



FONDO JALISCO DE FOMENTO EMPRESARIAL (FOJAL)
Comisión de Recuperación
V Sesión
01 de marzo de 2019
ACTA

Siendo las 10:00 horas del día 01 marzo del año 2019, en la Sala de Consejo del Fideicomiso Fondo Jalisco de Fomento Empresarial, ubicado en Avenida López Mateos Norte Número 1135, Colonia Italia Providencia en Guadalajara, Jalisco, se reunieron los integrantes de la Comisión de Recuperación de dicho Fideicomiso reflejados en la lista de asistencia (**ANEXO 1**), a efecto de celebrar la V Sesión de la Comisión de Recuperación del año 2019. En atención a lo anterior, se procedió a verificar el cómputo del quórum legal.

VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM LEGAL

El Lic. Xicoténcatl Méndez Pizano, Coordinador del Sistema Estatal de Financiamiento, quien funge como Presidente de la Comisión de Recuperación, procedió a pasar lista de asistencia y una vez corroborado y verificado con la Secretaria de la Comisión que se reúne el quórum establecido en el documento especial S CRCA 02 Comisión de Recuperación, declara legalmente instalada la V Sesión de la Comisión de Recuperación del Fondo Jalisco de Fomento Empresarial correspondiente al año 2019, por lo que los acuerdos y resoluciones que se tomen surtirán todos los efectos legales a que haya lugar.

FIRMA DE LA LISTA DE ASISTENCIA

En virtud de lo anteriormente señalado, al encontrarse firmada la lista de asistencia por todos los participantes, se agrega a la presente bajo **ANEXO 1**.

I. APROBACIÓN DE LA ORDEN DEL DÍA

A continuación Fátima Iñiguez, Secretaria de la Comisión, da lectura al orden del día propuesto para su aprobación, la cual contiene los siguientes puntos a desahogar:

- I. Aprobación de la orden del día
- II. Presentación, propuesta y su caso autorización para **la adjudicación del inmueble vía judicial** que fue gravado por Fojal como garantía hipotecaria con el fin de garantizar las obligaciones de pago del crédito a nombre de _____ identificado como PPS-51616.01.
- III. Acuerdos
- IV. Cierre de sesión

Por unanimidad **SE APRUEBA** la orden del día, sin existir temas que agregar.

Acto seguido, el Presidente de la Comisión cede la palabra a Paulina Espinoza Cañedo, a fin de que proceda con la exposición del primer punto de la orden del día.

II. PRESENTACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL INMUEBLE VÍA JUDICIAL DE IDENTIFICADO COMO PPS-51616.01.

Toma el uso de la voz la licenciada Paulina Espinoza Cañedo, quien inicia la presentación recordando a todos los miembros de la comisión que el pasado 24 de enero del presente año en la II Sesión Ordinaria de esta Comisión expuso los antecedentes del crédito que nos ocupa, mencionando que esta comisión resolvió mantener una oferta para con el acreditado, citando a la letra el acuerdo tomado:

"CR.- 24/01/2019-01.- Los miembros de la Comisión de Recuperación resuelven por unanimidad de votos **ACEPTAR** la propuesta de pago con quita de intereses moratorios y ordinarios, solicitada por el acreditado .
mismo que se deberá de ejecutar bajo los siguientes términos y condiciones;

- Que la acreditada realice el pago de \$1,522,174.30, en una sola exhibición mediante transferencia al número de cuenta prosa correspondiente 2020-2226-0064-7202.
- Que del pago por \$1,522,174.30 se aplique la cantidad de \$1, 508,573.30 directamente a capital hasta su total liquidación.
- Instruye al ejecutivo de cartera del FOJAL a realizar las correspondientes notas de crédito, exceptuando la aplicación natural conforme a la prelación legal, de forma tal que el estado de cuenta del crédito PPS-51616.01 a nombre de se reporte en ceros.
- Aplicar los \$ 13,601.00 para cubrir los gastos de juicio.
- Una vez reflejado y aplicado el pago en el sistema, instruye a que un apoderado del área jurídica del Fideicomiso comparezca al juzgado en el que se está tramitando el juicio y ejecute diligencias necesarias para darle fin al proceso judicial entablado en contra de la acreditada .
- Que de conformidad con la reglamentación jurídica aplicable el pago de honorarios quede a cargo de la acreditada.
- Que la oferta que en este acto se resuelve tenga una vigencia a partir de su fecha de suscripción y hasta el día 30 de enero de 2019, fecha para la cual tendrán que estar ejecutados todos los actos aquí resueltos, quedando sin efectos lo aquí convenido pasada esta fecha de término y luego de lo cual se tendrá que dar continuidad al proceso judicial hasta desenlace."

Continuando con el uso de la voz les comenta a los presentes que en virtud de que el acreditado NO CUMPLIÓ con su propuesta, trae de nuevo el caso a esta comisión, ya que como consecuencia de la negativa de pago por parte del acreditado y demandado, se continuó con la secuela del procedimiento hasta llegar al dictado de la sentencia definitiva, misma que resultó favorable a los intereses al fideicomiso, continuando con el impulso de la ejecución de la sentencia hasta llegar a la audiencia de remate, etapa en la que nos encontramos hoy en día y tramitada bajo el expediente: 536/2015 Civil Sumario Hipotecario radicado en el Séptimo Juzgado Mercantil, teniendo como fecha de audiencia de remate el próximo 07 de marzo del presente año, lo anterior según el auto de fecha 07 de enero de 2019 (**ANEXO 2**), que se adjunta a la presente acta para formar parte integral de la misma.

A continuación da a conocer a los presentes dos datos determinantes para la celebración de la audiencia de remate respecto del bien inmueble materia de garantía, 1) ya obra en actuaciones el avalúo comercial (**ANEXO 3**) emitido por perito nombrado por el juzgado, en el que se le asignó un valor al inmueble de \$2'131,000.00, Avalúo al cual se allanó Fojal (por ser coherente con los antecedentes, teniendo como base el avalúo presentado como solicitante de crédito (**ANEXO 4**), así como el avalúo por parte del Acreditado ofrecido durante el juicio (**ANEXO 5**)), además de 2) una planilla de liquidación que de aprobarse sería por una cantidad líquida de \$3'114,449. Comenta también que ante la incertidumbre que implica una audiencia de remate, esta pudiera tener diferentes escenarios, ya que está sujeto a factores externos tales como la comparecencia de postores y las pujas que estos realicen. Dicho lo anterior procede a relatar los posibles escenarios de manera enunciativa, mas no limitativa, toda vez que se pudieran dar un sin fin de situaciones, por nombrar alguna; un evento de huelga en los juzgados, situación que se ha suscitado en algunas ocasiones en el Consejo de la Judicatura de Jalisco, así como eventos de fuerza mayor o caso fortuito:

PRIMER ESCENARIO.- Se daría en el supuesto de que previo al desahogo de la audiencia de remate, los demandados comparezcan a manifestar ante la presencia del juez que "existe un depósito" por el monto que se

había venido negociando (lo equivalente al capital, más gastos y costas) siendo esta cantidad equivalente a \$1,725,339.40 cuyo desglose de encuentra descrito en el **ANEXO 6** adjunto a la presente acta, esto con la finalidad de tener el crédito como liquidado y evitar la venta del inmueble y por consecuencia los gastos que esto genere, bajo esta circunstancia que pudiera ser la menos probable, debido al comportamiento mismo del acreditado y al incumplimiento en las muchas negociaciones que no respetó, se tendría que validar primeramente con el área correspondiente del fideicomiso que el pago efectivamente se realizó, sin embargo, bajo esta circunstancia, si el demandado manifiesta que efectuó un pago del que no se tiene la certeza de que ingresó al patrimonio o, lo recomendable sería celebrar la audiencia de remate y posteriormente tomar ese depósito a cuenta del saldo total adeudado.

SEGUNDO ESCENARIO.- El segundo escenario que pudiera darse en la audiencia de remate citada mediante acuerdo de fecha 07 de enero por la C. Juez del juzgado séptimo de lo civil, Mtra. Mayela Montserrat Ballesteros Ortega para el próximo 7 de marzo (**ANEXO 2**), es que se presenten postores (terceros interesados en adquirir el inmueble materia de subasta pública "remate"), en este caso los postores realizarían el ofrecimiento más bajo que la ley les permite para adjudicarse el inmueble, esto es, el de la postura legal que corresponde a las dos terceras partes del valor del avalúo ordenado por el propio Juez y el cual obra en autos del juicio en comento, (**ANEXO 3**) por la cantidad de \$2'131,000.00, considerando que las dos terceras partes de esa cantidad es de \$1'420,666.66; esta última cantidad es la base con la que daría inicio el remate, por lo que en este caso y de suscitarse lo esgrimido, el Fojal tiene la posibilidad de pujar hasta por \$3'114,000.00, cantidad prevista en la planilla de liquidación. Sin embargo, con esta estrategia lo más seguro es que los postores no pujen demasiado por el inmueble ya que de ser así, optarían mejor por acudir al mercado inmobiliario para adquirir un inmueble, por lo tanto lo conveniente es pujar cuando menos, hasta la cantidad que cubra el capital del crédito así como lo honorarios del despacho externo, esto es la cantidad de \$1,725,339.40, de esta manera, ingresaría al Fojal un monto con el que se cubriría la totalidad del capital adeudado así como los honorarios del despacho externo.

TERCER ESCENARIO.- Como último escenario y el que se advierte el más probable, es que el Fojal se adjudique el inmueble bajo el supuesto de que no comparezcan postores al remate, en este sentido lo recomendable es adjudicarse el inmueble hasta por el total de la cantidad de \$3'114,000.00, cantidad prevista en la planilla de liquidación, y que estaría por encima incluso del valor avalúo; esta estrategia se propone por lo siguiente; si bien es cierto que entre más alto sea al valor de adjudicación del inmueble más alto será el pago de escrituración (que en base a los avalúos con los que se cuenta (**ANEXOS 3, 4 y 5**, oscilaría en los \$300,000.00), más cierto es que precisamente atendiendo a un alto valor de adjudicación, al momento de enajenar el inmueble no se generaría el impuesto correspondiente derivado de la ganancia existente entre la diferencia del valor de adjudicación en relación con el valor de la venta del inmueble, ya que los valores serían muy similares o incluso el de adjudicación pudiera ser más alto que el de la venta final del inmueble, por lo tanto no habría diferencia alguna entre ambas cantidades y por ende no se generaría una ganancia para el fideicomiso, y por ende no se gravaría el impuesto aludido.

Después de las anteriores consideraciones, toma la palabra el Coordinador del Sistema Estatal de Financiamiento, quien señala que si bien la mejor opción es resolver el pago de los créditos antes de llegar a una adjudicación, por los gastos que representa la misma, al estar en esta situación es necesario darle trámite.

En ese sentido, menciona que una vez que se conoce el valor piso de \$1,725,339.40 (atendiendo a la deuda a capital, inversión en gastos de juicio y honorarios que deberá pagar el Fojal (**ANEXO 6**)) y el valor tope de \$3'114,000.00, (cantidad que se determinaría de aprobarse la planilla de liquidación y hasta la cual se podría llevar a cabo la adjudicación por parte del Fideicomiso), debiera establecerse un criterio financiero para determinar el valor de adjudicación más prudente, el cual debiera encontrarse dentro del rango de ambos valores, cubriendo al menos el capital del crédito y los gastos del juicio, el cual represente el menor costo para el Fideicomiso, considerando para ello, tanto el proceso de adjudicación, como la posterior enajenación del inmueble.

CRE
AR

M

D

Atorney

Sin embargo, agrega que al no tener mayor información para realizar este análisis, como lo fuera el conocer el valor actual del inmueble en el mercado, los criterios de los notarios para el cálculo de ISR, el importe de los derechos de transmisión patrimonial y gastos de registro, entre otros, considera que la posición más conservadora sería llevar a cabo la adjudicación por la cantidad piso. Menciona que al realizarlo de esta manera, se generaría un gasto menor de escrituración y existiría una diferencia menor entre el valor de adjudicación y el valor catastral del inmueble, generándose un pago menor o incluso nulo de ISR y sobre todo, agrega que al momento en que se realice la enajenación, también se generaría la menor pérdida posible para el Fideicomiso, ya que lo más probable es que su venta no pueda llevarse a cabo por un importe superior al que presenta actualmente el avalúo.

Por otra parte, comenta que de aplicarse el tercer escenario expuesto por la Directora de Jurídico Corporativo, que contempla la adjudicación del inmueble hasta por el total de la planilla de liquidación, es decir, los \$3'114,000.00, la Dirección de Administración y Finanzas tendría que corroborar si es posible dar aviso al Sistema de Administración Tributaria (SAT) respecto a la situación de que el acreditado estaría liquidando un pasivo con un inmueble de menor valor a éste, representándole un ingreso; y, en su caso, el proceso que hay que llevar a cabo para lo anterior.

Prosigue el Lic. Xicoténcatl Méndez, mencionando que una vez que se lleve a cabo la adjudicación del inmueble y se conozcan las consecuencias del proceso, se deberá presentar el seguimiento del caso a esta Comisión, para que se tomen las medidas más convenientes, ya que el resultado de las mismas afecta al flujo de efectivo del Fideicomiso, a su patrimonio y por consiguiente a sus estados financieros.

Posteriormente retoma la palabra la Directora de Jurídico Corporativo, Paulina Espinoza Cañedo, quien conforme a lo previsto en la Cédula de la Comisión de Recuperación con número de identificación C CRCA 02 en el Sistema de Gestión de Calidad del Fojal, dentro del apartado "Facultades de la Comisión" en su numeral 10, propone a los presentes autorizar la adjudicación del inmueble en cuestión, como consecuencia natural de la ejecución de una sentencia en un juicios civil sumario hipotecario, sometiendo dicho punto a consideración de la Comisión de Recuperación para su Resolución, procediendo a tomar votación de la totalidad de los miembros asistentes con derecho a voto, los cuales votan A FAVOR POR UNANIMIDAD, tomando la siguiente:

Resolución de la Comisión de Recuperación.

Los miembros de la Comisión de Recuperación resuelven por unanimidad de votos autorizar que en caso de que se suscite el primer escenario presentado por la Dirección Jurídico Corporativa, el Fojal participe en la audiencia de remate citada para el día 7 de marzo, mediante acuerdo de fecha 07 de enero por la C. Juez del juzgado séptimo de lo civil, Mtra. Mayela Montserrat Ballesteros Ortega, y posteriormente tome el depósito a cuenta del saldo total adeudado. De suscitarse el segundo escenario, que el Fojal realice pujas hasta por la cantidad de \$1, 725,339.40, permitiendo la adjudicación del inmueble por parte de un tercero, en caso de que se presente un postor cuya oferta sea superior al monto mencionado. De suscitarse el tercer caso o si se llegara a presentar una situación distinta a lo mencionado, instruye a la Dirección Jurídico Corporativa a tomar las medidas más convenientes para el Fideicomiso, dando vista de ello a la presente Comisión; finalmente y en cualquiera de los casos, instruye a la Dirección ya mencionada a informar el seguimiento del caso a esta Comisión para la toma de decisiones que deriven en su caso de la adjudicación.

Sin haber ninguna otra observación emitida, se procedió a la redacción de los:

III. ACUERDOS

CR.- 01/03/2019-01.- Los miembros de la Comisión de Recuperación acuerdan por unanimidad de votos autorizar la adjudicación del inmueble que fue gravado por Fojal como garantía hipotecaria con el fin de

garantizar las obligaciones de pago del crédito a nombre de PPS-51616.01, esto mediante la vía judicial.

identificado como

CR.- 01/03/2019-02.- Los miembros de la Comisión de Recuperación aprueban por unanimidad de votos que en caso de que se suscite el primer escenario presentado por la Dirección Jurídico Corporativa, el Fojal participe en la audiencia de remate citada para el día 7 de marzo, mediante acuerdo de fecha 07 de enero por la C. Juez del juzgado séptimo de lo civil, Mtra. Mayela Montserrat Ballesteros Ortega, y posteriormente tome el depósito a cuenta del saldo total adeudado. De suscitarse el segundo escenario, que el Fojal realice pujas hasta por la cantidad de \$1, 725,339.40, permitiendo la adjudicación del inmueble por parte de un tercero, en caso de que se presente un postor cuya oferta sea superior al monto mencionado. De suscitarse el tercer caso o si se llegara a presentar una situación distinta a lo mencionado, instruye a la Dirección Jurídico Corporativa a tomar las medidas más convenientes para el Fideicomiso, dando vista de ello a la presente Comisión; finalmente y en cualquiera de los casos, instruye a la Dirección ya mencionada a informar el seguimiento del caso a esta Comisión para la toma de decisiones que deriven en su caso de la adjudicación.

VI. CIERRE DE SESIÓN

Siendo las 11:45 horas del día 01 de marzo del año 2019, se da por concluida la V Sesión de la Comisión de Recuperación del Fideicomiso Fondo Jalisco de Fomento Empresarial.

Xicoténcatl Méndez Pizano
Coordinador del Sistema Estatal de Financiamiento
Presidente



Paulina Espinoza Cañedo
Director Jurídico Corporativo
Vocal



Mario Abraham Rodríguez Molina
Coordinador de Contabilidad
Vocal

Mariana Melissa Ochoa del Toro
Director de Riesgo y Cumplimiento
Vocal



Eduardo Javier Avelar Aguirre
Director de Financiamiento
Vocal



Fátima Alejandra Iñiguez Zermeño
Coordinador de Calidad de Activos
Secretario