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

SECRETARÍA DE LA JUNTA DE GOBIERNO

Sesión:	27	ORDINARIAS	06-Jul-01
Tema:	6	Recuperación	

Solicitud para la aprobación del esquema de venta de Inmuebles con potencial comercial

IPAB/JG/01/27.6

IPAB/JG/01/27.6
Con fundamento en los artículos 80 fracción VI de la Ley de Protección al Ahorro Bancario; y 14 fracción XXIX del Estatuto Orgánico del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario, 1) se aprueba en los términos presentados a la Junta de Gobierno el programa para la comercialización de cincuenta y nueve inmuebles referidos en el "Programa de enajenación de bienes inmuebles de la banca intervenida: A) Nueva estrategia de enajenación. B) Segunda etapa de inmuebles", sujeto a la presentación de un esquema de comisiones para los agentes colocadores en los términos desarrollados en el órgano de gobierno. 2) Se aprueba la adopción como política del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario que si en un proceso de subasta de bienes muebles o inmuebles las posturas recibidas son inferiores al valor de referencia, y por ende aquel sea declarado desierto, se utilice como valor de referencia para la segunda subasta, el valor correspondiente a la postura más alta recibida en la primera subasta.

Solicitud para la aprobación del esquema de venta de Inmuebles con potencial comercial

INSTITUTO PARA LA PROTECCIÓN AL AHORRO BANCARIO

JUNTA DE GOBIERNO

26 de Junio de 2001.

INMUEBLES DE LA BANCA INTERVENIDA

Tema: Solicitud para la aprobación del esquema de venta de inmuebles con potencial comercial

Objetivo: Enajenar la mayor cantidad de inmuebles con potencial comercial, en el menor tiempo posible a través de subastas públicas, con el apoyo de agentes colocadores.

Antecedentes.

La Junta de Gobierno del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (el "Instituto") mediante acuerdo IPAB/JG/00/20.10 aprobó *".... la venta a través de subasta pública de inmuebles mayores o conjuntos naturales, así como de aquellos inmuebles menores que por su potencial comercial se considere que puede obtenerse una mayor recuperación mediante su venta individual; las subastas públicas podrán llevarse a cabo a través de los propios intermediarios financieros intervenidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o a través de un agente colocador...."*

A la fecha los bancos intervenidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") se han dado a la tarea de colocar letreros de venta en la gran mayoría de los inmuebles contemplados en la segunda etapa, así como en aquellos que se considera tienen demanda en el mercado. No obstante lo anterior, debido a que gran numero de las personas interesadas en la compra de los inmuebles han sido corredores inmobiliarios que representan a algún potencial comprador, la respuesta del mercado no ha sido muy satisfactoria.

De acuerdo con la nueva estrategia de venta en la que los propios intermediarios financieros intervenidos por la CNBV actúan como agentes colocadores y al no tener contemplado el pago de ninguna comisión a los agentes inmobiliarios, éstos rechazan el referenciar a sus clientes como

posibles compradores en los procesos de subasta convocados directamente por los bancos intervenidos.

Por otro lado, existen varios inmuebles propios y adjudicados que contienen mobiliario, equipo de oficina o maquinaria y equipo en su interior; algunos de estos inmuebles están próximos a enajenarse y sería conveniente, sobre todo por el costo que representa el traslado, almacenaje, etc. de los muebles, venderlos de manera conjunta con el inmueble. Cabe mencionar que para fijar el valor de referencia se considerarían ambos avalúos, tanto el de los inmuebles como el de los muebles que se encuentren en su interior.

Por lo anterior, se propone el siguiente esquema de venta:

Descripción:

1. Se tomará como base el listado de los 59 inmuebles programados originalmente en la segunda etapa y se añadirán todos aquellos inmuebles sobre los que se tengan interesados a la fecha. Los bancos intervenidos continuarán instalando letreros de venta.

2. Será necesario que todos y cada uno de los inmuebles cuenten con un avalúo actualizado.

3. Se distribuirá dicho listado de inmuebles a todos y cada uno de los Agentes Colocadores que forman parte del padrón del Instituto, mismos que han sido filtrados previamente. Dicho listado contendrá por lo menos lo siguiente:

    - Ubicación del Inmueble
    - Descripción
    - Áreas, tanto de terreno como de construcción
    - Valor de Referencia (con base en un avalúo reciente)
    - Banco Propietario

4. Adicionalmente al listado anterior se enviará a los agentes colocadores lo siguiente:

    - Listado de los responsables de cada uno de los bancos en proporcionar información adicional de los inmuebles, así como coordinar las visitas a los mismos
    - Formato con el cual los agentes colocadores registrarán a sus clientes, en el cual, será necesario que declaren su compromiso

IPAB
INSTITUTO PARA LA PROTECCIÓN AL AHORRO BANCARIO

INSTITUTO PARA LA PROTECCIÓN AL AHORRO BANCARIO

de asesorar a éstos últimos en el proceso de Due Dilligence y subasta

- Convenio que incluya tabla de comisiones de referencia

5. En cuanto se tenga a un interesado registrado, quien deberá conocer el valor mínimo de referencia el cual será el valor de avalúo, los bancos propietarios procederán a publicar la convocatoria. Los interesados podrán registrarse directamente con el banco o a través de alguno de los agentes colocadores para su posterior filtro y en su caso, ser considerado como participante.

6. Si el participante es registrado por alguno de los agentes colocadores, el banco entregará a dicho agente una carta compromiso para el pago de una comisión de referencia, misma que será pagada por el banco propietario una vez firmada la escritura pública de compraventa respectiva. Dichas comisiones serán previamente definidas con base en el valor de cada inmueble y se propone sean las siguientes:

Valor de Venta del Inmueble (Cantidades en pesos)				% de Comisión
de	-	a	5,000,000.00	2.50%
de	5,000,001.00	a	5,555,556.00	2.50%
de	5,555,557.00	a	7,500,000.00	2.25%
de	7,500,001.00	a	8,437,500.00	2.25%
de	8,437,501.00	a	10,000,000.00	2.00%
de	10,000,001.00	a	11,428,572.00	2.00%
de	11,428,573.00	a	12,500,000.00	1.75%
de	12,500,001.00	a	14,583,334.00	1.75%
de	14,583,335.00	a	15,000,000.00	1.50%
de	15,000,001.00	a	18,000,000.00	1.50%
de	18,000,001.00	a	20,000,000.00	1.25%
de	20,000,001.00	a	25,000,000.00	1.25%
más de	25,000,001.00			1.00%

7. Una vez publicada la Convocatoria en un periódico de circulación nacional, el banco llevará a cabo publicidad adicional de los inmuebles a enajenarse, como la publicación de algún anuncio en el periódico, indicación en los letreros de venta de los inmuebles de la fecha de la subasta, etc. Adicionalmente, se pondrá la Convocatoria en la página web del Instituto.

8. El periodo que transcurrirá entre la publicación de la Convocatoria y la subasta, será de aproximadamente 3 semanas.

9. Cabe señalar que estos procesos de enajenación se llevarán a cabo en los mismos términos y condiciones de los procesos que han estado llevando a cabo los bancos intervenidos por la CNBV con apego a la Ley de Protección al Ahorro Bancario ("LPAB").

Ventajas del Esquema

Con el presente esquema se pretende dar a conocer a los agentes colocadores que conforman el padrón del Instituto, el inventario de inmuebles que se esté promoviendo en el momento. Los agentes colocadores por su parte, trabajarán con su cartera de clientes para la promoción de los inmuebles y en el caso de que alguno de sus clientes que hayan registrado para la subasta resulte participante ganador y celebre con el banco propietario la escritura pública de compraventa correspondiente, el agente colocador tendrá derecho al pago de una comisión de referencia.

Las comisiones que se plantean en este esquema son aproximadamente 50% por debajo de las que generalmente son pagadas a los agentes colocadores cuando existe una exclusiva de ventas.

Cabe mencionar que la Banca Comercial utiliza el esquema planteado para la comercialización de inmuebles en mercado abierto, de manera tal que los empleados directamente involucrados en la venta de adjudicados son coordinadores tanto de agentes colocadores como de los cierres de las ventas. La aplicación de este esquema ha obtenido muy buenos resultados.

Opinión de la Dirección General Adjunta de Cartera

Consideramos que el padrón de agentes colocadores elaborado por la Dirección General de Recuperación de Bienes Muebles e Inmuebles debería ser filtrado con el padrón de la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo con el fin de verificar que no se contraten a aquellas personas que estén vetadas por dicha Secretaría para participar en procesos de licitación del Gobierno Federal.

Al amparo del Acuerdo IPAB/JG/00/20.10 de la Junta de Gobierno, los bancos intervenidos por la CNBV y que en su momento fueron capitalizados por el

INSTITUTO PARA LA PROTECCIÓN AL AHORRO BANCARIO

Fondo Bancario de Protección al Ahorro, han acelerado de manera importante los procesos de enajenación de inmuebles, sin que hayan presentado un dictamen legal completo para cada uno de los inmuebles en términos del documento que se acompaña a la presente nota.

Debido a lo anterior, consideramos importante que se refuercen los mecanismos de control y vigilancia para la debida supervisión de los procesos de enajenación de bienes muebles e inmuebles de los bancos intervenidos por la CNBV y en su momento capitalizados por el Fondo Bancario de Protección al Ahorro, tal y como lo establecen los artículos Décimo Tercero Transitorio, 62, 68 fracción XIX y demás relativos de la LPAB.

Con fundamento en el artículo 63 de la LPAB es necesario que las convocatorias que se publiquen para dichos procesos reúnan las características técnicas que determine la Dirección General de Recuperación de Bienes Muebles e Inmuebles.

Por otra parte, es importante que los convenios que incluyan la tabla de comisiones aludido en la página 3 de la presente nota, contengan los incentivos para procurar una adecuada recuperación en términos del artículo Transitorio aludido en el párrafo que antecede.

Propuesta de Acuerdos:

La Junta de Gobierno del Instituto, con fundamento en los artículos 80 fracción VI de la Ley de Protección al Ahorro Bancario, 14 fracción XXIX del Estatuto Orgánico del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario y el Acuerdo IPAB/JG/00/20.10 de la Junta de Gobierno del Instituto, aprueba: i) el Programa para la comercialización de los 59 inmuebles referidos en el "Programa de enajenación de bienes inmuebles de la banca intervenida: A) Nueva estrategia de enajenación. B) Segunda etapa de inmuebles" en los términos ahí mismo señalados, lo que incluye el pago de comisión de referencia al agente colocador que registre al participante ganador, así como aquellos inmuebles propiedad de los bancos intervenidos en los que éstos acrediten de manera fehaciente que existe una oferta de compra de los mismos; ii) los procesos de enajenación se deberán llevar a cabo en términos del Acuerdo IPAB/JG/00/20.10 de la Junta de Gobierno; iii) en el evento de que la Dirección General de Recuperación de Bienes Muebles e Inmuebles decida enajenar los

inmuebles con todos los bienes muebles contenidos en los mismos por considerar que representa la mejor estrategia de recuperación para el Instituto, al valor de avalúo de los inmuebles obtenido en términos del Acuerdo IPAB/JG/00/13.12 se le deberá sumar el valor de referencia de los muebles obtenido en términos del Acuerdo IPAB/JG/00/16.25.

Atentamente

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

Eduardo García Cuesta
Director General Adjunto de
Bienes Inmuebles

DICTAMEN LEGAL DE LOS INMUEBLES

El Dictamen Legal que deberán entregar los bancos propietarios de los inmuebles que se pretendan enajenar, deberá incluir por lo menos una declaración del área jurídica responsable de que se ha cerciorado de lo siguiente:

i) Que son los legítimos propietarios de los inmuebles;

ii) Que las escrituras públicas en las que acrediten la propiedad de los inmuebles se encuentran debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda;

iii) Que cuentan con toda la documentación administrativa y legal de los Inmuebles y, de ser el caso, de los edificios en ellos construidos;

iv) Que dicha documentación se encuentra en regla y que acrediten plenamente la propiedad y existencia conforme a derecho, de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias;

v) Que los inmuebles se encuentran al corriente en el pago de las contribuciones, derechos etc., sin adeudos de carácter fiscal o de cualquier naturaleza;

vi) Que la propiedad de los inmuebles y éstos mismos, se encuentran libres de todo gravamen, embargo o cualquier otra responsabilidad o limitación al dominio o a la posesión, y que pueden ser enajenados mediante escritura pública, y

vii) Que la propiedad de los inmuebles y éstos, no están sujetos a expropiación ni a ser afectados por obra pública en ejecución o en proyecto.

En el supuesto de que adolecieran de alguno de los requerimientos señalados en los incisos iii) al vii) arriba señalados, es importante que los bancos intervenidos manifiesten esa situación en las Bases y en los Contratos de Compraventa respectivos, y que esté a disposición de los interesados la situación jurídica actual de los inmuebles. Lo anterior para dotar a los procesos de enajenación de transparencia y evitar posibles impugnaciones por parte de los inversionistas que perjudiquen la recuperación para el Instituto.

SESION: 13

ORDINARIAS 28-Jun-00 PRESIDENTE DE SESIÓN: Lic. José Angel Gurría Treviño

5 Recuperación

ACUERDO:

IPAB/JG/00/13.12

IPAB/JG/00/13.12
Con fundamento en los artículos 61 a 64, 68 fracción XIII y 80 fracciones V a IX de la Ley de Protección al Ahorro Bancario, se autoriza: (i) que se utilice como valor de referencia para los procesos de enajenación de bienes inmuebles en los que participe el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario el valor que resulte más bajo entre los tres enfoques o valores que se consideran para los procesos de valuación, a saber: enfoque o valor de mercado, enfoque o valor de costos, o enfoque o valor de ingresos, atento a lo dispuesto por la Circular 1462 expedida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; (ii) que se sometan a la consideración del Comité de Recuperación las propuestas de compra que presenten los participantes en los procesos de subasta pública para la venta de bienes inmuebles mayores, cuando el precio ofrecido por al menos dos licitantes sea inferior hasta en un 30 por ciento (treinta por ciento) al valor de referencia que se señala en el numeral (i), siempre y cuando haya por lo menos dos participantes en el proceso de subasta pública, y que dicho proceso haya sido llevado de manera transparente y con apego a la normatividad aplicable; (iii) que se analice y resuelva la designación de participante ganador en los procesos de subasta en los que el precio ofrecido sea inferior hasta en un 30 por ciento (treinta por ciento) al valor de referencia que se señala en el numeral (i), siempre y cuando haya por lo menos dos participantes en el proceso de subasta pública, y que dicho proceso haya sido llevado de manera transparente y con apego a la normatividad aplicable; y (iv) que en caso de que el precio ofrecido sea inferior al 70 por ciento (setenta por ciento) al valor de referencia a que se refiere el numeral (i), deberá someterse a la consideración de la Junta de Gobierno, quien resolverá lo que en su caso proceda.

0088

10 Informes

Valor de referencia de los Bienes Muebles y Obras de Arte, en casos determinados

ACUERDO:

IPAB/JG/00/16.25

IPAB/JG/00/16.25
Con fundamento en los artículos 61, 68 fracción XIII y 80 fracciones V a IX de la Ley de Protección al Ahorro Bancario; y 14 fracciones XXVIII a XXX del Estatuto Orgánico del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario, se autoriza: (i) que el valor de referencia o precio de salida de los bienes muebles y obras de arte de uso generalizado y especiales que sean enajenados mediante procedimientos de subasta pública, sea igual al valor de liquidación forzosa que se señale en el avalúo correspondiente a dichos bienes muebles y obras de arte de uso generalizado y especiales; (ii) que para los procedimientos de subasta pública de bienes muebles y obras de arte de uso generalizado y especiales, se delega al Comité de Recuperación constituido por acuerdo IPAB/JG/00/9.25, la facultad de autorizar valores de referencia o precios de salida inferiores hasta en un treinta por ciento del valor de avalúo (considerado como valor de ejecución forzosa), para los casos en que el valor de avalúo (considerado como valor de ejecución forzosa) no coincida con el valor del mercado (entendido como aquél que el comprador esté dispuesto a pagar por un bien similar que se encuentre disponible en el mercado), siempre y cuando dicha disminución en los valores esté debidamente fundada por el agente colocador seleccionado para dichos procedimientos, mediante opinión por escrito que contenga por lo menos: a) características específicas del bien mueble u obra de arte de que se trate; b) condiciones imperantes en el mercado para el bien mueble u obra de arte de que se trate, y cuyo valor de recuperación no pueda ser el valor del avalúo, entendido como valor de ejecución forzosa; c) la manera de obtener las mejores condiciones de recuperación respecto del bien mueble u obra de arte de que se trate; y d) las circunstancias financieras prevalecientes en el momento de la venta; (iii) que la Dirección General de Recuperación de Bienes Muebles e Inmuebles del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario, en los casos que realizada la primera subasta pública de los bienes muebles y obras de arte de uso generalizado y especiales que correspondan y cuando no sea posible la enajenación de los mismos en los valores de referencia o precios de salida fijados en los puntos (i) y (ii), pueda reducir exclusivamente en segunda subasta en un quince por ciento los valores de referencia o de salida de los bienes muebles y obras de arte de uso generalizado y especiales que se hayan determinado de conformidad con el punto (ii); y (iv) que en los casos en que los bienes muebles e inmuebles de uso generalizado y especiales no hayan sido enajenados en los valores de referencia o precios de salida previstos en los puntos (i), (ii) y (iii), cualquier reducción al monto de los mismos deberá someterse a la consideración de la Junta de Gobierno, quien determinará lo conducente.

0089