INSTITUTO PARA LA PROTECCIÓN AL AHORRO BANCARIO

LINEAMIENTOS DE CARÁCTER GENERAL PARA DETERMINAR EL VALOR MÍNIMO DE REFERENCIA DE BIENES OBJETO DE ENAJENACIÓN A LOS QUE SE ASOCIE UNA PROBLEMÁTICA JURÍDICA QUE AFECTE SU DISPONIBILIDAD O QUE IMPLIQUE UN INMINENTE DETERIORO EN SU VALOR, A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 203 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO

La Junta de Gobierno del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario, en su Centésima Décima Segunda Sesión Ordinaria, celebrada el 22 de agosto de 2014, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 80, fracción XXVI de la Ley de Protección al Ahorro Bancario, en relación con lo establecido por el artículo 203 de la Ley de Instituciones de Crédito, y

CONSIDERANDO

Que en términos de la Ley de Protección al Ahorro Bancario y de la Ley de Instituciones de Crédito, el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario tendrá por objeto, entre otros, proporcionar a las instituciones de banca múltiple, un sistema de protección al ahorro y regular los apoyos financieros que se presten a las instituciones de banca múltiple para la protección de los intereses del público ahorrador;

Que con fecha 10 de enero de 2014 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "DECRETO por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones en materia financiera y se expide la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras", el cual tuvo por objeto, entre otros, modificar el marco jurídico de actuación del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario y le otorga nuevas atribuciones;

Que en los procedimientos de liquidación y de liquidación judicial a que se refiere el Apartado A de la Sección Segunda, del Capítulo Segundo del Título Séptimo de la Ley de Instituciones de Crédito, tanto las instituciones de banca múltiple como el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario, se sujetarán a lo dispuesto en los presentes Lineamientos;

Que conforme a lo dispuesto por el artículo 203 de la Ley de Instituciones de Crédito, cuando se trate de determinar el valor mínimo de referencia de cualquier bien al que se asocie una problemática jurídica que afecte su disponibilidad o que implique un inminente deterioro de su valor, deberán seguirse los lineamientos de carácter general que para tal efecto emita la Junta de Gobierno del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario;

Que la realización de los activos es prioritaria para que la institución de banca múltiple insolvente pueda hacer frente a sus obligaciones pendientes de pago, por lo que es necesario contar con un procedimiento de enajenación de bienes que se rija bajo los principios de economía, eficacia, imparcialidad y transparencia, buscando en todo momento las mejores condiciones y los plazos más cortos de recuperación de recursos y condiciones de la operación de que se trate;

Que de contarse con mecanismos eficientes que faciliten la realización de activos con problemas de disponibilidad, se reducirá el costo fiscal que, en su caso, genere la liquidación o liquidación judicial emprendida, y

Varsovia No. 19, Colonia Juárez. Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, D.F.,
Tel.: (55) 52095500 www.ipab.org.mx

Que por lo anterior, se considera indispensable que los terceros especializados que en su caso realicen los estudios necesarios para fijar el valor mínimo de referencia de los bienes sujetos a un proceso de enajenación de bienes, cuente con lineamientos básicos que les permitan dirigir su actividad en cumplimento de los objetos de la Ley, por lo que esta H. Junta de Gobierno ha resuelto aprobar los siguientes:

LINEAMIENTOS DE CARÁCTER GENERAL PARA DETERMINAR EL VALOR MÍNIMO DE REFERENCIA DE BIENES OBJETO DE ENAJENACIÓN A LOS QUE SE ASOCIE UNA PROBLEMÁTICA JURÍDICA QUE AFECTE SU DISPONIBILIDAD O QUE IMPLIQUE UN INMINENTE DETERIORO EN SU VALOR, A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 203 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO

PRIMERO.- Los presentes Lineamientos tienen por objeto determinar los aspectos principales que deberán ser considerados para obtener el valor mínimo de referencia de bienes de instituciones de banca múltiple en liquidación o liquidación judicial bancaria objeto de enajenación, a los que se asocie una problemática jurídica que afecte su disponibilidad o que implique un inminente deterioro en su valor.

Cuando el cargo de liquidador o liquidador judicial sea desempeñado a través del personal del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario, la aplicación de los presentes Lineamientos será mediante los servidores públicos adscritos a las unidades administrativas competentes con base en sus atribuciones o conforme a la normativa interna que se establezca.

SEGUNDO.- Para efectos de los presentes Lineamientos se entenderá, en singular o plural, según corresponda por:

I. Avalúo: El documento en el que se presenta el resultado del proceso de estimar el valor de un Bien, o portafolio de Bienes, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada, elaborado atendiendo a la normativa establecida en materia de avalúos bancarios. También se considerará Avalúo al dictamen técnico en el que se indica, al menos, el valor comercial de un Bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado realizado por un valuador;

II. Bien: Créditos, derechos, acciones y otros bienes de cualquier naturaleza de los cuales son titulares o propietarias las instituciones de banca múltiple en liquidación o en liquidación judicial; así como los demás Bienes a que se refiere el artículo 5, fracción VI, de la Ley de Protección al Ahorro Bancario, que sean objeto de enajenación, a los que se asocie una problemática jurídica que afecte su disponibilidad o que implique un inminente deterioro en su valor;

III. Deterioro: Condición existente cuando los beneficios económicos futuros (valor de recuperación) del Bien en uso o en disposición son menores a su valor neto en libros;

Varsovia No. 19, Colonia Juárez. Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, D.F.,
Tel.: (55) 52095500 www.ipab.org.mx

IV. Estimación de Valor: Es la estimación de valor comercial de un Bien o portafolio de Bienes, determinando la medida de su poder de cambio en unidades a una fecha determinada y considerando toda la información disponible como sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado. La estimación de valor podrá ser realizada por el Tercero Especializado, en caso de no contar con un Avalúo, así como cuando se tenga una imposibilidad de practicar un Avalúo;

V. Institución: A las instituciones de banca múltiple a que se refiere la Ley de Instituciones de Crédito;

VI. Instituto o IPAB: El Instituto para la Protección al Ahorro Bancario;

VII. Ley: Ley de Protección al Ahorro Bancario;

VIII. LIC: Ley de Instituciones de Crédito;

IX. Problemática Jurídica: La afectación que atañe a un Bien o portafolio de Bienes, cualquiera que sea la naturaleza de éste, derivado de la aplicación, interpretación o controversia suscitada con motivo de la observancia de alguna disposición de carácter legal;

X. Tercero Especializado: La persona física o moral independiente que haya sido contratada por las Instituciones en términos de la normatividad aplicable, para que determine el Valor Mínimo de Referencia a que se refiere el artículo 203 de la LIC;

XI. Valor Mínimo de Referencia: Es el valor mínimo de referencia de un Bien o portafolio de Bienes determinado por el Tercero Especializado, el cual será considerado en los procesos de enajenación, y

XII. Valores: Las acciones, partes sociales, obligaciones, bonos, títulos opcionales, certificados, pagarés, letras de cambio y demás títulos de crédito, nominados o innominados, inscritos o no en el Registro Nacional de Valores, así como en los registros de valores de los mercados de valores internacionales, susceptibles de circular en los mercados de valores a que se refiere la Ley del Mercado de Valores, que se emitan en serie o en masa y representen el capital social de una persona moral, una parte alícuota de un Bien o la participación en un crédito colectivo o cualquier derecho de crédito individual, en los términos de las leyes nacionales o extranjeras aplicables.

TERCERO.- Los presentes Lineamientos se aplican a cualquier Bien o portafolio de Bienes al que se asocie una Problemática Jurídica que afecte su disponibilidad o que implique un inminente Deterioro en su valor, excepto los Valores a los que se refiere la Ley de Mercado de Valores a que hacen referencia en el artículo 203 párrafos tercero y cuarto de la LIC.

CUARTO.- El Valor Mínimo de Referencia se podrá estimar para cada uno de los Bienes o portafolio de Bienes que sean objeto de enajenación, a efecto de reducir los plazos de enajenación y maximizar, razonablemente, el valor de recuperación.

Varsovia No. 19, Colonia Juárez. Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, D.F.,
Tel.: (55) 52095500 www.ipab.org.mx

QUINTO.- Para determinar el Valor Mínimo de Referencia, el Tercero Especializado deberá partir de un valor inicial del Bien o portafolio de Bienes, ya sea a través de un Avalúo o de una Estimación de Valor, el cual no deberá ser mayor a doce meses de la fecha de la determinación del Valor Mínimo de Referencia, en caso contrario, éstos deberán ser actualizados aplicando algún método comúnmente utilizado a la fecha más próxima a la determinación del Valor Mínimo de Referencia.

En caso de que no se cuente con un Avalúo o una Estimación de Valor del Bien o portafolio de Bienes inicial, el propio Tercero Especializado deberá realizar, ya sea directamente o a través de otros Terceros Especializados, un Avalúo o una Estimación de Valor del Bien o portafolio de Bienes debiendo considerar los aspectos siguientes:

a. Cartera de Créditos:

Para la estimación del valor de la cartera de créditos, el Tercero Especializado, deberá considerar las características de la cartera así como los aspectos de riesgo que le son inherentes, tales como:

i. La documentación contenida en el expediente de crédito.
ii. El saldo insoluto del crédito.
iii. La existencia y el tipo de garantías del crédito, y cuando sea posible su valor de Avalúo o Estimación de Valor.
iv. Las fechas de incumplimiento del crédito.
v. En su caso, la capacidad de pago del acreditado.

b. Bienes Muebles:

El Avalúo o la Estimación de Valor del Bien o portafolio de Bienes muebles que realice el Tercero Especializado, deberá considerar las principales características y condiciones del o los muebles, tales como:

i. Verificar el tipo de mueble, entre los que se pueden identificar: vehículos automotores, enseres, joyas, obras de arte, mobiliario, equipo (de oficina, eléctrico, de comunicación, médico, entre otros), y embarcaciones.
ii. Tiempo de vida remanente del Bien mueble.
iii. Las condiciones físicas en las que se encuentra el Bien mueble.
iv. Referencias de valor de mercado para el Bien mueble.

c. Bienes Inmuebles:

El Avalúo o la Estimación de Valor del Bien o portafolio de Bienes inmuebles que realice el Tercero Especializado, deberá considerar las principales características y condiciones del o los inmuebles, tales como:

Varsovia No. 19, Colonia Juárez. Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, D.F.,
Tel.: (55) 52095500 www.ipab.org.mx

i. El tipo de inmueble, entre los que se pueden identificar: terrenos, edificios, desarrollos inmobiliarios, oficinas, locales comerciales, bodegas y casas habitación.
ii. Se deberá identificar la ubicación geográfica del Bien inmueble por entidad federativa, o en su caso, si se encuentra en el extranjero.
iii. El estado físico y condiciones del Bien inmueble.
iv. Referencias de valor de mercado para el Bien inmueble.

d. **Acciones representativas del capital social**: La Estimación de Valor de las acciones que realice el Tercero Especializado deberá considerar la información disponible, como estados financieros y el entorno del mercado al que pertenece.

e. **Derechos:** La Estimación de Valor de los derechos que realice el Tercero Especializado, se elaborará atendiendo a la naturaleza del activo (fideicomisarios, adjudicatarios, litigiosos, de autor, propiedad industrial, marcas, patentes y cualquier otro exigible en virtud de acción personal), así como a la información que se tenga disponible y, en su caso, a referencias de mercado.

f. **Otros Bienes o portafolio de Bienes de cualquier naturaleza de los cuales sean titulares o propietarias las Instituciones**: El Avalúo o la Estimación de Valor de otros Bienes o portafolio de Bienes que realice el Tercero Especializado, deberá considerar las características relevantes del o los Bienes, tales como su naturaleza, condiciones y ubicación geográfica.

SEXTO.- Para la determinación de la Problemática Jurídica de los Bienes o portafolio de Bienes, se deberá contar con un dictamen jurídico elaborado por un Tercero Especializado, el cual deberá contener, al menos los aspectos siguientes:

a. Determinar si existen derechos de venta sobre el Bien o portafolio de Bienes.

b. Identificar las características generales del proceso judicial, entre las que se encuentran: tipo de juicio, juzgado y número de expediente.

c. Identificar la etapa del proceso judicial en la que se encuentra:

i. Presentación de demanda.
ii. Admisión de demanda.
iii. Emplazamiento y, en su caso, embargo.
iv. Contestación de demanda.
v. Reconvención.
vi. Audiencia de ley.
vii. Pruebas.
viii. Sentencia.
ix. Ejecución de sentencia.
x. Escrituración judicial de adjudicación.

Varsovia No. 19, Colonia Juárez. Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, D.F.,
Tel.: (55) 52095500 www.ipab.org.mx

El dictamen deberá contener una síntesis de las etapas procesales que se hayan desarrollado, así como de aquellas situaciones ocurridas en el juicio que por su relevancia pudieren incidir al mismo, así como el tiempo aproximado para la finalización del proceso judicial.

d. Determinar el tiempo aproximado para la finalización del proceso judicial, además de analizarse los aspectos mencionados en el inciso "c" anterior, relativos a la etapa del proceso judicial, se deberán tomar en consideración los recursos y/o medios de impugnación que las partes pudieran hacer valer.

La determinación del tiempo aproximado para la finalización del proceso judicial, se podrá basar en la experiencia del Tercero Especializado que elabore el dictamen jurídico o, en estudios especializados realizados por instituciones de prestigio en los que se estime la duración de los procedimientos judiciales por entidad federativa.

e. Determinar la probabilidad y/o factibilidad de éxito del proceso judicial y sus posibles expectativas de recuperación.

f. Estimar los costos y gastos anuales de los procesos judiciales hasta su conclusión, incluyendo la posible adjudicación del Bien o portafolio de Bienes.

g. Identificar la Problemática Jurídica que tiene el Bien o Portafolio de Bienes y, en su caso, las circunstancias que impiden su disponibilidad.

SÉPTIMO.- Se deberá estimar el tiempo aproximado de desplazamiento y/o enajenación del Bien o portafolio de Bienes en el mercado, una vez concluido el proceso judicial, considerando, entre otros aspectos, el grado de disponibilidad del Bien o portafolio de Bienes, así como la oferta y demanda del mismo.

La estimación del tiempo de desplazamiento del Bien o portafolio de Bienes, se deberá basar en la experiencia del Tercero Especializado que sea contratado para determinar el Valor Mínimo de Referencia o, en su caso, en estudios especializados.

OCTAVO.- Se deberán estimar los costos y gastos relacionados con la administración, desplazamiento y/o enajenación del Bien o portafolio de Bienes, entre los que se encuentran, los siguientes:

a. **Cartera de Crédito:** administración, regularización y comercialización, entre otros.

b. **Bienes Muebles:** administración, comercialización, desmontaje, regularización, mantenimiento, así como otros costos y gastos relacionados con el mueble.

c. **Bienes Inmuebles:** administración, comercialización, regularización, mantenimiento, impuestos, derechos y contribuciones, así como otros costos y gastos relacionados con el inmueble.

Varsovia No. 19, Colonia Juárez. Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, D.F.,
Tel.: (55) 52095500 www.ipab.org.mx

d. **Acciones representativas del capital social:** administración, comercialización, y cualesquiera otros costos y gastos relacionados con las acciones.

e. **Derechos:** administración, regularización y comercialización, entre otros.

NOVENO.- Para la estimación del Valor Mínimo de Referencia de Bienes enajenados en conjunto, se deberá atender a las características propias del portafolio de Bienes, con el fin de determinar, para cada uno de ellos, o mediante una muestra, los elementos mínimos mencionados en los Lineamientos Quinto, Sexto, Séptimo y Octavo.

DÉCIMO.- El Valor Mínimo de Referencia considerará las proyecciones de los flujos que se esperan recuperar considerando los elementos establecidos en los Lineamientos Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo y Noveno.

Los flujos esperados deberán considerar lo siguiente:

a. Un valor inicial, ya sea el valor de Avalúo o una Estimación de Valor conforme a lo dispuesto por el Lineamiento Quinto;

b. Los tiempos estimados para la finalización del proceso judicial;

c. La probabilidad y/o factibilidad de éxito del proceso judicial y sus posibles expectativas de recuperación;

d. Los tiempos estimados para su desplazamiento y/o enajenación, y

e. Todos los costos y gastos relacionados.

DÉCIMO PRIMERO.- Para la obtención del Valor Mínimo de Referencia, se deberá considerar una tasa de descuento según el riesgo asociado a cada tipo de Bien o portafolio de Bienes, considerando las condiciones imperantes de mercado.

DÉCIMO SEGUNDO.- Para la estimación del Valor Mínimo de Referencia, el Tercero Especializado deberá aplicar una metodología convencional, así como los criterios que considere adecuados atendiendo a las circunstancias del caso y con la información disponible, bajo los estándares comúnmente aceptados y las sanas prácticas, debiendo definir el marco teórico y su justificación.

Sin perjuicio de lo anterior, para la determinación del Valor Mínimo de Referencia, el Tercero Especializado podrá utilizar la metodología contenida en el **Anexo 1** de los presentes Lineamientos.

DÉCIMO TERCERO.- En el caso de que la Institución cuente con un Avalúo o una Estimación de Valor del Bien o portafolio de Bienes inicial a que se refiere el Lineamiento Quinto, y que por

Varsovia No. 19, Colonia Juárez. Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, D.F.,
Tel.: (55) 52095500 www.ipab.org.mx

cuestiones de tiempo o costo no sea viable contratar al Tercero Especializado, las áreas competentes de la Institución podrán aplicar los presentes Lineamientos para determinar el Valor Mínimo de Referencia del Bien o portafolio de Bienes. Lo anterior, previo conocimiento del órgano encargado de dar seguimiento a la liquidación o liquidación judicial de la Institución.

TRANSITORIOS

PRIMERA.- Los presentes Lineamientos entrarán en vigor al día siguiente de su expedición por parte del Secretario Ejecutivo del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario.

SEGUNDA.- Los presentes Lineamientos deberán difundirse a través de la dirección electrónica del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario en Internet, el día siguiente al de su expedición.

México, D.F., a 9 de octubre de 2014

El Secretario Ejecutivo

C.P. Lorenzo J. Meade Kuribreña

Varsovia No. 19, Colonia Juárez. Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, D.F.,
Tel.: (55) 52095500 www.ipab.org.mx

INSTITUTO PARA LA PROTECCIÓN AL AHORRO BANCARIO

ANEXO 1 DE LOS LINEAMIENTOS DE CARÁCTER GENERAL PARA DETERMINAR EL VALOR MÍNIMO DE REFERENCIA DE BIENES OBJETO DE ENAJENACIÓN A LOS QUE SE ASOCIE UNA PROBLEMÁTICA JURÍDICA QUE AFECTE SU DISPONIBILIDAD O QUE IMPLIQUE UN INMINENTE DETERIORO EN SU VALOR, A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 203 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO

El presente Anexo aplica para los casos en donde el valor de Avalúo y/o la Estimación de Valor (VA), no considere el impacto de la Problemática Jurídica inherente al Bien de que se trate.

Considerando los elementos mencionados en los presentes Lineamientos, el Tercero Especializado y/o el área competente de la Institución de que se trate podrá, de considerarlo conveniente, aplicar la fórmula siguiente para determinar el Valor Mínimo de Referencia de Bienes objeto de enajenación a los que se asocie una Problemática Jurídica que afecte su disponibilidad o que implique un inminente Deterioro en su valor:

$$VMR_0 = \frac{VA \times (1 - G_{desp})}{(1 + Td)^{T_{jud} + T_{desp}}} - \frac{VA \times G_{jud}}{(1 + Td)^{T_{jud}}}$$

En donde:

VMR_0: Valor Mínimo de Referencia en la fecha de determinación.

VA: Valor de Avalúo o de la Estimación de Valor, el cual se encontrará actualizado según lo establecido en el Lineamiento Sexto.

G_{desp}: Costos y gastos mensuales relacionados con la administración, desplazamiento y/o enajenación del Bien en porcentaje respecto al valor de Avalúo y/o Estimación de Valor.

T_{jud}: Tiempo aproximado en meses para la finalización del proceso judicial.

T_{desp}: Tiempo aproximado en meses para el desplazamiento y/o enajenación del Bien en el mercado.

Td: Tasa de descuento mensual según el riesgo asociado a cada tipo de Bien, considerando las condiciones imperantes de mercado.

G_{jud}: Costos y gastos mensuales de los procesos judiciales en porcentaje respecto al valor de Avalúo y/o Estimación de Valor.

En el caso de que el dictamen jurídico referido en el Lineamiento Sexto incluya dos o más posibles escenarios judiciales para la recuperación del Bien -con sus correspondientes porcentajes de recuperación-, así como sus respectivas probabilidades de ocurrencia, el Tercero Especializado podrá utilizar la fórmula siguiente para determinar el Valor Mínimo de Referencia de Bienes objeto de enajenación a los que se asocie una Problemática Jurídica:

Varsovia No. 19, Colonia Juárez. Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, D.F.,
Tel.: (55) 52095500 www.ipab.org.mx

$$VMR_0 = \sum_{j=1}^{m} \frac{VA \times P_j \times R_j \times \left(1 - G_{desp}\right)}{(1+Td)^{T_{jud}+T_{desp}}} - \sum_{j=1}^{m} \frac{VA \times P_j \times R_j \times G_{jud}}{(1+Td)^{T_{jud}}}$$

En donde:

VMR_0: Valor Mínimo de Referencia en la fecha de determinación.

VA: Valor de Avalúo o de la Estimación de Valor, el cual se encontrará actualizado según lo establecido en el Lineamiento Sexto.

P_j: Probabilidad de ocurrencia del escenario j en donde $j \in [1, m]$, y m es el número de posibles escenarios de recuperación según el dictamen jurídico, se cumple: $\sum_{j=1}^{m} P_j = 1$.

R_j: Porcentaje de recuperación del escenario j en donde $j \in [1, m]$, y m es el número de posibles escenarios de recuperación según el dictamen jurídico.

G_{desp}: Costos y gastos mensuales relacionados con la administración, desplazamiento y/o enajenación del Bien en porcentaje respecto al valor de Avalúo y/o Estimación de Valor.

T_{jud}: Tiempo aproximado en meses para la finalización del proceso judicial.

T_{desp}: Tiempo aproximado en meses para el desplazamiento y/o enajenación del Bien en el mercado.

Td: Tasa de descuento mensual según el riesgo asociado a cada tipo de Bien, considerando las condiciones imperantes de mercado.

G_{jud}: Costos y gastos mensuales de los procesos judiciales en porcentaje respecto al valor de Avalúo y/o Estimación de Valor.

Varsovia No. 19, Colonia Juárez. Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, D.F.,
Tel.: (55) 52095500 www.ipab.org.mx