	\$ 120,000.00	\$ 120,000.00	\$ 120,000.00	\$ 120,000.00	\$ 120,000.00	\$ 120,000.00	\$ 120,000.00	\$ 120,000.00	\$ 120,000.00
	Liquidaciones	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00
	Reestructuras	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00
	Mensualidad Reestructuras	\$ -	\$ 6,300.00	\$ 12,600.00	\$ 18,900.00	\$ 25,200.00	\$ 31,500.00	\$ 37,800.00	\$ 44,100.00	\$ 50,400.00	\$ 56,700.00	\$ 63,000.00	\$ 69,300.00
TITULOS /MEDIDAS	\$ 4,000.00	\$ 4,000.00	\$ 4,000.00	\$ 24,000.00	\$ 24,000.00	\$ 24,000.00	\$ 24,000.00	\$ 24,000.00	\$ 24,000.00	\$ 24,000.00	\$ 24,000.00	\$ 24,000.00	\$ 24,000.00
RENTA ANTENA TELCEL	\$ 5,151.00	\$ 5,151.00	\$ 5,151.00	\$ 5,151.00	\$ 5,151.00	\$ 5,151.00	\$ 5,151.00	\$ 5,151.00	\$ 5,151.00	\$ 5,151.00	\$ 5,151.00	\$ 5,151.00	\$ 5,151.00
		\$ 263,651.00	\$ 308,951.00	\$ 315,851.00	\$ 335,651.00	\$ 391,651.00	\$ 381,751.00	\$ 396,451.00	\$ 411,151.00	\$ 411,451.00	\$ 424,051.00	\$ 436,651.00	\$ 449,251.00
<b>GASTOS</b>													
NOMINA Y COMISIONES		\$ 135,000.00	\$ 136,600.00	\$ 138,000.00	\$ 135,160.00	\$ 137,300.00	\$ 135,280.00	\$ 135,280.00	\$ 135,280.00	\$ 135,160.00	\$ 135,160.00	\$ 135,160.00	\$ 135,160.00
GASTOS OPERATIVOS		\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00	\$ 90,000.00
DEUDA GOMEZ BRIONES		\$ 190,000.00	\$ 190,000.00	\$ 190,000.00	\$ 190,000.00	\$ 190,000.00	\$ 190,000.00	\$ 190,000.00	\$ 190,000.00	\$ 190,000.00	\$ 190,000.00	\$ 190,000.00	\$ 190,000.00
		\$ 415,000.00	\$ 416,600.00	\$ 418,000.00	\$ 415,160.00	\$ 417,300.00	\$ 415,280.00	\$ 415,280.00	\$ 415,280.00	\$ 415,160.00	\$ 415,160.00	\$ 415,160.00	\$ 415,160.00
BALANCE		\$ 151,349.00	\$ 107,649.00	\$ 100,149.00	\$ 79,309.00	\$ 25,649.00	\$ 34,129.00	\$ 19,429.00	\$ 4,729.00	\$ 3,709.00	\$ 8,891.00	\$ 21,491.00	\$ 34,091.00



P I M N

de información y el apoyo de 3 personas en campo para la convocatoria a dicho modulo donde se atendieron a 25 personas interesadas; al igual de la instalación de un módulo por semana por las tardes los días viernes o sábado para brindar información a los interesados sobre las facilidades de pago e incentivos que se pueden aplicar, lo que ha dado muy buenos resultados.-----

Sugiere la regidora Lic. Jovana Monserrat García Osuna apoyarse en el personal de comunicación para implementar alguna estrategia de difusión segmentada para los sectores comprendidos mediante una campaña de comunicación a través de las redes sociales.-----

Comenta la Lic. Julia Patricia Angulo Solís que no nos podemos justificar por la pandemia para no hacer lo que se tiene que hacer, necesitamos adaptarnos a la nueva normalidad, buscar como si obtener resultados y tener en mente una meta mucho más alta aunque no se plasme en la proyección.-----

En uso de la voz la C. Patricia Hidalgo Blaine, Directora de Desarrollo Social menciona que aun los 30 contratos que indica el POA le parecen muy pocos; sugiere reunirse para ver una estrategia entre dependencias para presentarla ante el consejo.

Interviene el Arq. Ramón Enrique Acosta Rodriguez, Director de Planeación del Desarrollo Urbano, sugiriendo que debe haber apoyo de todas las dependencias hacia la Promotora para el tema de la regularización. -----

En respuesta el Ing. Víctor Javier Lara García secretario del consejo menciona que se ha tenido mucho apoyo por parte del secretario de desarrollo urbano y del director de planeación para la revisión y liberación de la lotificación del sector 3 de la colonia Colosio para poder mandarla al boletín y posteriormente protocolizar ante notario.-----

Sugiere la Lic. Julia Patricia Angulo Solís comunicar a la gente el rezago que había durante dos años o más en el tema de la regularización y el avance que se ha tenido para poder lograr los primeros títulos. -----

En uso de la voz el Arq. Ramón Enrique Acosta Rodriguez recomienda el ofrecer algo adicional a las personas que regularicen, como el condonar el costo por la emisión del número oficial o el costo del contrato del agua para motivarlos. -----

Responde el Lic. Israel Victoria Lona, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y coincide con la idea de ofrecer el servicio en paquete ya que a ellos les interesa el tema del numero oficial, a catastro el tema de la clave catastral y la regularización.-----

Sugiere el Ing. Víctor Javier Lara García instalar una mesa de trabajo para estar en coordinación en estos temas. -----

Comenta la regidora Lic. Jovana Monserrat García Osuna que dichos beneficios se deben comunicar a la comunidad para que surta efecto la estrategia. -----

Por concepto de ventas y regularizaciones de predios:

<i>Sector</i>	<i>Precio por metro cuadrado en pesos m.n.</i>	<i>Valor catastral según las tablas de valores unitarios de suelo 2020</i>
Bella Vista altos	\$400.00	\$400
Bella Vista sección Dorada	\$400.00	\$400
Flores Magón Pie de casa	\$400.00	\$400
La encantada	\$350.00	---
Excedentes Villa Sonora	\$500.00	\$1,044.00
Excedentes Nuevo Nogales	\$500.00	\$1,020.00
Hermanos Flores Magón	\$240.00	\$400.00
Las Torres	\$240.00	\$400.00
Jardines de la Montaña sección La Primavera	\$240.00	\$330.00
Colosio sector 2 etapa 3	\$240.00	\$510
Colosio sector 3	\$240.00	\$510
Colosio sector 4	\$240.00	\$510
Solidaridad sector Casas	\$240.00	\$600
Solidaridad sector 7	\$240.00	\$600
Colinas del Sol	\$240.00	\$300

\*Justificación: se realizó un ajuste de precios por metro cuadrado considerando valores por debajo del rango de los valores comerciales y catastrales.

Por concepto de escrituración:

<i>Superficie</i>	<i>Tarifa en pesos m.n.</i>
Hasta 200 metros cuadrados	\$2000.00
De 201 a 400 metros cuadrados	\$3000.00
De 400 metros cuadrados en adelante	\$4000.00

Por concepto de medición de predios a regularizar:

\$500.00 pesos m.n.

Por concepto de expedición de certificado de no adeudo:

\$100.00 pesos m.n.

En uso de la voz el Lic. Jesús Antonio Pujol Irastorza, presidente del Consejo de Administración de la Promotora Inmobiliaria somete a votación la aprobación de la **Propuesta de tarifas para el 2021.**-----

**Acuerdo 05-05/2020:** Se aprueba por unanimidad de los integrantes del Consejo de administración, **las tarifas propuestas para el 2021.**-----

En uso de la voz el Lic. Jesús Antonio Pujol Irastorza, presidente del Consejo de Administración de la Promotora Inmobiliaria pregunta si alguien tiene algún asunto que tratar en el punto numero nueve de asuntos generales. -----

*Patricio Blanco*

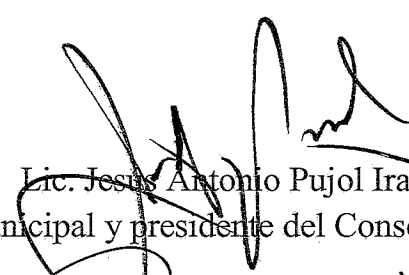
Toma la palabra la Lic. Julia Patricia Angulo Solís para comentar que se debe hacer un proyecto para presentarse a los empresarios o a los terratenientes en base al beneficio social, de la necesidad de reserva territorial para vivienda y que ellos hagan la donación al municipio.-----

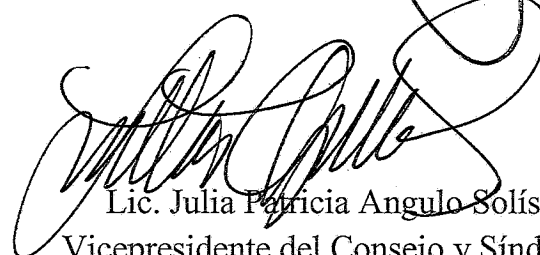
Toma la palabra el Ing. Víctor Javier Lara García secretario del consejo para comentar sobre el tema de la asignación del comisario de la Promotora ya que anteriormente en las actas de consejo se mencionaba al contralor como comisario pero no puede ser el ya que lo tiene que asignar la Promotora; también en el reglamento interior del organismo se menciona que corresponde al Presidente Municipal la asignación del comisario y de momento no se cuenta con dicha asignación; comenta que la licenciada Baqueiro sugiere enviar un escrito al contralor solicitando se indiquen los lineamientos y requisitos para cubrir dicho puesto y se tendría la necesidad de pagarle honorarios.-----


Comenta la regidora Lic. Jovana Monserrat García Osuna que en varias dependencias se tiene la necesidad de comisarios y se está incumpliendo con eso, se entiende que se tiene un solo contralor y no podría con todas las áreas por lo que hay que delegar esas responsabilidades. -----

Toma la palabra la Lic. Julia Patricia Angulo y comenta que se había visto ese tema y que el sueldo es bajo por lo que se puede comisionar a un comisario en dos o tres áreas lo cual se miró con jurídico.-----

El Lic. Jesús Pujol Irastorza, presidente del Consejo responde: no habiendo más asuntos que tratar declaro clausurada la Sesión Ordinaria siendo las dos de la tarde con dieciocho minutos del día 12 de noviembre de 2020. Muchas gracias a todos por su asistencia. -----

  
Lic. Jesús Antonio Pujol Irastorza  
Presidente Municipal y presidente del Consejo de Administración

  
Lic. Julia Patricia Angulo Solís  
Vicepresidente del Consejo y Síndico  
Procurador

  
Ing. Víctor Javier Lara García  
Secretario y Director General de la  
Promotora Inmobiliaria