ACUERDOS DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL INSTITUTO PARA LA PROTECCIÓN AL AHORRO BANCARIO

SECRETARÍA DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Sesión: 39 ORDINARIAS 01-Ago-02

Tema: 4 Asuntos para autorización. Recuperación.

Lineamientos para la determinación del valor de avalúo de bienes muebles e inmuebles considerados como no disponibles.

Acuerdo IPAB/JG/02/39.16

Con fundamento en los artículos 64, 80 fracciones VI y XXVI y demás relativos de la Ley de Protección al Ahorro Bancario; y 13 fracciones XXVI y XLI del Estatuto Orgánico del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario, con la finalidad de contar con los lineamientos necesarios para establecer la metodología a seguirse para realizar los avalúos de bienes inmuebles y en su caso bienes muebles que reflejen la situación legal de los mismos, y por consiguiente se obtenga un valor de avalúo que el mercado acepte, 1) la Junta de Gobierno aprueba en los términos que le fueron presentados los "Lineamientos para la determinación del valor de avalúo de Bienes muebles e inmuebles considerados como No Disponibles" para la determinación del valor de referencia para efectos del artículo 64 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario de los inmuebles clasificados como no disponibles, con los cuales se tomará en cuenta la problemática jurídica y administrativa que presentan los mismos. Asimismo, para los casos que sean aplicables se harán extensivos los lineamientos de que se trata a los bienes muebles. 2) Incorpórense los "Lineamientos para la determinación del valor de avalúo de Bienes muebles e inmuebles considerados como No Disponibles" al Manual de Políticas y Procedimientos para la Enajenación de Bienes Muebles e Inmuebles".

IPAB

INSTITUTO PARA LA PROTECCION
AL AHORRO BANCARIO

Lineamientos para la determinación del valor de avalúo de bienes muebles e inmuebles considerados como No Disponibles

IPAB
INSTITUTO PARA LA PROTECCION AL AHORRO BANCARIO

JUNTA DE GOBIERNO

TRIGÉSIMO NOVENA SESIÓN ORDINARIA

30 de julio de 2002

Lineamientos para la determinación del valor de avalúo de Bienes muebles e inmuebles considerados como No Disponibles

La presente nota tiene por objeto someter a consideración de esta Junta de Gobierno los lineamientos y criterios que se tomarán en cuenta para determinar el precio de referencia de los bienes muebles e inmuebles considerados como No Disponibles.

I. ANTECEDENTES.

Dentro del inventario de bienes inmuebles propiedad de los bancos en liquidación; Banco Unión, S.A., Banca Cremi, S.A., Banco Obrero, S.A., Banco de Oriente, S.A., Banco Capital, S.A., Banco Promotor del Norte, S.A. y Banco Interestatal, S.A., todos ellos en liquidación (en adelante los "Bancos en Liquidación"), así como dentro del inventario de bienes inmuebles afectos a los fideicomisos que concentran los bienes provenientes del saneamiento de Banca Serfin, S.A. (conocidos como "activos grises"), así como dentro del inventario que administra la empresa Fénix Administración de Activos S. de R.L. de C.V. ("Fénix") provenientes del saneamiento de BanCrecer, S.A., se concentra un grupo importante de bienes inmuebles con característica de No Disponibles, entendiéndose por éstos como aquellos bienes que tienen una problemática ya sea te tipo administrativo o judicial, o de otra índole, que trae como consecuencia que no se tenga la libre disposición para ser transmitidos.

El inventario de bienes inmuebles se incrementa principalmente como resultado de la cobranza de los créditos garantizados con dichos inmuebles, algunos recibidos por la Banca en Liquidación como dación en pago y otros como adjudicación a través de la sentencia favorable en juicio.

De acuerdo con la experiencia de la Banca en Liquidación y en general por las instituciones de crédito, a partir de la adjudicación de un inmueble por sentencia ejecutoriada, se necesita invertir recursos humanos, administrativos y legales, tanto internos como externos, para llevar a cabo un juicio adicional que permita tomar posesión del inmueble, así como la formalización legal a favor de la institución correspondiente. Este procedimiento judicial, conlleva un tiempo considerable que puede prolongarse hasta por 36 meses, según las defensas que interponga el afectado. En cuanto a las daciones en pago, es relativamente más sencillo

Adicionalmente al tiempo que se invierte en obtener la sentencia a favor de la institución de crédito y aún habiéndose obtenido, la toma de posesión física del inmueble puede dificultarse dependiendo de la ubicación del mismo por la falta de apoyo de los gobiernos estatales o municipales en cuanto al uso de la fuerza pública para llevar a cabo el desalojo.

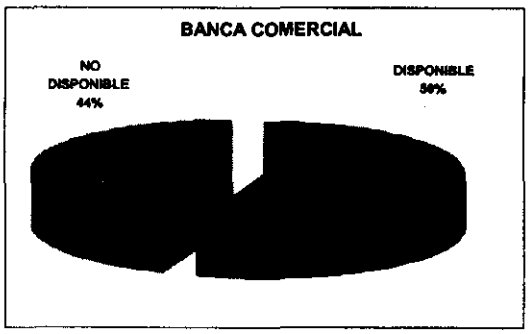
II. SITUACIÓN ACTUAL.

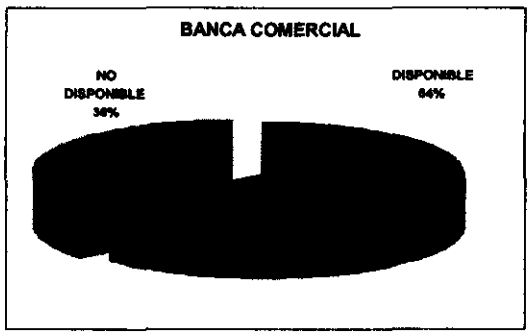
Actualmente el universo de bienes inmuebles No Disponibles se compone de los siguiente:

MONTOS EN MILLONES DE PESOS
ABRIL DE 2002

	TOTAL DE INMUEBLES		DISPONIBLES		NO DISPONIBLES		PORCENTAJE NO DISPONIBLES	
TIPO DE BANCA	UNIDADES	MONTO CONTABLE	UNIDADES	MONTO CONTABLE	UNIDADES	MONTO CONTABLE	UNIDADES	MONTO CONTABLE
COMERCIAL	18,075	9,233.5	10,033	5,910.9	8,042	3,323	44%	36%
LIQUIDACIÓN	1,726	2,767.2	843	1,589.9	883	1,177.3	51%	43%
BANCRECER	8,920	2,214.6	5,709	1,616.7	3,211	597.9	36%	27%
SERFIN	6,444	2,487.6	5,105	2,101.7	1,339	385.9	21%	16%
TOTAL	**35,165**	**16,702.8**	**21,690**	**11,219.1**	**13,475**	**5,483.7**	**38%**	**33%**

NÚMERO DE INMUEBLES	MONTOS CONTABLES

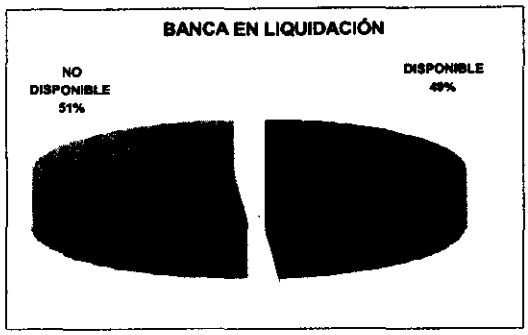


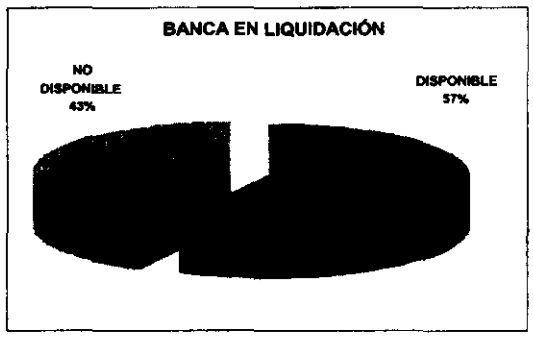


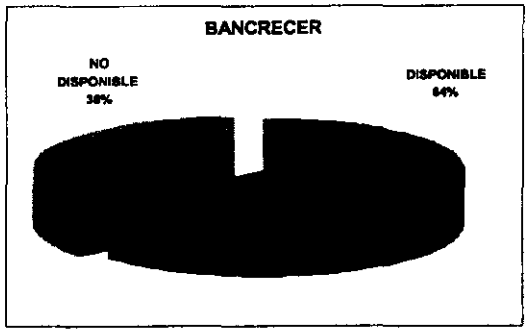
IPAB
INSTITUTO PARA LA PROTECCION AL AHORRO BANCARIO

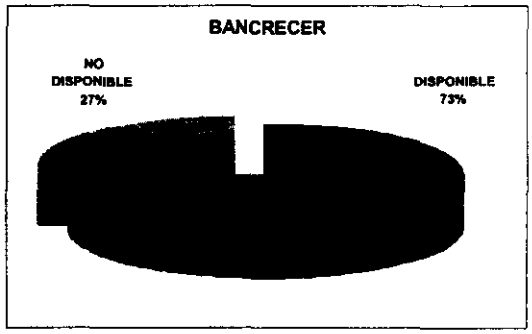
JUNTA DE GOBIERNO

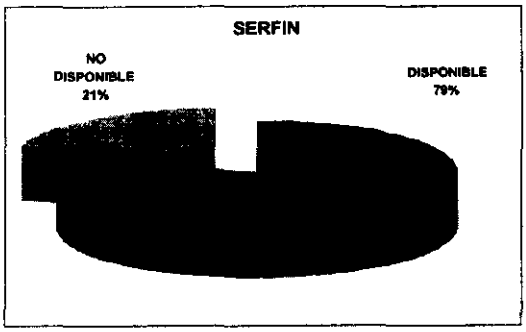
TRIGÉSIMO NOVENA SESIÓN ORDINARIA

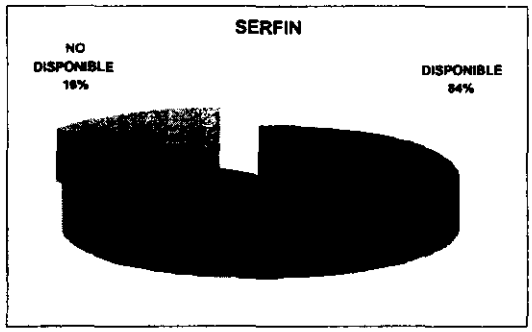












III. PROBLEMÁTICA.

La Ley de Protección al Ahorro Bancario establece en su artículo 64, en su parte conducente, lo siguiente: "Cuando se trate de la enajenación de Bienes que, por sus características específicas, no sea posible la recuperación a valor de avalúo, debido a las condiciones imperantes en el mercado, la Junta de Gobierno podrá autorizar la enajenación a precio inferior".

para integrar el padrón de peritos y empresas valuadoras realizan avalúos a los inmuebles y determinan valores correspondientes a valor físico, también conocido como enfoque de costos, valor de capitalización de rentas o enfoque de ingresos y valor comercial o enfoque de mercado.

Partiendo de lo anterior, resulta necesario realizar la venta de los bienes a valor de avalúo. Sin embargo, los avalúos que hoy día se utilizan para la venta de los muebles e inmuebles, no toman en consideración los aspectos legales que pudieran afectar la libre disposición de los mismos, únicamente se enfocan principalmente a la estructura física y de ubicación de los bienes, así como su antigüedad.

Tomando en consideración que el treinta y ocho por ciento de los inmuebles que tiene la Banca en Liquidación en sus respectivos inventarios tienen la categoría de No Disponibles y con la expectativa de que regularizarlos puede ocupar plazos hasta 36 meses, obligando a destinar tiempo, recursos humanos y económicos para su regularización, se hace necesario explorar alternativas de venta de inmuebles en las condiciones que se encuentran.

Por otro lado, aun y cuando el Programa de Enajenación de Bienes a que se refiere el artículo décimo tercero transitorio de la Ley de Protección al Ahorro Bancario, refiere a procedimientos y metodologías para el establecimiento, en su caso, del valor de referencia de los Bienes, éste no contempla en forma precisa los aspectos que se deberán tomar en cuenta para realizar un avalúo "real" de los inmuebles, es decir, considerando la problemática legal y administrativa que dificulta su enajenación.

Es por ello que resulta necesario establecer la metodología que se aplicaría para la determinación del valor de referencia que se utilizaría en los procesos de subasta o licitación pública de los inmuebles, y en su caso de los muebles, tomando en cuenta la situación legal en particular que puede presentar cada uno de ellos. Es decir, partiendo del avalúo determinado por un perito en la materia, se obtendrá un valor de referencia tomando en cuenta la problemática jurídica y administrativa que presenta el bien inmueble, o en su caso mueble, valor de referencia a ser utilizado en el proceso de subasta o licitación correspondiente.

IV. PRINCIPALES ASPECTOS DE LA PROBLEMÁTICA JURÍDICA QUE PRESENTAN LOS INMUEBLES.

Entre los principales problemas jurídicos que pueden presentar los bienes inmuebles No Disponibles, se encuentran, entre otros, los siguientes:

IPAB
INSTITUTO PARA LA PROTECCIÓN AL AHORRO BANCARIO

JUNTA DE GOBIERNO

TRIGÉSIMO NOVENA SESIÓN ORDINARIA

1. Adjudicado sin escritura con posesión. Son inmuebles que ya fueron entregados físicamente al banco, pero el proceso de escrituración está en trámite.
2. Adjudicado sin escritura. Son los inmuebles de los que ha quedado firme una sentencia de remate a favor del banco, pero todavía no queda terminado el proceso de escrituración.
3. Adjudicado con gravamen. Son inmuebles adjudicados en los que existen inscritos en el Registro Público de la Propiedad gravámenes en favor de terceros.
4. Adjudicado sin posesión. Son los inmuebles adjudicados de los cuales todavía no se nos pone en posesión por conducto del juzgado que conoce del juicio.
5. Adjudicado invadido. Son los inmuebles que mantienen invadidos terceras personas.
6. Adjudicado sin escritura al 50%. Son inmuebles en los que el banco sólo se adjudicó el 50% de una propiedad y la escritura se encuentra en trámite.
7. Adjudicado no localizado. Son inmuebles adjudicados de los cuales no se recibió entrega física y a pesar de os datos de la escritura no se localizan físicamente.
8. Adjudicado con amparo. Son inmuebles ya contabilizados y el deudor ha interpuesto amparo en contra de una resolución dictada en juicio que suspende el juicio natural o por encontrarse un amparo tramitado por un tercero que pretenda acreditar un mejor derecho que el del banco.
9. Dación en pago sin escritura. Son los inmuebles que se recibieron en pago por el banco formalizándose por medio de convenios privados o judiciales y carecen de escritura.
10. Dación en pago invadida. Son inmuebles recibidos en pago, ya se cuenta con escritura pública de propiedad y se encuentran invadidos por un tercero.
11. Dación en pago no localizado. Son los inmuebles que recibió el banco y que en su momento no se recibieron físicamente y no se logra su ubicación física.
12. Con escritura, sin problemas legales (sin recursos, juicios o procesos judiciales en trámite), sin posesión.
13. Sin escritura, sin problemas legales (sin recursos o juicios en trámite) sin posesión.
14. Con escritura, con problemas legales (con recursos, juicios, procedimientos judiciales en trámite y/o aquellos que para lograr su regularización jurídica requieren de la tramitación de procedimientos judiciales) sin posesión
15. Con o sin escritura, sin posesión y con contratos de ocupación (comodato, depósito, arrendamiento, etc) sujetos a declaratoria judicial de terminación o rescisión de contrato.
16. Sin escritura con problemas legales (con recursos, juicios, procesos judiciales en trámite y/o aquellos que requieran de la tramitación de recursos o juicios para su regularización jurídica), sin posesión.

18. Juicios en contra de la Institución (prescripciones, caducidades, ventas realizadas mediante contratos privados anteriores a la fecha de adjudicación).
19. Asuntos con gravámenes fiscales, laborales, pensiones alimenticias, fianzas, otros.
20. Afectaciones y expropiaciones.
21. Ejecución material por sentencias declaratorias de quiebra y suspensión de pagos.

Con gestiones administrativas

Aquellos inmuebles cuya documentación está en proceso para garantizar que están al corriente en el pago de derechos y obligaciones y demás compromisos a los que están obligados por decreto municipal, estatal, federal e inclusive de los particulares (ley de condóminos), así como aquella que será soporte para la determinación del valor en que se basa el pago de impuesto por la traslación de dominio. Daciones con problemas de documentación, falta de registro, de posesión (invasiones), etc., aquellas que tienen solución administrativa

Con gestiones jurídicas

1. Nulidad de adjudicación
2. No existe o no localizado
3. Juicio laboral, mercantil o civil asociado al inmueble
4. Bien expropiado
5. Duplicidad de propietario
6. Bien otorgado en garantía
7. Bien invadido
8. Bien ocupado
9. Bien rentado
10. Falta escrituración de adjudicación
11. Falta toma de posesión jurídica y/o física
12. Falta inscripción en el RPP
13. Falta liberación de gravamen

Contractual

a) Acuerdos contractuales que impiden la venta del inmueble
b) Exclusividad, arrendamientos con opción a compra, etc.

JUNTA DE GOBIERNO

TRIGÉSIMO NOVENA SESIÓN ORDINARIA

V. LINEAMIENTOS.

Establecer el valor de referencia de los inmuebles considerados No Disponibles aplicando la siguiente metodología:

I. Obtener avalúo[1] elaborado por perito valuador o empresa valuadora.

II. Obtener del abogado externo, en su caso, encargado del juicio de regularización del inmueble un dictamen jurídico que identifique la problemática que tiene el inmueble.

III. Obtener del abogado del propietario (banco en liquidación o, administrador encargado del proceso de enajenación) la validación de lo expresado por el abogado externo, en su caso, en el dictamen jurídico.

IV. Obtener del responsable del proceso de enajenación la fijación del valor de referencia habiendo aplicado al valor de avalúo el factor de descuento que corresponda dependiendo de la problemática jurídica preponderante que presente el inmueble, el tipo de inmueble de que se trata y la Entidad Federativa en que se localiza (anexo 1 a 4).

V. Obtener el Visto Bueno del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario a la correcta aplicación de la metodología con la participación de las áreas de Recuperación de Bienes Muebles e Inmuebles y Jurídica.

VI. Las demás que disponga el Manual de Políticas y Procedimientos para la Enajenación de Bienes Muebles e Inmuebles.

El valor de referencia así determinado será la base para llevar a cabo la enajenación de los inmuebles por medio de procesos de subasta pública, en términos de la Ley de Protección al Ahorro Bancario.

Anexo a la presente se adjuntan como números 1, 2, 3 y 4, respectivamente, las "Bases para la determinación de factores de descuento por problemática jurídica", la "Calificación de las entidades federativas de acuerdo a su problemática jurídica en la

[1] Si el valuador tiene acceso al inmueble, podrá elaborar un avalúo; si no tiene acceso elaborará una estimación de

toma de posesión", respecto a los inmuebles, el "Tiempo de regularización por problemática jurídica y calificación de las entidades federativas", y los "Factores de Descuento".

Propuesta de Acuerdo:

Con la finalidad de contar con los lineamientos necesarios para establecer la metodología a seguirse para realizar los avalúos de bienes inmuebles y en su caso bienes muebles, que reflejen la situación legal de los mismos, y por consiguiente se obtenga un valor de avalúo que el mercado acepte, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 80, fracciones VI, XXVI y demás relativos de la Ley de Protección al Ahorro Bancario, la Junta de Gobierno del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario:

Primero: Se aprueban los lineamientos presentados a esta Junta de Gobierno para la determinación del valor de referencia, para efectos del artículo 64 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario, de los inmuebles clasificados como No Disponibles, con los cuales se tomará en cuenta la problemática jurídica y administrativa que presentan dichos bienes. Asimismo, para el caso en que sean aplicables, ser hará extensivo a los bienes muebles.

Segundo: Incorpórense los presente lineamientos al Manual de Políticas y Procedimientos para la Enajenación de Bienes Muebles e Inmuebles.

Carlos Garmendia Tovar
Director General de Recuperación de Bienes Muebles e Inmuebles

Eduardo García Cuesta
Director General Adjunto de Bienes Inmuebles

Vo. Bo. Jurídico

José Antonio Vizcaíno Ruiz
Director Jurídico de Recuperación Contenciosa

Anexo 1

BASES PARA LA DETERMINACIÓN DE FACTORES DE DESCUENTO POR PROBLEMÁTICA JURÍDICA

1.- TIEMPO DE REGULARIZACION
-- PROBLEMÁTICA JURÍDICA
-- CALIFICACION POR ENTIDAD FEDERATIVA (DISPOSICION DE LA AUTORIDAD COMPETENTE)

2.- COSTO DE OPORTUNIDAD (TASA DE DESCUENTO) POR PROBLEMÁTICA JURÍDICA Y TIPO DE BIEN

3.- COSTO DEL PROCESO JURÍDICO (AHORRO)

TIPO DE PROBLEMÁTICA	Factor de Riesgo	Descuento
1.- CON ESCRITURA, SIN PROBLEMAS LEGALES (SIN RECURSOS, JUICIOS O PROCESOS JUDICIALES EN TRAMITE). SIN POSESION.	1	10%
2.- SIN ESCRITURA, SIN PROBLEMAS LEGALES (SIN RECURSOS O JUICIOS EN TRAMITE) SIN POSESION.	1	10%
3.- CON ESCRITURA, CON PROBLEMAS LEGALES (CON RECURSOS, JUICIOS, PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN TRAMITE Y/O AQUELLOS QUE PARA LOGRAR SU	2	12%
4.- CON O SIN ESCRITURA, SIN POSESION Y CON CONTRATOS DE OCUPACION (COMODATO, DEPOSITO, ARRENDAMIENTO, ETC.) SUJETOS A DECLARATORIA JUDICIAL DE TERMINACION O RESCISION DE CONTRATO.	2	12%
PROCESOS JUDICIALES EN TRAMITE Y/O AQUELLOS QUE REQUIERAN DE LA TRAMITACION DE RECURSOS O JUICIOS PARA SU REGULARIZACION JURIDICA), SIN POSESION.	3	14%
6.- CON O SIN ESCRITURA, SIN POSESION Y EXISTE COPROPIEDAD CON UN TERCERO O NUDA PROPIEDAD O CONTRATO DE USUFRUCTO.	3	14%
7.- JUICIOS EN CONTRA DE LA INSTITUCION (PRESCRIPCIONES, CADUCIDADES, VENTAS REALIZADAS MEDIANTE CONTRATOS PRIVADOS ANTERIORES A LA FECHA DE ADJUDICACION).	3	14%
8.- ASUNTOS CON GRAVAMENES FISCALES, LABORALES, PENSIONES ALIMENTICIAS, FIANZAS, OTROS.	4	16%
9.- AFECTACIONES Y EXPROPIACIONES.	4	16%
10.- EJECUCION MATERIAL POR SENTENCIAS DECLARATORIAS DE QUIEBRA Y SUSPENSION DE PAGOS.	4	16%

TIPO DE BIEN	COSTO JURÍDICO
LOCAL COMERCIAL	15.0%
VIVIENDA	7.5%
TERRENOS	7.5%
PROMEDIO	**10.0%**

Anexo 2

CALIFICACION DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS DE ACUERDO A SU PROBLEMÁTICA JURIDICA EN LA TOMA DE POSESION

ENTIDAD FEDERATIVA	SIN PROBLEMAS GRAVES	CRITERIOS, JUDICIALES CONFUSOS, LENTITUD EN PROCEOS JUDICIALES	SIN AUXILIO DE LA FUERZA PUBLICA, GPOS. SOCIALES ANTIBANCOS Y LENTITUD EN LOS PROCESOS JUDICIALES	SIN AUXILIO DE LA FUERZA PUBLICA E INAPLICABILIDAD DE LAS LEYES CON MARCADA PREFERENCIA A GPOS. SOCIALES ANTIBANCO
	A	B	C	D
CAMPECHE				X
CHIAPAS (RÚSTICOS)				X
CHIHUAHUA				X
GUERRERO				X
HIDALGO				X
MICHOACAN				X
QUINTANA ROO				X
SAN LUIS POTOSI				X
VERACRUZ				X
YUCATAN				X
MORELOS			X	
BAJA CALIFORNIA SUR			X	
CHIAPAS (URBANOS)			X	
SINALOA			X	
COLIMA			X	
OAXACA			X	
SONORA			X	
TABASCO			X	
ZACATECAS			X	
JALISCO		X		
GUANAJUATO		X		
NAYARIT		X		
QUERETARO		X		
BAJA CALIFORNIA NORTE		X		
ESTADO DE MEXICO		X		
PUEBLA		X		
TLAXCALA		X		
AGUASCALIENTES	X			
COAHUILA	X			
DISTRITO FEDERAL	X			
DURANGO	X			
NUEVO LEON	X			
TAMAULIPAS	X			

TIEMPO DE REGULARIZACION POR PROBLEMÁTICA JURIDICA Y CALIFICACION DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

TIPO DE PROBLEMÁTICA	Calificación de Problemática por Entidad (meses de regularización)			
	A	B	C	D
1.- CON ESCRITURA, SIN PROBLEMAS LEGALES (SIN RECURSOS, JUICIOS O PROCESOS JUDICIALES EN TRAMITE). SIN POSESION.	8	12	18	24
2.- SIN ESCRITURA, SIN PROBLEMAS LEGALES (SIN RECURSOS O JUICIOS EN TRAMITE) SIN POSESION.	12	18	24	36
3.- CON ESCRITURA, CON PROBLEMAS LEGALES (CON RECURSOS, JUICIOS, PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN TRAMITE Y/O AQUELLOS QUE PARA LOGRAR SU REGULARIZACION JURIDICA REQUIEREN DE LA TRAMITACION DE PROCEDIMIENTOS JUDICIALES) SIN POSESION	18	24	30	36
4.- CON O SIN ESCRITURA, SIN POSESION Y CON CONTRATOS DE OCUPACION (COMODATO, DEPOSITO, ARRENDAMIENTO, ETC.) SUJETOS A DECLARATORIA JUDICIAL DE TERMINACION O RESCISION DE CONTRATO.	C/ESC 18 S/ESC 24	30	36	40
5.- SIN ESCRITURA CON PROBLEMAS LEGALES (CON RECURSOS, JUICIOS, PROCESOS JUDICIALES EN TRAMITE Y/O AQUELLOS QUE REQUIERAN DE LA TRAMITACION DE RECURSOS O JUICIOS PARA SU REGULARIZACION JURIDICA), SIN POSESION.	24	30	36	42
6.- CON O SIN ESCRITURA, SIN POSESION Y EXISTE COPROPIEDAD CON UN TERCERO O NUDA PROPIEDAD O CONTRATO DE USUFRUCTO.	C/ESC 18 S/ESC 24	32	36	40
7.- JUICIOS EN CONTRA DE LA INSTITUCION (PRESCRIPCIONES, CADUCIDADES, VENTAS REALIZADAS MEDIANTE CONTRATOS PRIVADOS ANTERIORES A LA FECHA DE ADJUDICACION).	24	28	36	42
8.- ASUNTOS CON GRAVAMENES FISCALES, LABORALES, PENSIONES ALIMENTICIAS, FIANZAS, OTROS.	24	30	36	42
9.- AFECTACIONES Y EXPROPIACIONES.	24 - 28	30 - 32	32 - 36	42
10.- EJECUCION MATERIAL POR SENTENCIAS DECLARATORIAS DE QUIEBRA Y SUSPENSION DE PAGOS.	26	30	36	42

0288

FACTORES DE DESCUENTO

TIPO DE PROBLEMÁTICA	Factor de Riesgo	Calificación de Problemática por Entidad			
		A Descuento	B Descuento	C Descuento	D Descuento
1.- CON ESCRITURA, SIN PROBLEMAS LEGALES (SIN RECURSOS, JUICIOS O PROCESOS JUDICIALES EN TRAMITE). SIN POSESION.	1	20.6%	26.0%	30.0%	35.8%
2.- SIN ESCRITURA, SIN PROBLEMAS LEGALES (SIN RECURSOS O JUICIOS EN TRAMITE) SIN POSESION.	1	26.0%	32.0%	41.1%	46.1%
3.- CON ESCRITURA, CON PROBLEMAS LEGALES (CON RECURSOS, JUICIOS, PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN TRAMITE Y/O AQUELLOS QUE PARA LOGRAR SU REGULARIZACION JURIDICA REQUIEREN DE LA TRAMITACION DE PROCEDIMIENTOS JUDICIALES) SIN POSESION.	2	38.7%	44.4%	44.4%	49.7%
4.- CON O SIN ESCRITURA, SIN POSESION Y CON CONTRATOS DE OCUPACION (COMODATO, DEPOSITO, ARRENDAMIENTO, ETC.) SUJETOS A DECLARATORIA JUDICIAL DE TERMINACION O RESCISION DE CONTRATO.	2	38.7%	44.4%	48.0%	53.0%
5.- SIN ESCRITURA CON PROBLEMAS LEGALES (CON RECURSOS, JUICIOS, PROCESOS JUDICIALES EN TRAMITE Y/O AQUELLOS QUE REQUIERAN DE LA TRAMITACION DE RECURSOS O JUICIOS PARA SU REGULARIZACION JURIDICA), SIN POSESION.	3	45.1%	51.5%	51.5%	56.5%
6.- CON O SIN ESCRITURA, SIN POSESION Y EXISTE COPROPIEDAD CON UN TERCERO O NUDA PROPIEDAD O CONTRATO DE USUFRUCTO.	3	42.1%	47.9%	51.5%	54.9%
7.- JUICIOS EN CONTRA DE LA INSTITUCION (PRESCRIPCIONES, CADUCIDADES, VENTAS REALIZADAS MEDIANTE CONTRATOS PRIVADOS ANTERIORES A LA FECHA DE ADJUDICACION).	3	40.0%	45.1%	51.5%	61.1%
8.- ASUNTOS CON GRAVAMENES FISCALES, LABORALES, PENSIONES ALIMENTICIAS, FIANZAS, OTROS.	4	42.7%	49.1%	54.8%	60.1%
9.- AFECTACIONES Y EXPROPIACIONES.	4	35.7%	44.9%	51.1%	58.4%
10.- EJECUCION MATERIAL POR SENTENCIAS DECLARATORIAS DE QUIEBRA Y SUSPENSION DE PAGOS.	4	49.1%	60.1%	64.8%	69.0%