



CUENTA PÚBLICA | 2014

ANEXO

MEMORIA CIRCUNSTANCIADA DEL INSTITUTO PARA LA
PROTECCIÓN AL AHORRO BANCARIO
ENERO-DICIEMBRE 2014

SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO





CUENTA PÚBLICA | 2014

ANEXO

MEMORIA CIRCUNSTANCIADA DEL INSTITUTO PARA LA
PROTECCIÓN AL AHORRO BANCARIO
ENERO-DICIEMBRE 2014

SHCP



| Índice de Contenido | Página |
|--|--------|
| Enajenación de Bienes Muebles | |
| Servicio de Administración y Enajenación de Bienes, SAE (Administrador de los Activos del Fideicomiso 9669-2) | |
| Sin clave asignada. Enajenación de un lote conformado por siete vehículos no aptos para circular, el cual se elaboró con base en la información proporcionada por el SAE y corresponde al proceso de subasta pública denominado SEBM 19/13, realizado por el SAE en su carácter de administrador de los activos transferidos, que forman parte del patrimonio del Fideicomiso 9669-2, en el cual este Instituto tiene el carácter de Fideicomitente y Único Fideicomisario. | 5 |
| Sin clave asignada. Cesión onerosa de la acción 0155 representativa del capital social del Club Campestre San Francisco de Chihuahua S.C., realizada por el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes (SAE) en su carácter de Administrador de los Activos Transferidos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso 9669-2. | 14 |
| Enajenación de Bienes Inmuebles | |
| Banco Unión, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra. | |
| Sin clave asignada. Enajenación de un paquete conformado por 657 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles y 30,741 bienes muebles, ubicados en diversas plazas del país, propiedad de Banco Unión, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra. | 21 |
| Sin clave asignada. Enajenación de seis locales comerciales (locales del 2 al 7) ubicados en Plaza Bonaventura en Avenida Lapislázuli número 3,445, fraccionamiento La Giralda, en Zapopan, Jalisco, propiedad de Banco Unión, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra. | 33 |
| Banco Unión, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra. | |

| Índice de Contenido | Página |
|--|--------|
| <p>Sin clave asignada. Enajenación de un paquete conformado por 260 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles, y 5,258 bienes muebles, ubicados en diversas plazas del país, propiedad de Banco Unión, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra.</p> | 41 |
| <p>Banco Obrero, S.A., Banco Interestatal, S.A. y Banco de Oriente, S.A., instituciones de banca múltiple, actualmente extintas; así como Banca Cremi, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra</p> | |
| <p>Sin clave asignada. Enajenación de un paquete conformado por 68 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles, y 21,262 bienes muebles, ubicados en diversas plazas del país, propiedad de Banco Obrero, S.A., Banco Interestatal, S.A. y Banco de Oriente, S.A., instituciones de banca múltiple, actualmente extintas; así como Banca Cremi, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra.</p> | 52 |
| <p>Banco Obrero, S.A. y Banco Interestatal, S.A., instituciones de banca múltiple, en ese momento en liquidación, actualmente extintas; Banco Unión, S.A. y Banca Cremi, S.A., instituciones de banca múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra; asimismo, Banco Unión, S.A. y Banco Obrero, S.A., ambas en cumplimiento de la comisión mercantil encomendada por el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario.</p> | |
| <p>EBI-006-087/2011. Enajenación de un paquete conformado por 33 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles, ubicados en diversas plazas del país, propiedad de Banco Obrero, S.A. y Banco Interestatal, S.A., instituciones de banca múltiple, en ese momento en liquidación, actualmente extintas; Banco Unión, S.A. y Banca Cremi, S.A., instituciones de banca múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra; asimismo, Banco Unión, S.A. y Banco Obrero, S.A., ambas en cumplimiento de la comisión mercantil encomendada por el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario.</p> | 67 |

Institución: Servicio de Administración y Enajenación de Bienes, SAE (Administrador de los Activos del Fideicomiso 9669-2).

Programa: Enajenación de Bienes Muebles.

Proceso: Enajenación de un lote conformado por siete vehículos no aptos para circular, el cual se elaboró con base en la información proporcionada por el SAE y corresponde al proceso de subasta pública denominado SEBM 19/13, realizado por el SAE en su carácter de administrador de los activos transferidos, que forman parte del patrimonio del Fideicomiso 9669-2, en el cual este Instituto tiene el carácter de Fideicomitente y Único Fideicomisario.

Clave del Libro Blanco: Sin clave asignada



Secretaría Adjunta de Protección al
Ahorro Bancario

Secretaría Adjunta Jurídica



Oficio: IPAB/SAPAB/ 056 /2014
IPAB/SAJ/ 065 /2014

Asunto: Alcance al oficio con el que se remite
un Informe Detallado a que se refiere el
artículo 65 de la Ley de Protección al
Ahorro Bancario.



México, D.F., 7 de mayo de 2014

"2014, Año de Octavio Paz"

Lic. Narciso Antonio Campos Cuevas,
Titular de la Unidad de Banca, Valores y Ahorro,
Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
Presente.

Hacemos referencia al oficio número IPAB/SAPAB/004/2014 - IPAB/SAJ/005/2014 de fecha 10 de enero de 2014, mediante el cual el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB o Instituto), en cumplimiento a lo señalado en el artículo 65 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario (LPAB) y considerando lo previsto en la fracción XVIII, del artículo 27 del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, remitió en tiempo y forma el informe detallado a que hace referencia el mencionado artículo 65 de la LPAB, relativo al proceso de enajenación de un lote conformado por siete vehículos no aptos para circular, el cual se elaboró con base en la información proporcionada por el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes (SAE) y corresponde al proceso de subasta pública denominado SEBM 19/13, realizado por el SAE en su carácter de administrador de los activos transferidos, que forman parte del patrimonio del Fideicomiso 9669-2, en el cual este Instituto tiene el carácter de Fideicomitente y Único Fideicomisario.

En el referido oficio se señaló que el informe se presentaría a la Junta de Gobierno del IPAB, a efecto de obtenerse la aprobación correspondiente por parte del citado Órgano de Gobierno.



**Secretaría Adjunta de Protección al
Ahorro Bancario**


Secretaría Adjunta Jurídica

Sobre el particular y en alcance al oficio mencionado, atentamente nos permitimos comunicarle que el informe detallado de referencia fue aprobado por la Junta de Gobierno de este Instituto en su Centésima Novena Sesión Ordinaria de fecha 17 de febrero de 2014, de conformidad con lo establecido en el artículo 80, fracción X de la LPAB.

El presente oficio se suscribe con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65 de la LPAB y 8, fracciones I y II; 9; 10; 13, fracción XVIII, y 14, fracción III, del Estatuto Orgánico del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de marzo de 2014.

Sin otro particular, le reiteramos nuestra más atenta y distinguida consideración.

Atentamente,


Act. Raúl Castro Montiel
Secretario Adjunto de Protección
al Ahorro Bancario


Lic. Mario Rodolfo Luna Estrada
Secretario Adjunto Jurídico

C.c.p. C.P. Lorenzo Joaquín Meade Kuribreaña, Secretario Ejecutivo del IPAB.- Para su conocimiento. Presenta.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Enajenación de Activos y
Supervisión de Fideicomisos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

INFORME DETALLADO A LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, A LA SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA Y A LA CÁMARA DE DIPUTADOS A TRAVÉS DE SU COMISIÓN DE CULTURA Y CINEMATOGRAFÍA, SOBRE LA ENAJENACIÓN DE UN LOTE CONFORMADO POR SIETE VEHÍCULOS NO APTOS PARA CIRCULAR, MEDIANTE UN PROCESO DE SUBASTA ELECTRÓNICA DENOMINADA SEBM 19/13, REALIZADO POR EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR DE LOS ACTIVOS TRANSFERIDOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO 9669-2.

Objetivo

Someter a la consideración de la Junta de Gobierno del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB o Instituto), el informe detallado relativo al proceso de enajenación de un lote conformado por siete vehículos no aptos para circular, el cual se elabora con base en la información proporcionada por el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes (SAE) y corresponde al proceso de subasta electrónica denominada SEBM 19/13, realizado por el SAE en su carácter de administrador de los activos transferidos, que forman parte del patrimonio del Fideicomiso 9669-2, en el cual este Instituto tiene el carácter de fideicomitente y único fideicomisario.

Lo anterior, en términos de la fracción VI, del artículo 84 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario (LPAB) y a efecto de dar cumplimiento con lo señalado por el artículo 65 de la propia LPAB.

Antecedentes

1. Mediante escritura pública número 6,188 de fecha 21 de diciembre de 2001 otorgada ante la fe del notario público número 237 del Distrito Federal, se hizo constar la donación que BanCrecer, S.A., Institución de Banca Múltiple, hizo de manera irrevocable, voluntaria, no onerosa, ni remunerativa a favor del IPAB de, entre otros bienes: créditos, acciones, derechos fideicomisarios y bienes muebles (Activos Segregados). Dentro de los Activos Segregados, se encontraban los siete vehículos no aptos para circular, que fueron objeto del proceso de subasta electrónica denominado SEBM 19/13.
2. En la escritura pública número 6,190 de fecha 21 de diciembre de 2001 otorgada ante la fe del notario público número 237 del Distrito Federal, se hizo constar la constitución del fideicomiso identificado administrativamente con el número 9669-2 (Fideicomiso 9669-2), que celebraron como fideicomitente y único fideicomisario el IPAB y como fiduciario BanCrecer, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (actualmente Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria –Fiduciario Banorte–), en el que formaron parte del patrimonio fideicomitado, entre otros, los siete vehículos no aptos para circular que corresponden al proceso de subasta electrónica denominada SEBM 19/13.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Enajenación de Activos y
Supervisión de Fideicomisos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

3. El 15 de octubre de 2004, el IPAB y el SAE suscribieron un Convenio para la Transferencia de los Derechos del Instituto en el Fideicomiso 9669-2, así como el Convenio para la Administración de los Activos Transferidos, en términos de la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público (LFAEBSP), por virtud de los cuales el Instituto transfirió los derechos fideicomisarios y los derechos de administración de los Activos Transferidos en favor del SAE, los cuales forman parte del patrimonio del Fideicomiso 9669-2, para que el propio SAE, por cuenta del IPAB, asuma el ejercicio de los derechos fideicomisarios y los derechos y facultades suficientes para ejercer todos aquellos actos a través de los cuales reciba, custodie, recupere, regularice, formalice, administre, comercialice y enajene los Activos Transferidos.
4. Por oficio número 110-2902 de fecha 17 de mayo de 2005, la Titular de la Unidad de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de la Función Pública, emitió opinión respecto a las disposiciones aplicables a la enajenación de bienes transferidos por el IPAB al SAE, al amparo de los convenios celebrados, indicando que *"una vez que surte efectos la transferencia de bienes al SAE, le resulta aplicable su Ley en los procedimientos de enajenación, lo cual no impide que el SAE rinda cuentas al IPAB sobre los procesos correspondientes"*.
5. Mediante escritura pública número 17,848 de fecha 20 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del titular de la notaria pública número 230 del Distrito Federal, se hizo constar el Décimo Cuarto Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso 9669-2, con el objeto de prorrogar el plazo de duración del fideicomiso hasta el 31 de diciembre de 2014.

Autorización de la Enajenación

La enajenación de un lote conformado por siete vehículos no aptos para circular, que corresponden al proceso de subasta electrónica denominada SEBM 19/13, fue realizado por el SAE en su carácter de administrador de los Activos Transferidos, que forman parte del patrimonio del Fideicomiso 9669-2, en el cual este Instituto tiene el carácter de fideicomitente y único fideicomisario, se rigió por lo dispuesto en la LFAEBSP y su Reglamento.

Descripción del Bien Enajenado

El proceso de enajenación instrumentado por el SAE en su carácter de administrador de los Activos Transferidos, se identificó con el *Listing*¹ número 10020536, y se integró con los bienes siguientes:

| Timberline | Descripción de los Vehículos |
|-------------|---|
| 40000800990 | Vehículo Nissan sedan color rojo, 1994 |
| 40000800983 | Vehículo Nissan sedan color azul, 1994 |
| 40000801027 | Camioneta Ford pickup color azul, 1989 |
| 40000801102 | Vehículo Ford Crown Victoria color blanco, 1980 |

¹Corresponde al número con el que el SAE identificó al lote de bienes del Fideicomiso 9669-2 en el proceso de subasta electrónica SEBM 19/13.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Enajenación de Activos y
Supervisión de Fideicomisos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

| Timberline | Descripción de los Vehículos |
|-------------|--|
| 40000801003 | Vehículo Nissan sedan color rojo, 1994 |
| 40000800976 | Vehículo Ford Topaz color arena, 1994 |
| 40000800969 | Vehículo Ford Topaz color verde, 1994 |

Resultado de la Valuación

Para determinar el valor de referencia de los bienes objeto de la subasta electrónica SEBM 19/13, dentro de los cuales se incluyó el lote conformado por siete vehículos no aptos para circular, el SAE contaba con un contrato de prestación de servicios con el Despacho de Asesoría Empresarial, S.C. (DAE), el cual conforme a dicho contrato, llevó a cabo la contratación de la empresa Stocktaking Value, S.C., para realizar la valuación del lote de bienes referido, obteniendo el resultado siguiente:

| Fecha del Avalúo | Descripción de los bienes | Valor Comercial sin IVA |
|------------------|--|-------------------------|
| 17-sep-13 | Lote conformado por siete vehículos no aptos para circular | \$21,708.52 |

Descripción del Proceso de Subasta

Con fecha 1 de agosto de 2013, el SAE contrató a DAE, para la prestación de servicios de administración integral de subastas electrónicas llevadas a cabo durante el periodo comprendido del 01 de agosto al 31 de diciembre de 2013, entre las cuales se encontraba el proceso de subasta electrónica SEBM 19/13.

Con fecha 2 de agosto de 2013, el SAE publicó la convocatoria correspondiente (Convocatoria) en el periódico Excelsior, y de forma permanente durante todo el proceso en la página de la red mundial *Internet* en la dirección electrónica www.saecomercial.com.mx (en lo sucesivo El Sitio), para llevar a cabo, entre otros procesos, la subasta electrónica SEBM 19/13 para la enajenación de diversos bienes muebles, entre los que se encontraban aquellos afectos al Fideicomiso 9669-2. El proceso de subasta electrónica en comentario se llevó a cabo del 11 al 25 de septiembre de 2013.

El mismo 2 de agosto de 2013 se publicaron en El Sitio, las bases para subastas electrónicas (Bases), las cuales se mantuvieron publicadas de forma permanente durante todo el proceso de subasta y estuvieron vigentes para todos los eventos que iniciaron en dicha fecha.

Los interesados en participar en el proceso de subasta electrónica SEBM 19/13, debían registrarse en El Sitio ingresando en el mismo a la pantalla de registro de postores. Asimismo, se informó a los participantes registrados que todos los datos que se asentaran en la página de registro debían ser veraces, ya que en caso de resultar ganador, o bien, de así ser requerido por el SAE, sería necesario que acreditaran la identidad de la persona física o moral registrada conforme a la documentación descrita en el apartado 4.5 "Documentos para la Acreditación de Personalidad y Datos Fiscales para Facturación", conforme a la Convocatoria y a las Bases.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Enajenación de Activos y
Supervisión de Fideicomisos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

Las personas físicas o morales que participaron en la subasta electrónica SEBM 19/13 registraron toda la información que se solicitó en El Sitio, entre otros: nombre y contraseña de usuario, domicilio fiscal (calle y número, colonia, municipio o delegación, estado y código postal), Registro Federal de Contribuyentes con Homoclave o Clave Única del Registro de Población (CURP), cuenta personal de correo electrónico o correo electrónico de la empresa y cuenta bancaria con número CLABE, por medio de la cual, se devolverían los depósitos de garantía de seriedad en caso de no resultar ganador en el proceso de subasta electrónica SEBM 19/13.

Una vez completado el procedimiento de registro de cada participante, el SAE remitió un correo electrónico confirmando dicho registro. La cuenta de usuario para participar en el proceso de subasta electrónica se activó al día hábil posterior a recibir el correo de confirmación de registro. El proceso de registro de los participantes en El Sitio pudo efectuarse durante las 24 horas del día y no tuvo costo alguno.

Como parte del procedimiento de registro en El Sitio, los participantes aceptaron incondicionalmente las Bases para participar en el proceso de subasta electrónica SEBM 19/13 y manifestaron que los datos que se ingresaron en El Sitio eran veraces.

Una vez concluido con el procedimiento de registro en El Sitio, los participantes podían presentar sus ofertas económicas por los bienes muebles listados en El Sitio. Las ofertas presentadas se consideraron por el SAE con el estatus de "Pendientes", hasta en tanto el participante no realizara el depósito de garantía de seriedad (Garantía de Seriedad), el cual fue por la cantidad de \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 M.N.), por cada bien mueble o lote de bienes muebles.

De igual forma, de conformidad con las Bases de la subasta electrónica SEBM 19/13, se estableció un periodo mínimo de 240 horas naturales para que los interesados realizaran sus ofertas iniciales a través de El Sitio; así como para realizar la comprobación del depósito de la Garantía de Seriedad.

Una vez transcurrido el período establecido para presentar ofertas, el SAE procedió a la evaluación de las mismas notificando a cada participante la situación de su oferta económica respecto a la de los demás participantes de la subasta electrónica SEBM 19/13. La notificación la realizó el SAE a través del correo electrónico de cada participante.

Durante las últimas 48 horas del proceso de subasta electrónica SEBM 19/13, aquellos participantes que cumplieron con el depósito de la Garantía de Seriedad, pudieron mejorar sus ofertas en caso de considerarlo necesario, sin necesidad de incrementar la Garantía de Seriedad.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Enajenación de Activos y
Supervisión de Fideicomisos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

En un plazo de 3 (tres) días hábiles posteriores al cierre de la subasta electrónica SEBM 19/13, el SAE verificó que los participantes hayan realizado en tiempo y forma el depósito de garantía de cumplimiento (Garantía de Cumplimiento) y emitió el fallo oficial declarando ganador al participante con la oferta mayor, siempre y cuando fuera mayor o igual al precio base de venta.

El monto del depósito de la Garantía de Cumplimiento debía ser equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del monto de la oferta ganadora, incluyendo como parte de la Garantía de Cumplimiento el monto depositado por la Garantía de Seriedad.

Los participantes declarados ganadores conforme al fallo oficial debían efectuar los pagos del 50% (cincuenta por ciento) restante del monto ofertado dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes al día de la notificación del fallo oficial.

Resultado del Proceso de Subasta

De conformidad con la Convocatoria y con el numeral 4.9 de las Bases (Fallo), el 26 de septiembre de 2013 a las 14:00 horas en la Ciudad de México, D.F., se procedió a la formalización del acta de fallo de la subasta electrónica SEBM 19/13 (Acta de Fallo), lo anterior en presencia del notario público número 72 del Distrito Federal.

La oferta ganadora respecto del *Listing* número 10020536, conformado por bienes propiedad del Fideicomiso 9669-2, fue la siguiente:

| Nombre | Precio de Salida | Precio de Venta* |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Aurora Alejandra Martínez Bojórquez | \$25,400.00 | \$37,400.00 |

*El Precio de venta incluye el impuesto al valor agregado.

Pago del precio de venta

Los pagos realizados por Aurora Alejandra Martínez Bojórquez por la venta total del *Listing* 10020536, se realizaron vía depósito bancario a la cuenta concentradora de DAE, en la forma siguiente:

| Fecha del Depósito de Seriedad | Depósito de Seriedad | Fecha Depósito de Garantía | Depósito de Garantía | Fecha del Pago Finiquito | Depósito de Finiquito |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 18-sep-13 | \$5,000.00 | 25-sep-13 | \$18,700.00 | 30-sep-13 | \$13,700.00 |
| Total Seriedad +Garantía + Finiquito | | | | | \$37,400.00 |

El 16 de octubre de 2013, el SAE realizó la transferencia de \$37,400.00 (treinta y siete mil cuatrocientos pesos 00/100 M.N.), a la cuenta concentradora del Fideicomiso 9669-2, importe que corresponde al valor de venta del *Listing* 10020536 enajenado mediante el proceso de subasta electrónica SEBM 19/13.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Enajenación de Activos y
Supervisión de Fideicomisos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

Formalización Al tratarse de una compraventa de bienes muebles, de acuerdo con el artículo 2316 del Código Civil Federal para la validez de su enajenación no requiere de formalidad alguna. Por lo anterior, con fecha 17 de diciembre de 2013 el Fiduciario del Fideicomiso 9669-2 emitió la factura a favor de Aurora Alejandra Martínez Bojórquez, correspondiente al lote de bienes muebles que conformaron el *Listing* 10020536, en la forma siguiente:


| Factura | Fecha de Factura | Importe | I.V.A. | Total | Descripción |
|---------|------------------|-------------|------------|-------------|-------------------------------------|
| A-9 | 17-dic-13 | \$32,241.38 | \$5,158.62 | \$37,400.00 | paquete de siete vehículos chatarra |

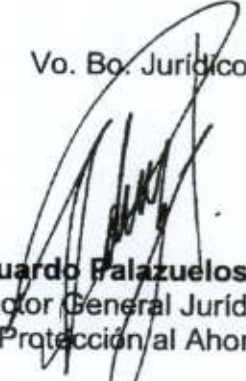
El 25 de octubre de 2013, la delegación regional del SAE realizó la entrega física de los bienes muebles en las condiciones y estado físico en las que se encontraban a Aurora Alejandra Martínez Bojórquez, conforme a lo estipulado en el numeral 9 de las Bases (Condiciones de Entrega y Retiro de los Bienes).

Este informe detallado fue elaborado con base en la documentación e información proporcionada por el SAE, mediante los oficios DCCM/DECBMI/CCBM/499/2013 y DCCM/DECBMI/CCBM/500/2013 ambos de fecha 18 de diciembre de 2013, en términos de lo establecido en la cláusula Décima Sexta del Convenio para la Administración de los Activos Transferidos celebrado el 15 de octubre de 2004, entre el IPAB en su carácter de fideicomitente y único fideicomisario del Fideicomiso 9669-2 y el SAE.

Atentamente,

Vo. Bo. Jurídico


Miguel Ángel Vielva Hernández
Director General de Enajenación de
Activos y Supervisión de Fideicomisos


Luis Eduardo Palazuelos Zaragoza
Director General Jurídico de
Protección al Ahorro

México, D.F., 09 de enero de 2014.

Institución: Servicio de Administración y Enajenación de Bienes, SAE (Administrador de los Activos del fideicomiso 9669-2)

Programa: Enajenación de Bienes Muebles.

Proceso: Cesión onerosa de la acción 0155 representativa del capital social del Club Campestre San Francisco de Chihuahua, S.C., realizada por el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes (SAE) en su carácter de Administrador de los Activos Transferidos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso 9669-2.

Clave del Libro Blanco: Sin clave asignada.



**Secretaría Adjunta de Protección al
Ahorro Bancario**

Secretaría Adjunta Jurídica

Oficio: **IPAB/SAPAB/ 003 /2015**
IPAB/SAJ/ 001 /2015

Asunto: Alcance al oficio con el que se remite
un Informe Detallado a que se refiere el
artículo 65 de la Ley de Protección al
Ahorro Bancario.

México, D.F., 7 de enero de 2015

**"2015, Año del Generalísimo José María Morelos
y Pavón"**



Lic. Narciso Antonio Campos Cuevas,
Titular de la Unidad de Banca, Valores y Ahorro,
Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
Presente.



Hacemos referencia al oficio número IPAB/SAPAB/107/2014 - IPAB/SAJ/104/2014 de fecha 1 de diciembre de 2014, mediante el cual el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB o Instituto), en cumplimiento a lo señalado en el artículo 65 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario (LPAB) y considerando lo previsto en la fracción XVIII, del artículo 27 del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, remitió en tiempo y forma el informe detallado a que hace referencia el mencionado artículo 65 de la LPAB, relativo al proceso de enajenación de la acción 0155 representativa del capital social del Club Campestre San Francisco de Chihuahua, S.C., como resultado del proceso de adjudicación directa realizado por el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes en su carácter de Administrador de los Activos Transferidos, que forman parte del patrimonio del Fideicomiso 9669-2, en el cual este Instituto tiene el carácter de fideicomitente y único fideicomisario.

En el referido oficio se señaló que el informe se presentaría a la Junta de Gobierno del IPAB, a efecto de obtenerse la aprobación correspondiente por parte del citado Órgano de Gobierno.

**Secretaría Adjunta de Protección al
Ahorro Bancario**


Secretaría Adjunta Jurídica

Sobre el particular y en alcance al oficio mencionado, atentamente nos permitimos comunicarle que el informe detallado de referencia fue aprobado por la Junta de Gobierno de este Instituto en su Centésima Décima Cuarta Sesión Ordinaria de fecha 16 de diciembre de 2014, de conformidad con lo establecido en el artículo 80, fracción X de la LPAB.

El presente oficio se suscribe con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65 de la LPAB y 8, fracciones I y II; 9; 10; 13, fracción XVIII, y 14, fracción III, del Estatuto Orgánico del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de marzo de 2014.

Sin otro particular, le reiteramos nuestra más atenta y distinguida consideración.

Atentamente,


Act. Raúl Castro Montiel
Secretario Adjunto de Protección
al Ahorro Bancario


Lic. Mario Rodolfo Luna Estrada
Secretario Adjunto Jurídico

C.c.p. **C.P. Lorenzo Joaquín Meade Kuribreña**, Secretario Ejecutivo del IPAB.- Para su conocimiento. Presente.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

INFORME DETALLADO A LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, A LA SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA Y A LA CÁMARA DE DIPUTADOS A TRAVÉS DE SU COMISIÓN DE CULTURA Y CINEMATOGRAFÍA, DE LA CESIÓN ONEROSA DE CIERTO DERECHO REALIZADA POR EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR DE LOS ACTIVOS TRANSFERIDOS, QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO 9669-2.

Objetivo Someter a la consideración de la Junta de Gobierno del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB o Instituto), el informe detallado de la cesión onerosa de la acción 0155 representativa del capital social del Club Campestre San Francisco de Chihuahua S.C., como resultado del proceso de adjudicación directa realizado por el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes (SAE) en su carácter de Administrador de los Activos Transferidos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso 9669-2, en el cual este Instituto tiene el carácter de fideicomitente y único fideicomisario.

Lo anterior, en términos de la fracción VI, del artículo 84 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario (LPAB) y a efecto de dar cumplimiento con lo señalado por el artículo 65 de la propia LPAB.

Antecedentes

1. Mediante escritura pública número 6,188 de fecha 21 de diciembre de 2001, otorgada ante la fe del notario público número 237 del Distrito Federal, BanCreceer, S.A., Institución de Banca Múltiple (BanCreceer) y el IPAB celebraron el contrato de donación mediante el cual BanCreceer como donante, transmitió de manera irrevocable, voluntaria, no onerosa ni remunerativa a favor del IPAB como donatario, los bienes objeto de la segregación de activos, como consecuencia del programa de saneamiento financiero y segregación de activos de BanCreceer. Dentro de los bienes que fueron donados se encontraba la acción 0155 representativa del capital social del Club Campestre San Francisco de Chihuahua S.C. (la Acción).
2. En la escritura pública número 6,190 de fecha 21 de diciembre de 2001 otorgada ante la fe del notario público número 237 del Distrito Federal, se hizo constar el Contrato de Fideicomiso identificado administrativamente con el número 9669-2, (Fideicomiso 9669-2), que celebraron BanCreceer, División Fiduciaria -hoy Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria- (Fiduciario) y el IPAB, con el carácter de fideicomitente y único fideicomisario, en el que formaron parte del patrimonio fideicomitado diversos bienes, entre los que se encuentra la Acción.
3. El 15 de octubre de 2004, el IPAB y el SAE celebraron el Convenio para la Transferencia de los Derechos del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario en el Fideicomiso 9669-2 y el Convenio para la Administración de los Activos Transferidos, por virtud de los cuales el IPAB transfirió, en términos de la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público (LFAEBSP), los derechos fideicomisarios y los derechos de



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

administración de los Activos Transferidos a favor del SAE, los cuales forman parte del patrimonio del Fideicomiso 9669-2, para que el propio SAE, por cuenta del IPAB, asumiera el ejercicio de los derechos fideicomisarios y los derechos y facultades suficientes para ejercer todos aquellos actos a través de los cuales reciba, custodie, regularice formalice, administre, recupere, comercialice y enajene, directamente o a través de terceros especializados, los Activos Transferidos. Dentro de los bienes transferidos, se encuentra la Acción.

4. Por oficio número 110-2902 de fecha 17 de mayo de 2005, la Titular de la Unidad de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de la Función Pública, emitió opinión respecto a las disposiciones aplicables a la enajenación de bienes transferidos por el IPAB al SAE, al amparo de los convenios celebrados, indicando que *"una vez que surte efectos la transferencia de bienes al SAE, le resulta aplicable su Ley en los procedimientos de enajenación, lo cual no impide que el SAE rinda cuentas al IPAB sobre los procesos correspondientes"*.
5. Mediante escritura pública número 17,848 de fecha 20 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del titular de la notaría pública número 230 del Distrito Federal, se hizo constar el Décimo Cuarto Convenio Modificadorio al Contrato de Fideicomiso 9669-2, con el objeto de prorrogar el plazo de duración del fideicomiso hasta el 31 de diciembre de 2014.

Autorización de la Enajenación

La cesión onerosa de derechos respecto de la Acción se efectuó por el SAE en su carácter de administrador de los Activos Transferidos, que forman parte del patrimonio del Fideicomiso 9669-2, en el cual este Instituto tiene el carácter de fideicomitente y único fideicomisario, y se rigió por lo dispuesto en la LFAEBSP y su Reglamento.

Descripción del Bien Enajenado

Título accionario 0155 representativo del capital social del Club Campestre San Francisco de Chihuahua S.C. Dicho club se encuentra ubicado en la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua.

Resultado de la Valuación

Mediante avalúo de fecha 27 de agosto de 2014, la empresa Valuación Organizada, S.A. de C.V. determinó que el valor de realización ordenada de la Acción asciende a la cantidad de \$106,000.00 (ciento seis mil pesos 00/100 M.N.).

Antecedentes de la Venta

1. Del año 2010 a la fecha, el SAE incorporó la Acción en al menos 2 procesos públicos de venta, sin que se hayan recibido ofertas por dicho activo conforme a lo siguiente:



- a. En la Licitación Pública DECCE 04/10, publicada el 4 de noviembre de 2010, se incluyó la Acción en el paquete 8, declarándose desierto al no recibir ofertas de compra.
- b. En la Licitación Pública LPAF 01/14, publicada el 5 de septiembre de 2014, se incluyó la Acción como portafolio 1, declarándose desierto al no recibir ofertas de compra.

**Descripción
del
Proceso de
Enajenación**

Derivado de que no se había logrado enajenar la Acción en los procesos de licitación pública mencionados anteriormente, y si bien la Acción no genera costos de administración al tener un estatus de acción inactiva, el SAE consideró la opción de aceptar la oferta de compra que a continuación se detalla.

El 3 de octubre de 2014, el señor Jorge Sepúlveda Ahumada remitió a la Dirección Ejecutiva de Comercialización de Activos Financieros y Empresas del SAE, una propuesta de compra de la acción 0155 representativa del capital social del Club Campestre San Francisco de Chihuahua S.C., ofreciendo pagar la cantidad de \$111,000.00 (ciento once mil pesos 00/100 M.N.).

El SAE, mediante su Comité de Operación, determinó que la oferta de compra mencionada anteriormente, encuadra en lo dispuesto dentro de su normatividad interna, por lo que recomendó la enajenación de la acción número 0155 representativa del capital social del Club Campestre San Francisco de Chihuahua, S.C., al señor Jorge Sepúlveda Ahumada en los términos de la propuesta de compra que presentó.

**Pago y
Formalización
de la
enajenación**

El pago del precio de la Acción fue realizado en una sola exhibición el 24 de octubre de 2014. Es de mencionarse, que con esa misma fecha, la Coordinación de Presupuestos y Tesorería del SAE confirmó el depósito realizado por Jorge Sepúlveda Ahumada por la cantidad de \$111,000.00 (ciento once mil pesos 00/100 M.N.), importe que fue depositado en la cuenta del SAE.

Con fecha 7 de noviembre de 2014, se celebró el Contrato de Cesión Onerosa de Derechos incorporados en la acción 0155 representativa del capital social del Club Campestre San Francisco de Chihuahua S.C., entre Jorge Sepúlveda Ahumada, como cesionario; y Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria como cedente, con la comparecencia del SAE como administrador del activo.

El 26 de noviembre de 2014, el SAE realizó la transferencia de \$111,000.00 (ciento once mil pesos 00/100 M.N.), a la cuenta concentradora del Fideicomiso 9669-2, importe que corresponde al valor de venta de la Acción.




INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos

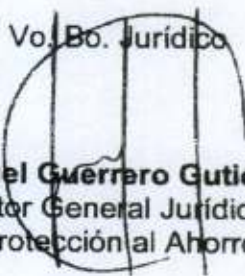
Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

Este informe detallado fue elaborado con base en la documentación e información proporcionada por el SAE, mediante oficio DCCM/DECAFE/ATCE/043/2014 de fecha 7 de noviembre de 2014, en términos de lo establecido en la cláusula Décima Sexta del Convenio para la Administración de los Activos Transferidos celebrado el 15 de octubre de 2004, entre el IPAB en su carácter de fideicomitente y fideicomisario del Fideicomiso 9669-2 y el SAE.

Atentamente,


Miguel Ángel Vielva Hernández
Director General de Administración y
Seguimiento de Activos

Vo. Bó. Jurídico


Manuel Guerrero Gutiérrez
Director General Jurídico de
Protección al Ahorro

México, D.F., 28 de noviembre de 2014.

Institución: Banco Unión, S.A.; Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra.

Programa: Enajenación de Bienes Inmuebles.

Proceso: Enajenación de un paquete conformado por 657 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles y 30,741 bienes muebles, ubicados en diversas plazas del país, propiedad de Banco Unión, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra.

Clave del Libro Blanco: Sin clave asignada.



Secretaría Adjunta de Protección al
Ahorro Bancario

Secretaría Adjunta Jurídica



Oficio: IPAB/SAPAB/ 050 /2014
IPAB/SAJ/ 059 /2014

Asunto: Informe Detallado a que se refiere el
artículo 65 de la Ley de Protección al
Ahorro Bancario.



México, D.F., 7 de mayo de 2014

"2014, Año de Octavio Paz"

Lic. Narciso Antonio Campos Cuevas,
Titular de la Unidad de Banca, Valores y Ahorro,
Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
Presente.

En cumplimiento a lo señalado en el artículo 65 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario (LPAB) y considerando lo previsto en la fracción XVIII, del artículo 27 del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público vigente, nos permitimos remitir el informe detallado a que hace referencia el mencionado artículo 65 de la LPAB, relativo al proceso de enajenación de un paquete conformado por 657 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles, y 30,741 bienes muebles, ubicados en diversas plazas del país, propiedad de Banco Unión, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra.

El informe detallado que por este conducto se remite, fue aprobado por la Junta de Gobierno de este Instituto en su Centésima Décima Sesión Ordinaria de fecha 15 de abril de 2014, de conformidad con lo establecido en el artículo 80, fracción X de la LPAB.




**Secretaría Adjunta de Protección al
Ahorro Bancario**

Secretaría Adjunta Jurídica

El presente oficio se suscribe con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65 de la LPAB y 8, fracciones I y II; 9; 10; 13, fracción XVIII, y 14, fracción III, del Estatuto Orgánico del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de marzo de 2014.

Sin otro particular, le reiteramos nuestra más atenta y distinguida consideración.

Atentamente,


Act. Raúl Castro Montiel
Secretario Adjunto de Protección
al Ahorro Bancario


Lic. Mario Rodolfo Luna Estrada
Secretario Adjunto Jurídico

C.c.p. C.P. Lorenzo Joaquín Meade Kuribreña, Secretario Ejecutivo del IPAB - Para su conocimiento. Presente.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos
Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

INFORME DETALLADO A LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, A LA SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA Y A LA CÁMARA DE DIPUTADOS A TRAVÉS DE SU COMISIÓN DE CULTURA Y CINEMATOGRAFÍA, SOBRE EL PROCESO DE SUBASTA PÚBLICA PARA LA VENTA DE UN PAQUETE CONFORMADO POR 657 BIENES INMUEBLES, DERECHOS ADJUDICATARIOS Y OTROS DERECHOS SOBRE INMUEBLES, Y 30,741 BIENES MUEBLES, UBICADOS EN DIVERSAS PLAZAS DEL PAÍS, PROPIEDAD DE BANCO UNIÓN, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN CONCURSO MERCANTIL, EN ETAPA DE QUIEBRA.

Objetivo

Someter a la consideración de la Junta de Gobierno del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB o Instituto), el informe detallado relativo al proceso de subasta pública para la venta de un paquete conformado por 657 bienes integrados de la manera siguiente: 441 inmuebles, 187 derechos adjudicatarios sobre inmuebles, 29 derechos de copropiedad; así como 30,741 bienes muebles ubicados en diversas plazas del país, propiedad de Banco Unión, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra (Banco Unión).

Lo anterior, en términos de la fracción VI, del artículo 84 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario (LPAB) y a efecto de dar cumplimiento con lo señalado por el artículo 65 de la propia LPAB.

Antecedentes

La Junta de Gobierno del Instituto, en su Décima Sexta Sesión Ordinaria de fecha 30 de agosto de 2000, mediante acuerdo IPAB/JG/00/16.16, resolvió entre otras cuestiones: "... (iii) que para el caso de enajenaciones de bienes inmuebles menores, se entenderá por formalizada su enajenación con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que corresponda. Para el caso de que los bienes inmuebles menores, formen parte de un paquete o grupo de inmuebles que deban ser enajenados individualmente, se autoriza que el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario rinda el informe detallado a que se refiere el artículo 65 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario, una vez que se hayan formalizado todas y cada una de las enajenaciones de los inmuebles menores que integren el paquete o grupo de inmuebles de que se trate..."

En la Cuadragésima Novena Sesión Ordinaria de fecha 14 de noviembre de 2003, mediante acuerdo IPAB/JG/03/49.4, se resolvió, entre otros asuntos: "1. Los miembros de la Junta de Gobierno autorizaron el proceso de venta en varios paquetes, mediante subasta pública, de inmuebles y derechos, propiedad de Banco Unión, S.A. y Banco Obrero, S.A. Instituciones de Banca Múltiple, ambos en liquidación, hoy en quiebra; y Banca Cremi, S.A., Banco Interestatal, S.A., Banco Capital, S.A., y Banco Oriente, S.A., Instituciones de Banca Múltiple, en liquidación, a través del tercero especializado contratado para ello, en los términos propuestos incluyendo las variaciones del inventario.

2. Se aprueba la contratación por parte de los bancos, de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN) para validar la metodología financiera, incluida la tasa de descuento, para el cálculo del precio de referencia por parte del Asesor/Colocador CB Richard Ellis y su correcta aplicación.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos
Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

3. *Se autoriza que se utilice como valor mínimo de venta de los paquetes objeto del proceso de enajenación de inmuebles y derechos de la banca en liquidación y de los bancos en quiebra, el valor que resulte de la aplicación por parte del Asesor/Colocador CB Richard Ellis, del modelo financiero elaborado originalmente por Accenture, S.C. y validado por CABIN...*

Por otra parte y por lo que se refiere a la situación de Banco Unión, debe señalarse que mediante sentencia interlocutoria de quiebra de fecha 4 de marzo de 2003 promovida por el IPAB, el Juez Décimo Segundo de Distrito en Materia Civil del Distrito Federal (Juez), resolvió declarar a Banco Unión en concurso mercantil en etapa de quiebra, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Concursos Mercantiles (Ley de Concursos), en virtud de que dicha institución incurrió en incumplimiento generalizado en el pago de sus obligaciones.

Asimismo, se tuvo por designado al IPAB como síndico en el procedimiento concursal seguido a la referida institución. Dicha declaración de quiebra fue publicada en el periódico "El Financiero" los días 13 y 14 de marzo de 2003, así como en el Diario Oficial de la Federación los días 24 y 25 de marzo del mismo año.

**Contratación
de Agente
Preparador/
Colocador**

Con fecha 10 de junio de 2003, Banco Unión, en conjunto con otras Instituciones de Banca Múltiple, en liquidación y en concurso mercantil, inició un proceso de selección de un agente que le asistiera en la preparación, promoción y enajenación a través de subasta pública, de un paquete de inmuebles y derechos cuya propiedad correspondía al propio Banco Unión. Las empresas invitadas fueron las siguientes:

1. Mancera, S.C.
2. Cushman & Wakefield de México G.C.I., S. de R.L. de C.V.
3. CB Richard Ellis, S.A. de C.V.
4. Lomelin Hermanos Bienes Raíces, S.C.
5. Grupo Inmobiliario de Servicios, S.A. de C.V.
6. La Salle Partners, S. de R.L. de C.V.
7. Price WaterhouseCoopers, S.C.
8. Accenture, S.C.

De los ocho invitados, se dio por declinada la invitación de Grupo Inmobiliario de Servicios, S.A. de C.V., toda vez que no envió la carta declaratoria ni los convenios de confidencialidad correspondientes; asimismo, Accenture, S.C., envió un comunicado declinando su participación. Los seis participantes restantes obtuvieron la aprobación inicial de Banco Unión y les fueron entregadas las bases del proceso.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos
Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

El día 7 de julio de 2003, se llevó a cabo, ante la presencia del Notario Público número 117 del Distrito Federal, la entrega de propuestas técnicas y económicas por parte de los participantes; en dicho acto se presentaron únicamente propuestas por parte de las sociedades Cushman & Wakefield de México G.C.I., S. de R.L. de C.V., CB Richard Ellis, S.A. de C.V. y Lomelin Hermanos Bienes, Raíces, S.C.

Una vez evaluadas las propuestas técnicas, con fecha 10 de julio de 2003, ante la presencia del Notario Público número 117 del Distrito Federal, de los representantes de Banco Unión, del IPAB y de las propias sociedades participantes, fueron abiertas las propuestas económicas, declarándose como Participante Ganador a CB Richard Ellis, S.A. de C.V. (CBRE) en virtud de haber presentado la propuesta económica más baja.

El 17 de julio de 2003 se suscribió el contrato de prestación de servicios entre Banco Unión y CBRE (Contrato), mediante el cual éste último se obligó a asistir a la institución en la preparación, promoción y cualquier otra actividad necesaria para la enajenación del paquete de inmuebles, muebles y derechos a través de subasta pública.

De conformidad con el Contrato señalado, CBRE llevó a cabo el proceso de preparación del paquete objeto del presente informe, para lo cual tomó en consideración la situación jurídica y administrativa de los bienes. Posteriormente, como parte de las actividades realizó el prospecto de colocación y clasificación de los bienes conforme a las condiciones de mercado, diseñó e instaló la sala de consulta y calculó el valor estimado de referencia del paquete de inmuebles y derechos a través de un modelo financiero.

De igual forma, en cumplimiento del Contrato, CBRE definió la estrategia de comercialización que implementaría durante el proceso de enajenación del paquete de inmuebles, muebles y derechos y llevó a cabo la promoción y comercialización del citado paquete, así como las actividades de cierre con el participante ganador para formalizar su transmisión.

**Autorización
de la
Enajenación**

El 14 de febrero de 2006, en la Sexagésima Segunda Sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno del Instituto, se presentó el Programa de Trabajo 2006 del IPAB, por el que se resolvió, mediante acuerdo IPAB/JG/06/62.8, entre otros, lo siguiente: *"La Junta de Gobierno autoriza que se realicen las subastas, concursos y licitaciones públicas que sean necesarias durante el año 2006, y aprueba el Programa de Trabajo respectivo, a fin de que se enajenen los Bienes susceptibles de venta o se den en administración a terceros especializados (...)"*.

Mediante auto de fecha 26 de octubre de 2006, el Juez autorizó la venta en paquete de 657 inmuebles y derechos, así como 30,741 bienes muebles, fijando el día 18 de diciembre de 2006 para la celebración de la subasta y un precio mínimo o valor de referencia de \$95,905,850.91 (noventa y cinco millones novecientos cinco mil ochocientos cincuenta pesos 91/100 M.N.).



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos
Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

Descripción de los Bienes

Se trata de un paquete conformado por 657 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles, integrados de la manera siguiente: 441 inmuebles, 187 derechos adjudicatarios sobre inmuebles y 29 derechos de copropiedad; así como 30,741 bienes muebles ubicados en diversas plazas del país, propiedad de Banco Unión.

De conformidad con la información que en su momento remitiera D&T Case, S.A. de C.V., apoderado síndico de Banco Unión, el paquete estaba integrado por 256 bienes clasificados como comerciales, 201 predios, 154 habitacionales, 20 bodegas, 20 industriales, 4 granjas y 2 ranchos.

Por último, la distribución del paquete por entidad federativa se encontraba de la forma siguiente:

| Estado | Inmuebles | Derechos | Copropiedades | Total |
|------------------|------------|------------|---------------|------------|
| Chihuahua | 128 | 10 | 18 | 156 |
| Guanajuato | 64 | 16 | 1 | 81 |
| Aguascalientes | 54 | 1 | 0 | 55 |
| Campeche | 5 | 34 | 0 | 39 |
| Estado de México | 13 | 25 | 1 | 39 |
| Yucatán | 14 | 17 | 0 | 31 |
| Querétaro | 18 | 6 | 1 | 25 |
| Jalisco | 19 | 5 | 1 | 25 |
| Hidalgo | 23 | 1 | 0 | 24 |
| Distrito Federal | 12 | 10 | 1 | 23 |
| Tabasco | 5 | 15 | 0 | 20 |
| Michoacán | 4 | 16 | 0 | 20 |
| Veracruz | 16 | 1 | 1 | 18 |
| Baja California | 8 | 10 | 0 | 18 |
| Morelos | 9 | 4 | 1 | 14 |
| Chiapas | 8 | 3 | 0 | 11 |
| Puebla | 2 | 8 | 0 | 10 |
| Quintana Roo | 6 | 2 | 0 | 8 |
| San Luis Potosí | 7 | 0 | 0 | 7 |
| Durango | 3 | 0 | 2 | 5 |
| Nuevo León | 4 | 0 | 1 | 5 |
| Colima | 5 | 0 | 0 | 5 |
| Tamaulipas | 5 | 0 | 0 | 5 |
| Coahuila | 2 | 2 | 0 | 4 |
| Tlaxcala | 0 | 1 | 1 | 2 |
| Guerrero | 2 | 0 | 0 | 2 |
| Sinaloa | 2 | 0 | 0 | 2 |
| Sonora | 2 | 0 | 0 | 2 |
| Oaxaca | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Totales | 441 | 187 | 29 | 657 |

Resultado de la Valuación

En términos de lo establecido en el acuerdo IPAB/JG/03/49.4, emitido por la Junta de Gobierno del Instituto, CBRE estimó el valor mínimo de venta del paquete de inmuebles y derechos, tomando como base el modelo financiero para la venta de inmuebles en paquete, elaborado originalmente por Accenture, S.C., y validado por la entonces Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN), mediante el cual se proyectan los flujos de efectivo que obtendría un inversionista potencial



considerando, entre otros factores, el valor comercial de los inmuebles, el tiempo de exposición para su venta, los gastos asociados a la regularización, administración y comercialización de éstos, así como la tasa de descuento asociada al riesgo de la inversión que se realiza.

De conformidad con el auto de fecha 26 de octubre de 2006 que emitió el Juez que conoce de la quiebra de Banco Unión, se fijó como precio mínimo o valor de referencia para el paquete de 657 inmuebles y derechos, así como 30,741 muebles la cantidad de \$95,905,850.91 (noventa y cinco millones novecientos cinco mil ochocientos cincuenta pesos 91/100 M.N.).

Descripción del Proceso de Subasta

1. Mediante auto de fecha 26 de octubre de 2006, el Juez autorizó la venta en paquete de 657 inmuebles y derechos, así como 30,741 bienes muebles, fijando el día 18 de diciembre de 2006 para la celebración de la subasta y un precio mínimo o valor de referencia de \$95,905,850.91 (noventa y cinco millones novecientos cinco mil ochocientos cincuenta pesos 91/100 M.N.).

De la Convocatoria

2. En consecuencia de lo anterior, Banco Unión a través de CBRE, en su carácter de agente preparador/colocador, publicó en el periódico "Reforma" la convocatoria (Convocatoria) para participar en el proceso de subasta pública para adquirir un paquete de bienes (Proceso de Subasta), mismo que contenía: i) inmuebles; ii) derechos adjudicatarios sobre inmuebles; iii) derechos de copropiedad, y iv) bienes muebles, distribuidos en distintas partes de la república mexicana, cuya titularidad correspondía al propio banco.
3. Asimismo y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 950 y 2307 del Código Civil Federal, en relación con el artículo 8 de la Ley de Concursos, con fecha 11 de diciembre de 2006 y 16 de enero de 2007 se llevaron a cabo diversas notificaciones del derecho del tanto que la Ley otorga a las personas que tengan o consideraran tener interés jurídico sobre los 29 derechos de copropiedad que formaban parte del Proceso de Subasta, notificaciones que se realizaron en diversos periódicos de circulación regional en las ciudades donde se encuentran los inmuebles sobre los que existían los derechos de copropiedad.

De las Bases de Subasta Pública

4. Para obtener las bases del Proceso de Subasta (Bases), en la Convocatoria se especificaron los requisitos que a más tardar el 13 de diciembre de 2006 debieron cubrir los interesados a través de CBRE, señalándose, entre otros, los siguientes:
 - a) Entregar al síndico a través de CBRE debidamente requisitado y firmado en original, el Cuestionario de Participación junto con la documentación solicitada en el mismo, así como el Convenio de Confidencialidad.



- b) Obtener la aprobación del síndico a través de CBRE para participar en el Proceso de Subasta, objeto de la Convocatoria.

Del Proceso de Subasta Pública

5. Transcurrido el plazo para que Banco Unión diera aviso por escrito a cada interesado sobre su aceptación o rechazo del Proceso de Subasta y después del análisis realizado por Banco Unión, se verificó positivamente la participación de las siguientes personas físicas y morales, quienes fueron considerados como participantes:
- Promotora Inbursa, S.A. de C.V.
 - Rafael Antonio Ramírez Galán
 - Sólida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V.
 - Basilisk Inmobiliaria Ocho, S. de R.L. de C.V.
 - Mark Shakalo Betch
 - Vicente Rangel Mancilla
 - Jacobo Cojab Farca
 - Perla Guadalupe Arronan Sánchez
 - Mario Correa García
 - Elías Mizrahi Cojab
6. Las Bases para el proceso de subasta se distribuyeron sin costo a los participantes y contenían los términos y condiciones del Proceso de Subasta, el *due diligence* o auditoría de compra, la selección del participante ganador y modelos de los contratos que debían suscribirse.
7. Una vez que los participantes obtuvieron la aprobación de Banco Unión, de conformidad con las Bases tenían la posibilidad de: a) hacer comentarios o solicitar aclaraciones sobre cualquier parte de las Bases y sus anexos; b) realizar visitas de inspección a los inmuebles para la revisión de su estado físico, y c) asistir a la sala de consulta para llevar a cabo la revisión de los documentos relacionados con el paquete de inmuebles y derechos.
8. El periodo de acceso a la sala de consulta se llevó a cabo del 13 de noviembre al 11 de diciembre de 2006, proporcionando CBRE el apoyo necesario a los participantes facultados para realizar visitas de inspección a los inmuebles en el referido periodo.
9. En términos de lo señalado en el numeral 11 de las Bases, los participantes, a más tardar el día hábil inmediato anterior a la fecha de entrega de las propuestas y celebración de la subasta, debían entregar al Juzgado Décimo Segundo de Distrito en Materia Civil del Distrito Federal, un cheque de caja certificado como depósito de garantía a favor de Banco Unión, por la cantidad equivalente al 10 por ciento del importe de la postura respectiva (Depósito de Garantía).



El Depósito de Garantía sería devuelto por el Juzgado: i) a aquellos participantes que no hayan resultado postor ganador, y ii) al postor ganador, después de que éste hubiere satisfecho totalmente el precio de venta y haya suscrito con Banco Unión (representado por el síndico) los Contratos Privados de Compraventa de los Inmuebles y de Cesión Onerosa de Derechos Adjudicatarios.

Para estos efectos, los participantes entregaron al Juzgado en comento, los cheques certificados como Depósito de Garantía, conforme a lo siguiente:

| Participante | Institución | Número de Cheque | Cantidad |
|---------------------------------|-----------------|------------------|----------------|
| Elías Mizrahi Cojab | Banco Santander | 0002859 | \$9,591,585.09 |
| Promotora Inbursa, S.A. de C.V. | Banco Inbursa | 0001963 | \$9,600,000.00 |

- El 18 de diciembre de 2006 de conformidad con lo establecido en la Convocatoria y en las Bases, se llevó a cabo, en la sede del Juzgado Décimo Segundo de Distrito en Materia Civil del Distrito Federal, ubicado en el Palacio de Justicia Federal con domicilio en Eduardo Molina número 2, Colonia del Parque, Delegación Venustiano Carranza, C.P. 15960, México, D.F., el proceso de apertura de sobres que contenían las posturas.
- Dicho acto fue presidido por el Juez, asistido por el secretario de acuerdos del Juzgado, quien procedió a dar lectura a los puntos más relevantes de las Bases y al valor de referencia señalado en la Convocatoria, acto seguido se realizó el proceso de apertura de sobres que contenían las posturas de los participantes, haciéndose constar que fueron presentadas dos posturas en sobre cerrado. Las posturas cumplían con lo estipulado en el artículo 201 de la Ley de Concursos y eran superiores al valor de referencia de \$95,905,850.91 (noventa y cinco millones novecientos cinco mil ochocientos cincuenta pesos 91/100 M.N.), conforme a lo siguiente:

| Participante | Postura inicial |
|---------------------------------|-----------------|
| Elías Mizrahi Cojab | \$95,915,850.91 |
| Promotora Inbursa, S.A. de C.V. | \$96,000,000.00 |

Con fundamento en el artículo 203, fracción V de la Ley de Concursos, el secretario de acuerdos del Juzgado hizo constar que una vez terminada la lectura de las posturas anteriores, resultó la más alta la presentada por Promotora Inbursa, S.A. de C.V., y preguntó en ese momento si alguno de los postores deseaba mejorar su postura.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos
Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

12. Como resultado de lo anterior, y de conformidad con el numeral 15 de las Bases, letra C, inciso 5, se inició un proceso de pujas por parte de los postores. El secretario del Juzgado continuó con el Proceso de Subasta señalando que la última postura más alta había sido la presentada por Promotora Inbursa, S.A. de C.V., por la cantidad de \$106,600,000.00 (ciento seis millones seiscientos mil pesos 00/100 M.N.) y, en virtud de que el postor restante que participaba en la subasta, no mejoró el precio de la puja mencionada, con fundamento en lo previsto en el artículo 203, fracción VI de la legislación concursal, se declaró dicha puja como ganadora.
13. Posteriormente, el Juez, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 204 de la Ley de Concursos, ordenó la adjudicación de los activos materia del Proceso de Subasta a favor de Promotora Inbursa, S.A. de C.V., con una postura de \$106,600,000.00 (ciento seis millones seiscientos mil pesos 00/100 M.N.).

Contrato de Compraventa

De acuerdo a lo establecido en el numeral 15, letra E, inciso I de las Bases, mediante cheque certificado número 0001969 de fecha 3 de enero de 2007 expedido por Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, a favor de Banco Unión, por la cantidad de \$106,600.00.00 (ciento seis millones seiscientos mil pesos 00/100 M.N.), el postor ganador constituyó el pago correspondiente al 100 por ciento del precio de venta del paquete de inmuebles y derechos objeto del presente informe (Precio).

Una vez cumplido con el pago del Precio, el Juzgado devolvió al postor ganador el Depósito de Garantía por la cantidad de \$9,600,000.00 (nueve millones seiscientos mil pesos 00/100 M.N.).

El 15 de enero de 2007, Banco Unión y Promotora Inbursa, S.A. de C.V., celebraron: i) el Contrato Privado de Compraventa de Inmuebles *Ad Corpus* por la cantidad de \$83,231,397.76 (ochenta y tres millones doscientos treinta y un mil trescientos noventa y siete pesos 76/100 M.N.), y ii) el Contrato Privado de Cesión Onerosa de Derechos Adjudicatarios y, en su caso, Otros Derechos que recaigan sobre Inmuebles *Ad Corpus* por la cantidad de \$19,907,208.50 (diecinueve millones novecientos siete mil doscientos ocho pesos 50/100 M.N.), mediante los cuales se instrumentó la enajenación de los bienes objeto del Proceso de Subasta (Contratos). Por lo que respecta a los bienes muebles, el monto de venta ascendió a \$3,461,393.75 (tres millones cuatrocientos sesenta y un mil trescientos noventa y tres pesos 75/100 M.N.).

Formalización

Conforme a lo estipulado en el numeral 15, letra F, inciso I de las Bases que regularon el Proceso de Subasta, se otorgó al postor ganador un plazo de 60 días hábiles, contados a partir de la celebración de los Contratos, para suscribir las escrituras públicas de transmisión ante notario público.

Asimismo, se estipuló que el postor ganador podría solicitar a Banco Unión la prórroga del término para la suscripción de las escrituras públicas de transmisión, siempre y cuando, a juicio del banco, dicha prórroga fuera procedente.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos
Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

En ese sentido Promotora Inbursa, S.A. de C.V., argumentando causas de fuerza mayor, solicitó a Banco Unión 2 prórrogas, de las cuales, la segunda no fue concedida por tratarse de una prórroga indefinida, haciendo referencia al comprador que resultaba inviable debido a que Banco Unión se encuentra bajo un proceso de concurso mercantil.


La formalización de la enajenación de los inmuebles y derechos objeto del Proceso de Subasta presenta el estado siguiente:

| Notario | Inmuebles | Copropiedades | Derechos | Total |
|--|------------|---------------|----------|------------|
| Lic. Alfredo Bazua Witte, Titular de la Notaría Pública número 230, del Distrito Federal. | 352 | 0 | 3 | 355 |
| Lic. Gerardo Cotina Mariscal, Aspirante a Notario en Funciones de Fedatario sustituto de la Notaría Pública número 5, del Estado de Morelos. | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Total | 352 | 1 | 3 | 356 |

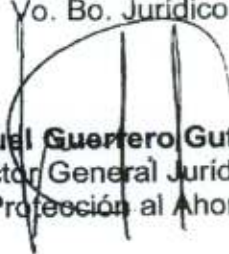
Respecto de los bienes muebles, toda vez que para la validez de su enajenación no se requiere de formalidad alguna de acuerdo con el artículo 2316 del Código Civil Federal, con fecha 27 de febrero de 2007, Banco Unión emitió las facturas números: 14098, 14099, 14100, 14101, 14102, 14103, 14104, 14105, 14106, 14107, 14109, 14114, 14116, 14117, 14118, 14119 y 14120 a favor de Promotora Inbursa, S.A. de C.V., correspondientes a 30,591 bienes muebles, asimismo se entregaron los documentos que amparan 7 membresías de diversos clubes y 143 muebles contenidos en inmuebles, que conformaron el paquete de muebles objeto del Proceso de Subasta.

Es importante mencionar que Banco Unión ha realizado las gestiones correspondientes para concluir con la formalización de las transmisiones de los inmuebles y derechos objeto del Proceso de Subasta, por lo que mediante escrito de fecha 16 de febrero de 2012, Banco Unión informó a Promotora Inbursa, S.A. de C.V., que seguiría coadyuvando en la formalización de los inmuebles y derechos pendientes, hasta en tanto no fuera notificada la sentencia que pondría fin a la quiebra del banco, ya que se procedería a su liquidación y cierre definitivo del mismo.

Atentamente,


Miguel Ángel Vielva Hernández
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos

Vo. Bo. Jurídico


Manuel Guerrero Gutiérrez
Director General Jurídico de
Protección al Ahorro

México, D.F., 2 de abril de 2014.

Institución: Banco Unión, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra.

Programa: Enajenación de Bienes Inmuebles.

Proceso: Enajenación de seis locales comerciales (locales del 2 al 7) ubicados en Plaza Bonaventura en Avenida Lapsiázuñi número 3,445, fraccionamiento La Giralda, en Zapopan, Jalisco, propiedad de Banco Unión, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra.

Clave del Libro Blanco: Sin clave asignada.



"ACUSE DE RECIBO"



Secretaría Adjunta de Protección al
Ahorro Bancario

Secretaría Adjunta Jurídica



Oficio: **IPAB/SAPAB/047 /2014**
IPAB/SAJ/056 /2014

Asunto: Informe Detallado a que se refiere el artículo 65 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario.



México, D.F., 7 de mayo de 2014

"2014, Año de Octavio Paz"

Lic. Narciso Antonio Campos Cuevas,
Titular de la Unidad de Banca, Valores y Ahorro,
Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
Presente.

En cumplimiento a lo señalado en el artículo 65 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario (LPAB) y considerando lo previsto en la fracción XVIII, del artículo 27 del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público vigente, nos permitimos remitir el informe detallado a que hace referencia el mencionado artículo 65 de la LPAB, relativo al proceso de enajenación de seis locales comerciales (locales del 2 al 7) ubicados en Plaza Bonaventura en Avenida Lapslázuli número 3445, fraccionamiento La Giralda, en Zapopan, Jalisco, propiedad de Banco Unión, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra.

El informe detallado que por este conducto se remite, fue aprobado por la Junta de Gobierno de este Instituto en su Centésima Décima Sesión Ordinaria de fecha 15 de abril de 2014, de conformidad con lo establecido en el artículo 80, fracción X de la LPAB.



ACUSE DE RECIBO




**Secretaría Adjunta de Protección al
Ahorro Bancario**


Secretaría Adjunta Jurídica

El presente oficio se suscribe con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65 de la LPAB y 8, fracciones I y II; 9; 10; 13, fracción XVIII, y 14, fracción III, del Estatuto Orgánico del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de marzo de 2014.

Sin otro particular, le reiteramos nuestra más atenta y distinguida consideración.

Atentamente,


Act. Raúl Castro Montiel
Secretario Adjunto de Protección
al Ahorro Bancario


Lic. Mario Rodolfo Luna Estrada
Secretario Adjunto Jurídico

C.c.p. C.P. Lorenzo Joaquín Meade Kuribreña, Secretario Ejecutivo del IPAB. - Para su conocimiento. Presente.



INFORME DETALLADO A LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, A LA SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA Y A LA CÁMARA DE DIPUTADOS A TRAVÉS DE SU COMISIÓN DE CULTURA Y CINEMATOGRAFÍA, SOBRE EL PROCESO DE SUBASTA PÚBLICA PARA LA VENTA DE SEIS LOCALES COMERCIALES (LOCALES DEL 2 AL 7) UBICADOS EN PLAZA BONAVENTURA EN AVENIDA LAPISLÁZULI NÚMERO 3445, FRACCIONAMIENTO LA GIRALDA, EN ZAPOPAN, JALISCO, PROPIEDAD DE BANCO UNIÓN, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN CONCURSO MERCANTIL, EN ETAPA DE QUIEBRA.

Objetivo Someter a la consideración de la Junta de Gobierno del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB o Instituto), el informe detallado relativo al proceso de subasta pública para la venta de seis locales comerciales (locales del 2 al 7) ubicados en Plaza Bonaventura en avenida Lapsislázuli número 3445, Fraccionamiento La Giralda, en Zapopan, Jalisco, propiedad de Banco Unión, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra (Banco Unión).

Lo anterior, en términos de la fracción VI, del artículo 84 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario (LPAB) y a efecto de dar cumplimiento con lo señalado por el artículo 65 de la propia LPAB.

Antecedentes La Junta de Gobierno del Instituto, en su Décima Sexta Sesión Ordinaria de fecha 30 de agosto de 2000, mediante acuerdo identificado con el número IPAB/JG/00/16.16 resolvió, entre otras cuestiones: "... (iii) que para el caso de enajenaciones de bienes inmuebles menores, se entenderá por formalizada su enajenación con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que corresponda. Para el caso de que los bienes inmuebles menores formen parte de un paquete o grupo de inmuebles que deban ser enajenados individualmente, se autoriza que el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario rinda el informe detallado a que se refiere el artículo 65 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario, una vez que se hayan formalizado todas y cada una de las enajenaciones de los inmuebles menores que integren el paquete o grupo de inmuebles de que se trate...".

Por lo que se refiere a la situación de Banco Unión, debe señalarse que mediante sentencia interlocutoria de quiebra de fecha 4 de marzo de 2003 promovida por el IPAB, el Juez Décimo Segundo de Distrito en Materia Civil del Distrito Federal (el Juez), resolvió declarar a Banco Unión en concurso mercantil en etapa de quiebra, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Concursos Mercantiles (Ley de Concursos), en virtud de que dicha institución incurrió en incumplimiento generalizado en el pago de sus obligaciones.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

Asimismo, se tuvo por designado al IPAB como síndico en el procedimiento concursal seguido a la referida institución. Dicha declaración de quiebra fue publicada en el periódico "El Financiero" los días 13 y 14 de marzo de 2003, así como en el Diario Oficial de la Federación los días 24 y 25 de marzo de mismo año.

Autorización de la Enajenación

El 21 de febrero de 2008, en la Septuagésima Cuarta Sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno del Instituto, se presentó el Programa de Trabajo 2008 del IPAB, por el que se resolvió, mediante acuerdo IPAB/JG/08/74.9, entre otros, lo siguiente: "... la Junta de Gobierno: ... II. Autoriza la realización de subastas y licitaciones públicas que sean necesarias para llevar a cabo los procesos de enajenación del inventario remanente de Bienes, conforme a las estrategias que para tales efectos se establezcan".

Mediante auto de fecha 9 de julio de 2008, el Juez del conocimiento de la quiebra de Banco Unión, autorizó la venta de seis locales comerciales (locales del 2 al 7) ubicados en Plaza Bonaventura en avenida Lapslázuli número 3445, Fraccionamiento La Giralda, en Zapopan, Jalisco, propiedad de Banco Unión, fijando el día 14 de agosto de 2008 para la celebración de la subasta pública con un precio mínimo o valor de referencia de \$8,200,000.00 (ocho millones doscientos mil pesos 00/100 M.N.).

Descripción de los Bienes

Se trata de seis locales comerciales (locales del 2 al 7) ubicados en Plaza Bonaventura en avenida Lapslázuli número 3445, Fraccionamiento La Giralda, en Zapopan, Jalisco, propiedad de Banco Unión.

Resultado de la Valuación

La valuación de los Inmuebles objeto del proceso de subasta pública fue realizada el 13 de junio de 2008, por la sociedad Ingeniería, Costos y Servicios, S.A. de C.V. El perito valuador manifestó que el valor mínimo de venta del Inmueble es por un monto de \$8,115,000.00 (ocho millones ciento quince mil pesos 00/100 M.N.)

De conformidad con lo anterior, el Juez fijó como precio mínimo o valor de referencia para los seis locales comerciales (locales del 2 al 7) ubicados en Plaza Bonaventura en avenida Lapslázuli número 3445, Fraccionamiento La Giralda, en Zapopan, Jalisco, la cantidad de \$8,200,000.00 (ocho millones doscientos mil pesos 00/100 M.N.).

Descripción del Proceso de Subasta

1. El 12 de junio de 2008, el Juez, en términos del artículo 207 de la Ley de Concursos, dio vista a la quebrada por conducto de la Sindicatura, a los Acreedores, así como a la interventoría, con la oferta de compra de la C Virginia J. Demos Nicolo Polos, así como la garantía de seriedad de la oferta por la cantidad de \$820,000.00 (ochocientos veinte mil pesos 00/100 M.N.).



2. Mediante auto de fecha 9 de julio de 2008, el Juez, autorizó la venta de seis locales comerciales (locales del 2 al 7) ubicados en Plaza Bonaventura en avenida Lapslázuli número 3445, Fraccionamiento La Giralda, en Zapopan, Jalisco, propiedad de Banco Unión, fijando el día 14 de agosto de 2008 para la celebración de la subasta pública con un precio mínimo o valor de referencia de \$8,200,000.00 (ocho millones doscientos mil pesos 00/100 M.N.).
3. D&T Case, S.A. de C.V., apoderado síndico de Banco Unión (Apoderado Síndico) llevó a cabo el proceso de subasta pública para la venta de seis locales comerciales (locales del 2 al 7) ubicados en Plaza Bonaventura en avenida Lapslázuli número 3445, Fraccionamiento La Giralda, en Zapopan, Jalisco, propiedad de Banco Unión, llevando a cabo las actividades siguientes:

De la Convocatoria

4. En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 198 y 199 de la Ley de Concursos Mercantiles y de conformidad con los términos establecidos en la entonces vigente Regla 63 de las reglas de carácter general de la misma Ley, los días 16 y 22 de julio de 2008, se publicó en el Periódico "Reforma", la convocatoria (Convocatoria) para participar en el proceso de subasta pública (Proceso de Subasta).

De las Bases de Subasta Pública

5. Para obtener las bases del Proceso de Subasta (Bases), en la Convocatoria se especificaron los requisitos que a más tardar el 11 de agosto de 2008 debieron cubrir los interesados a través del Apoderado Síndico, señalándose los siguientes:
 - a) Entregar al Apoderado Síndico debidamente requisitado y firmado en original, el Cuestionario de Participación junto con la documentación solicitada en el mismo;
 - b) Entregar al Apoderado Síndico debidamente llenado el Convenio de Confidencialidad, y
 - c) Obtener la aprobación del Apoderado Síndico para participar en el Proceso de Subasta, objeto de la Convocatoria.

Asimismo a efecto de cumplir con lo dispuesto en los artículos 950 y 2307 del Código Civil Federal, en relación con el artículo 8 de la Ley de Concursos, en el numeral 13, letra E, inciso II de las Bases, se estableció que en caso de que existan personas que tengan derecho del tanto sobre alguno de los inmuebles, una vez seleccionado el postor ganador, un fedatario público notificará a dichas personas los términos de la postura o puja que haya realizado el postor ganador respecto del inmueble correspondiente.



Del Proceso de Subasta Pública

6. Transcurrido el plazo para obtener las Bases y la autorización del Apoderado Síndico para participar en el Proceso de Subasta, no se presentó interesado alguno.
7. El 14 de agosto de 2008 de conformidad con lo establecido en la Convocatoria y en las Bases, se llevó a cabo el Proceso de Subasta, en la sede del Juzgado Décimo Segundo de Distrito en Materia Civil del Distrito Federal, ubicado en el Palacio de Justicia Federal con domicilio en Eduardo Molina número 2, Colonia del Parque, Delegación Venustiano Carranza, C.P. 15960, México, D.F.
8. Dicho acto fue presidido por el Juez, asistido por el secretario de acuerdos del Juzgado, quien procedió a hacer constar que al día 13 de agosto de 2008 no fue presentada ninguna postura diversa a la oferta de compra presentada por la C. Virginia J. Demos Nicolo Polos el 12 de junio de 2008.
9. Con fundamento en el artículo 203, fracción V de la Ley de Concursos, el secretario de acuerdos del Juzgado hizo constar que una vez terminada la lectura de la postura anterior, la declaró como ganadora de la subasta pública.
10. Posteriormente, el Juez, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 204 de la Ley de Concursos, ordenó la adjudicación de los activos materia del Proceso de Subasta a favor de la C. Virginia J. Demos Nicolo Polos con una postura de \$8,200,000.00 (ocho millones doscientos mil pesos 00/100 M.N.).

Contrato de Compraventa

De acuerdo a lo establecido en el numeral 13, letra E, inciso I de las Bases, mediante cheque certificado número 8946233 expedido por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple a favor de Banco Unión de fecha 22 de agosto de 2008, por la cantidad de \$8,200,000.00 (ocho millones doscientos mil pesos 00/100 M.N.), el participante ganador constituyó el pago correspondiente al 100 por ciento del precio de venta.

Una vez cumplido con el pago del Precio, el Juzgado devolvió al participante ganador la garantía de seriedad de la oferta por la cantidad de \$820,000.00 (ochocientos veinte mil pesos 00/100 M.N.).

El 26 de agosto de 2008, se celebró entre Banco Unión y la señora Virginia J. Demos Nicolo Polos el Contrato Privado de Compraventa *Ad Corpus*, mediante el cual se instrumentó la enajenación de los bienes objeto del Proceso de Subasta (Contrato).



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos


Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

Formalización Conforme a lo estipulado en el numeral 13, letra F, inciso I de las Bases que regularon el Proceso de Subasta, el participante ganador y el Apoderado Síndico se obligan a suscribir la escritura pública de compraventa ante Notario Público dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha de celebración del Contrato Privado de Compraventa, no obstante la parte compradora no ha cumplido con dicha obligación.

Es importante mencionar que Banco Unión ha realizado las gestiones correspondientes para concluir con la formalización de la transmisión de los inmuebles del Proceso de Subasta, dando cumplimiento a todas las obligaciones contractuales, por lo que mediante escrito de fecha 12 de marzo de 2014, Banco Unión informó a la señora Virginia J. Demos Nicolo Polos, que se le otorgaba un plazo de 15 (quince) días hábiles a partir del día siguiente a la fecha de dicho escrito, para solicitar a Banco Unión su comparecencia a la firma de la escritura para formalizar la enajenación de los inmuebles, y que de no realizar dicho acto, se liberaría a Banco Unión de cualquier responsabilidad que vincule a dicha institución con la compradora.

Cabe señalar que a la fecha del presente informe Banco Unión no ha recibido respuesta alguna por parte de la compradora.

Atentamente,


Miguel Ángel Vielva Hernández
Director General de Administración y
Seguimiento de Activos

Vp. Bó. Jurídico

Manuel Guerrero Gutiérrez
Director General Jurídico de Protección
al Ahorro

México, D.F., 2 de abril de 2014.

Institución: Banco Unión, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra.

Programa: Enajenación de Bienes Inmuebles.

Proceso: Enajenación de un paquete conformado por 260 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles, y 5,258 bienes muebles, ubicados en diversas plazas del país, propiedad de Banco Unión, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra.

Clave del Libro Blanco: Sin clave asignada.



Secretaría Adjunta de Protección al
Ahorro Bancario

Secretaría Adjunta Jurídica



Oficio: **IPAB/SAPAB/ 053 /2014**
IPAB/SAJ/ 062/2014

Asunto: Informe Detallado a que se refiere el
artículo 65 de la Ley de Protección al
Ahorro Bancario.

México, D.F., 7 de mayo de 2014

"2014, Año de Octavio Paz"



Lic. Narciso Antonio Campos Cuevas,
Titular de la Unidad de Banca, Valores y Ahorro,
Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
Presente.

En cumplimiento a lo señalado en el artículo 65 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario (LPAB) y considerando lo previsto en la fracción XVIII, del artículo 27 del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público vigente, nos permitimos remitir el informe detallado a que hace referencia el mencionado artículo 65 de la LPAB, relativo al proceso de enajenación de un paquete conformado por 260 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles, y 5,258 bienes muebles, ubicados en diversas plazas del país, propiedad de Banco Unión, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra.

El informe detallado que por este conducto se remite, fue aprobado por la Junta de Gobierno de este Instituto en su Centésima Décima Sesión Ordinaria de fecha 15 de abril de 2014, de conformidad con lo establecido en el artículo 80, fracción X de la LPAB.



Secretaría Adjunta de Protección al
Ahorro Bancario

Secretaría Adjunta Jurídica

El presente oficio se suscribe con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65 de la LPAB y 8, fracciones I y II; 9; 10; 13, fracción XVIII, y 14, fracción III, del Estatuto Orgánico del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de marzo de 2014.

Sin otro particular, le reiteramos nuestra más atenta y distinguida consideración.

Atentamente,


Act. Raúl Castro Montiel
Secretario Adjunto de Protección
al Ahorro Bancario


Lic. Mario Rodolfo Luna Estrada
Secretario Adjunto Jurídico

C.c.p. C.P. Lorenzo Joaquín Meade Kuribreña, Secretario Ejecutivo del IPAB - Para su conocimiento. Presente.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos
Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

INFORME DETALLADO A LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, A LA SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA Y A LA CÁMARA DE DIPUTADOS A TRAVÉS DE SU COMISIÓN DE CULTURA Y CINEMATOGRAFÍA, SOBRE EL PROCESO DE SUBASTA PÚBLICA PARA LA VENTA DE UN PAQUETE CONFORMADO POR 260 BIENES INMUEBLES, DERECHOS ADJUDICATARIOS Y OTROS DERECHOS SOBRE INMUEBLES, Y 5,258 BIENES MUEBLES, UBICADOS EN DIVERSAS PLAZAS DEL PAÍS, PROPIEDAD DE BANCO UNIÓN, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN CONCURSO MERCANTIL, EN ETAPA DE QUIEBRA.

Objetivo

Someter a la consideración de la Junta de Gobierno del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB o Instituto), el informe detallado relativo al proceso de subasta pública para la venta de un paquete conformado por 260 bienes integrados de la manera siguiente: 202 inmuebles, 54 derechos adjudicatarios sobre inmuebles, 3 derechos de copropiedad y 1 copropiedad; así como 5,258 bienes muebles ubicados en diversas plazas del país, propiedad de Banco Unión, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra (Banco Unión).

Lo anterior, en términos de la fracción VI, del artículo 84 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario (LPAB) y a efecto de dar cumplimiento con lo señalado por el artículo 65 de la propia LPAB.

Antecedentes

La Junta de Gobierno del Instituto, en su Décima Sexta Sesión Ordinaria de fecha 30 de agosto de 2000, mediante acuerdo IPAB/JG/00/16.16, resolvió, entre otras cuestiones: "...*(iii) que para el caso de enajenaciones de bienes inmuebles menores, se entenderá por formalizada su enajenación con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que corresponda. Para el caso de que los bienes inmuebles menores formen parte de un paquete o grupo de inmuebles que deban ser enajenados individualmente, se autoriza que el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario rinda el informe detallado a que se refiere el artículo 65 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario, una vez que se hayan formalizado todas y cada una de las enajenaciones de los inmuebles menores que integren el paquete o grupo de inmuebles de que se trate...*".

En la Cuadragésima Novena Sesión Ordinaria de fecha 14 de noviembre de 2003, mediante acuerdo IPAB/JG/03/49.4, se resolvió, entre otros asuntos: "1. Los miembros de la Junta de Gobierno autorizaron el proceso de venta en varios paquetes, mediante subasta pública, de inmuebles y derechos, propiedad de Banco Unión, S.A. y Banco Obrero, S.A. Instituciones de Banca Múltiple, ambos en liquidación, hoy en quiebra; y Banca Cremi, S.A., Banco Interestatal, S.A., Banco Capital, S.A., y Banco Oriente, S.A., Instituciones de Banca Múltiple, en liquidación, a través del tercero especializado contratado para ello, en los términos propuestos incluyendo las variaciones del inventario.

2. Se aprueba la contratación por parte de los bancos, de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN) para validar la metodología financiera, incluida la tasa de descuento, para el cálculo del precio de referencia por parte del Asesor/Colocador CB Richard Ellis y su correcta aplicación.



3. Se autoriza que se utilice como valor mínimo de venta de los paquetes objeto del proceso de enajenación de inmuebles y derechos de la banca en liquidación y de los bancos en quiebra, el valor que resulte de la aplicación por parte del Asesor/Colocador CB Richard Ellis, del modelo financiero elaborado originalmente por Accenture, S.C. y validado por CABIN...".

Por otra parte y por lo que se refiere a la situación de Banco Unión, debe señalarse que mediante sentencia interlocutoria de quiebra de fecha 4 de marzo de 2003 promovida por el IPAB, el Juez Décimo Segundo de Distrito en Materia Civil del Distrito Federal (Juez), resolvió declarar a Banco Unión en concurso mercantil en etapa de quiebra, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Concursos Mercantiles (Ley de Concursos), en virtud de que dicha institución incurrió en incumplimiento generalizado en el pago de sus obligaciones.

Asimismo, se tuvo por designado al IPAB como síndico en el procedimiento concursal seguido a la referida institución. Dicha declaración de quiebra fue publicada en el periódico "El Financiero" los días 13 y 14 de marzo de 2003, así como en el Diario Oficial de la Federación los días 24 y 25 de marzo del mismo año.

Contratación de Agente Valuador

Con fecha 6 de julio de 2007, D&T Case, S.A. de C.V., apoderado síndico de Banco Unión (Apoderado Síndico) inició un proceso de selección para la contratación de un tercero especializado que asistiera al Banco para determinar el valor mínimo de venta del paquete objeto del presente informe, el cual se debería calcular por medio de un modelo financiero. Las empresas invitadas fueron las siguientes:

- Appraisal México & Latinoamérica, S.A. de C.V.
- Cushman & Wakefield de México G.C.I., S. de R.L. de C.V.
- CB Richard Ellis, S.A. de C.V.
- Colliers Lomelin, S.A. de C.V.

Una vez iniciado el proceso de selección, las empresas Cushman & Wakefield de México G.C.I., S. de R.L. de C.V.; CB Richard Ellis, S.A. de C.V., y Colliers Lomelin, S.A. de C.V., obtuvieron la aprobación por parte del Apoderado Síndico de Banco Unión y recibieron las Bases para participar en el proceso de selección. Por lo que se refiere a Appraisal México & Latinoamérica, S.A. de C.V., se dio por declinada la invitación, toda vez que no respondió la carta invitación.

El día 19 de julio de 2007, se llevó a cabo la apertura de las propuestas económicas en presencia del Apoderado Síndico, en dicho acto, se presentaron propuestas por parte de las sociedades Cushman & Wakefield de México G.C.I. S. de R.L. de C.V.; CB Richard Ellis, S.A. de C.V. y Colliers Lomelin, S.A. de C.V., declarándose participante ganador a CB Richard Ellis, S.A. de C.V. (CBRE), en virtud de haber presentado la propuesta económica más baja.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos
Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

El 3 de agosto de 2007 se suscribió el contrato de prestación de servicios entre Banca Unión y CBRE (Contrato), de conformidad con el Contrato, CBRE llevó a cabo los avalúos u opiniones de valor según corresponda a los bienes y calculó el valor estimado de referencia del paquete de inmuebles y derechos a través de un modelo financiero, para lo cual tomó en consideración la situación jurídica y administrativa de los bienes.

Autorización de la Enajenación

Mediante auto de fecha 7 de enero de 2009, el Juez del conocimiento de la quiebra de Banco Unión, autorizó la venta del paquete conformado por 260 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles, así como 5,258 bienes muebles, fijando el día 29 de enero de 2009 para la celebración de la subasta y un precio mínimo o valor de referencia de \$41,803,489.24 (cuarenta y un millones ochocientos tres mil cuatrocientos ochenta y nueve pesos 24/100 M.N.).

El 27 de febrero de 2009, en la Octagésima Sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno del Instituto, se presentó el Programa de Trabajo 2009 del IPAB, por el que se resolvió, mediante acuerdo IPAB/JG/09/80.7, entre otros, lo siguiente: "...la Junta de Gobierno: ... 2. Autoriza la realización de subastas y licitaciones públicas que sean necesarias para llevar a cabo los procesos de enajenación del inventario remanente de Bienes, conforme a las estrategias que para tales efectos se establezcan (...)"

Descripción de los Bienes

Se trata de un paquete conformado por 260 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles integrados de la manera siguiente: 202 inmuebles, 54 derechos adjudicatarios sobre inmuebles, 3 derechos de copropiedad y 1 copropiedad; así como 5,258 bienes muebles ubicados en diversas plazas del país, propiedad de Banco Unión.

De conformidad con la información que en su momento remitiera el Apoderado Síndico de Banco Unión, el paquete estaba integrado por 150 bienes clasificados como comerciales, 32 industriales, 26 habitacionales, 50 predios y 2 oficinas.

Por último, la distribución del paquete por entidad federativa se encontraba de la forma siguiente:

| Estado | Inmuebles | Derechos | Derechos de Copropiedad | Copropiedad | Total |
|------------------|-----------|----------|-------------------------|-------------|-------|
| Campeche | 112 | 1 | 0 | 0 | 113 |
| Baja California | 1 | 29 | 0 | 0 | 30 |
| Chiapas | 13 | 0 | 0 | 0 | 13 |
| Veracruz | 12 | 0 | 0 | 0 | 12 |
| Quintana Roo | 10 | 0 | 0 | 0 | 10 |
| Guanajuato | 4 | 5 | 0 | 0 | 9 |
| Morelos | 7 | 1 | 0 | 0 | 8 |
| Distrito Federal | 5 | 3 | 0 | 0 | 8 |
| Jalisco | 3 | 1 | 2 | 0 | 6 |
| Coahuila | 6 | 0 | 0 | 0 | 6 |
| Chihuahua | 3 | 2 | 1 | 0 | 6 |
| Sonora | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 |



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos
Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

| Estado | Inmuebles | Derechos | Derechos de Copropiedad | Copropiedad | Total |
|------------------|------------|-----------|-------------------------|-------------|------------|
| Sinaloa | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| Estado de México | 2 | 3 | 0 | 0 | 5 |
| Michoacán | 3 | 1 | 0 | 0 | 4 |
| Guerrero | 1 | 3 | 0 | 0 | 4 |
| Nuevo León | 2 | 0 | 0 | 1 | 3 |
| Yucatán | 1 | 1 | 0 | 0 | 2 |
| Tamaulipas | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| Tabasco | 1 | 1 | 0 | 0 | 2 |
| Querétaro | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| Hidalgo | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 |
| Sonora | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| San Luis Potosí | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Nayarit | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Totales | 202 | 54 | 3 | 1 | 260 |

Resultado de la Valuación

En términos de lo establecido en el acuerdo IPAB/JG/03/49.4, emitido por la Junta de Gobierno del Instituto, CBRE estimó como valor mínimo de venta del paquete de inmuebles y derechos, tomando como base el modelo financiero para la venta de inmuebles en paquete, elaborado originalmente por Accenture, S.C., y validado por CABIN, mediante el cual se proyectan los flujos de efectivo que obtendría un inversionista potencial considerando, entre otros factores, el valor comercial de los inmuebles, el tiempo de exposición para su venta, los gastos asociados a la regularización, administración y comercialización de éstos, así como la tasa de descuento asociada al riesgo de la inversión que se realiza.

De conformidad con lo anterior, se fijó como precio mínimo o valor de referencia para el paquete de 260 inmuebles y derechos, así como 5,258 muebles la cantidad de \$41,803,489.24 (cuarenta y un millones ochocientos tres mil cuatrocientos ochenta y nueve pesos 24/100 M.N.), el cual incluyó el monto por la cantidad de \$876,400.24 (ochocientos setenta y seis mil cuatrocientos pesos 24/100 M.N.) correspondiente a los bienes muebles.

Descripción del Proceso de Subasta

D&T Case, S.A. de C.V., Apoderado Síndico de Banco Unión llevó a cabo el proceso de subasta pública para la venta de un paquete conformado por 260 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles, así como de 5,258 bienes muebles llevando a cabo las actividades siguientes:

De la Convocatoria

1. En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 198 y 199 de la Ley de Concursos Mercantiles y de conformidad con los términos establecidos en la entonces vigente Regla 63 de las reglas de carácter general de la misma Ley, los días 12 y 16 de enero de 2009, se publicó en el Periódico "Reforma", la convocatoria (Convocatoria) para participar en el proceso de subasta pública para adquirir un paquete de bienes (Proceso de Subasta), mismo que contenía i) inmuebles; ii) derechos adjudicatarios sobre inmuebles; iii) derechos de copropiedad, y iv) bienes muebles, distribuidos en distintas partes de la república mexicana, cuya titularidad correspondía a Banco Unión.



De las Bases de Subasta Pública

2. Para obtener las bases del Proceso de Subasta (Bases), en la Convocatoria se especificaron los requisitos que a más tardar el 26 de enero de 2009, debieron cubrir los interesados a través del Apoderado Síndico, señalándose los siguientes:
 - a) Entregar al Apoderado Síndico debidamente requisitado y firmado en original, el Cuestionario de Participación junto con la documentación solicitada en el mismo;
 - b) Entregar al Apoderado Síndico debidamente llenado el Convenio de Confidencialidad, y
 - c) Obtener la aprobación del Apoderado Síndico para participar en el Proceso de Subasta, objeto de la Convocatoria.

Asimismo a efecto de cumplir con lo dispuesto en los artículos 950 y 2307 del Código Civil Federal, en relación con el artículo 8 de la Ley de Concursos, en el numeral 15, letra E, inciso II de las Bases, se estableció que en caso de que existan personas que tengan derecho del tanto sobre alguno de los inmuebles, una vez seleccionado el postor ganador, será su obligación notificar a dichas personas en la forma determinada por el Código Civil Federal, los términos de la postura o puja que haya realizado respecto del inmueble correspondiente, proporcionando a Banco Unión constancia de la notificación efectuada.

Del Proceso de Subasta Pública

3. Transcurrido el plazo para que el Apoderado Síndico diera aviso por escrito a cada interesado sobre su aceptación o rechazo del Proceso de Subasta y después del análisis realizado por Banco Unión, se verificó positivamente la participación de las siguientes personas físicas y morales, quienes fueron considerados como participantes:
 - Martín Serrano García
 - Rafael Borbolla Pérez Porrúa
 - Inmobiliaria Thierry, S.A. de C.V.
 - Mark Shakalo Betech
4. Las Bases para el proceso de subasta se distribuyeron sin costo a los participantes y contenían los términos y condiciones del Proceso de Subasta, el *due diligence* o auditoría de compra, la selección del participante ganador y modelos de los contratos que debían suscribirse.
5. Una vez que los participantes obtuvieron la aprobación del Apoderado Síndico, de conformidad con las Bases tenían la posibilidad de: a) hacer comentarios o aclaraciones sobre cualquier parte de las Bases y sus anexos; b) realizar visitas de inspección a los inmuebles para la revisión de su estado físico, y c) asistir a la sala de consulta para llevar a cabo la revisión de los documentos relacionados con el paquete de inmuebles y derechos.



6. El periodo de acceso a la sala de consulta se llevó a cabo del 13 al 26 de enero 2009, proporcionando el Apoderado Síndico el apoyo necesario a los participantes facultados para realizar visitas de inspección a los inmuebles, del 13 al 28 de enero 2009.
7. En términos de lo señalado en el numeral 11 de las Bases, los participantes, a más tardar el día hábil inmediato anterior a la fecha de entrega de las propuestas y celebración de la subasta, debían entregar al Juzgado Décimo Segundo de Distrito en Materia Civil del Distrito Federal, un cheque de caja o certificado como depósito de garantía a favor de Banco Unión, por la cantidad equivalente al 10 por ciento del importe de la postura respectiva (Depósito de Garantía).

El Depósito de Garantía sería devuelto por el Juzgado: i) a aquellos participantes que no hayan resultado postor ganador, y ii) al postor ganador, después de que éste hubiere satisfecho totalmente el precio de venta y suscrito con Banco Unión (representado por el síndico) los Contratos Privados de Compraventa de los Inmuebles y de Cesión Onerosa de Derechos Adjudicatarios.

Para estos efectos, solo un participante entregó al Juzgado en comento, cheque certificado como Depósito de Garantía, conforme a lo siguiente:

| Participante | Institución | Número de Cheque | Cantidad |
|------------------------------------|-----------------------------|------------------|----------------|
| Inmobiliaria Thierry, S.A. de C.V. | Banco Santander (México) | 0004570 | \$4,180,500.00 |

8. El 29 de enero de 2009 de conformidad con lo establecido en la Convocatoria y en las Bases, se llevó a cabo, en la sede del Juzgado Décimo Segundo de Distrito en Materia Civil del Distrito Federal, ubicado en el Palacio de Justicia Federal con domicilio en Eduardo Molina número 2, Colonia del Parque, Delegación Venustiano Carranza, C.P. 15960, México, D.F., el proceso de apertura del sobre que contenía la postura.
9. Dicho acto fue presidido por el Juez, asistido por el secretario de acuerdos del Juzgado, quien procedió a dar lectura a los puntos más relevantes de las Bases y al valor de referencia señalado en la Convocatoria, acto seguido se realizó el proceso de apertura del sobre que contenía la propuesta de compra del único participante, haciéndose constar que solo fue presentada una postura en sobre cerrado. La postura cumplía con lo estipulado en el artículo 201 de la Ley de Concursos y fue por la cantidad de \$41,805,000.00 (cuarenta y un millones ochocientos cinco mil pesos 00/100 M.N.), que era superior al valor de referencia.



Con fundamento en el artículo 203, fracción V de la Ley de Concursos, el secretario de acuerdos del Juzgado hizo constar que una vez terminada la lectura de la postura y no habiendo otros participantes que pudieran mejorarla, la declaró como ganadora de la subasta pública en virtud de que era superior al precio mínimo o valor de referencia para el paquete de 260 inmuebles y derechos, así como 5,258 muebles.

10. Posteriormente, el Juez, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 204 de la Ley de Concursos, ordenó la adjudicación de los activos materia del Proceso de Subasta a favor de Inmobiliaria Thierry, S.A. de C.V., con una postura de \$41,805,000.00 (cuarenta y un millones ochocientos cinco mil pesos 00/100 M.N.).

Contrato de Compraventa

De acuerdo a lo establecido en el numeral 15, letra E, inciso I de las Bases, mediante: i) cheque de caja número 0004631 expedido por Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple a favor de Banco Unión de fecha 12 de febrero de 2009, por la cantidad de \$28,000,000.00 (veintiocho millones de pesos 00/100 M.N.), y ii) cheque de caja número 0167167 expedido por Ixe Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple a favor de Banco Unión de fecha 12 de febrero de 2009, por la cantidad de \$13,805,000.00 (trece millones ochocientos cinco mil pesos 00/100 M.N.), el participante ganador constituyó el pago correspondiente al 100 por ciento del precio de venta del paquete de inmuebles y derechos objeto del presente informe (Precio).

Una vez cumplido con el pago del Precio, el Juzgado devolvió al participante ganador el Depósito de Garantía por la cantidad de \$4,180,500.00 (cuatro millones ciento ochenta mil quinientos pesos 00/100 M.N.).

El 13 de febrero de 2009, Banco Unión e Inmobiliaria Thierry, S.A. de C.V., celebraron: i) el Contrato Privado de Compraventa de Inmuebles *Ad Corpus* por la cantidad de \$31,985,865.06 (treinta y un millones novecientos ochenta y cinco mil ochocientos sesenta y cinco pesos 06/100 M.N.), y ii) el Contrato Privado de Cesión Onerosa de Derechos Adjudicatarios y, en su caso, Otros Derechos que recaigan sobre Inmuebles *Ad Corpus* por la cantidad de \$8,942,703.12 (ocho millones novecientos cuarenta y dos mil setecientos tres pesos 12/100 M.N.), mediante los cuales se instrumentó la enajenación de los bienes objeto del Proceso de Subasta (Contratos). Por lo que respecta a los bienes muebles, el monto de venta ascendió a \$876,431.82 (ochocientos setenta y seis mil cuatrocientos treinta y un pesos 82/100 M.N.)

Formalización

Conforme a lo estipulado en el numeral 15, letra F, inciso I de las Bases que regularon el Proceso de Subasta, el participante ganador y el Apoderado Síndico se obligan a coadyuvar con las Autoridades Federales, Estatales y Municipales, así como con el Notario Público designado, en la realización de los actos necesarios para que la suscripción de cada escritura pública de compraventa se implemente en un plazo razonable.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos
Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro


La formalización de la enajenación de los inmuebles y derechos objeto del Proceso de Subasta presenta el estado siguiente:

| Notario | Inmuebles | Copropiedades | Derechos | Total |
|---|-----------|---------------|----------|-----------|
| Notaría Pública número 156, del Estado de México. | 5 | | | 5 |
| Notaría Pública número 3, del Estado de Jalisco. | 1 | | | 1 |
| Notaría Pública número 47, de Celaya, Guanajuato. | 1 | | | 1 |
| Notaría Pública número 75, del Distrito Federal. | 1 | | | 1 |
| Notaría Pública número 23, de Jiquilpan, Michoacán. | 2 | | | 2 |
| Notaría Pública número 10, de Guaymas, Sonora. | 2 | | | 2 |
| Total | 12 | 0 | 0 | 12 |

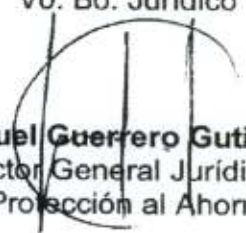
Respecto de los bienes muebles, toda vez que para la validez de su enajenación no se requiere de formalidad alguna de acuerdo con el artículo 2316 del Código Civil Federal, con fecha 10 de marzo de 2009, Banco Unión emitió la factura número 15352 a favor de Inmobiliaria Thierry, S.A. de C.V., correspondiente a 5,223 bienes muebles, asimismo se entregaron los documentos que amparan 35 membresías del Club de Golf "El Álamo", que conformaron el paquete de muebles objeto del Proceso de Subasta.

Es importante mencionar que Banco Unión ha realizado las gestiones correspondientes para concluir con la formalización de las transmisiones de los inmuebles y derechos objeto del Proceso de Subasta, por lo que mediante escrito de fecha 16 de febrero de 2012, Banco Unión informó a Inmobiliaria Thierry, S.A. de C.V., que seguiría coadyuvando en la formalización de los inmuebles y derechos pendientes, hasta en tanto no fuera notificada la sentencia que pondría fin a la quiebra del banco, ya que se procedería a su liquidación y cierre definitivo del mismo.

Atentamente,


Miguel Ángel Vielva Hernández
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos

Vo. Bo. Jurídico


Manuel Guerrero Gutiérrez
Director General Jurídico de
Protección al Ahorro

México, D.F., 2 de abril de 2014.

Institución: Banco Obrero, S.A., Banco Interestatal, S.A. y Banco de Oriente, S.A.; instituciones de banca múltiple, actualmente extintas; así como Banca Cremi, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra.

Programa: Enajenación de Bienes Inmuebles.

Proceso: Enajenación de un paquete conformado por 68 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles, y 21,262 bienes muebles, ubicados en diversas plazas del país; propiedad de Banco Obrero, S.A., Banco Interestatal, S.A. y Banco de Oriente, S.A., instituciones de banca múltiple, actualmente extintas; así como Banca Cremi, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra.

Clave del Libro Blanco: Sin clave asignada.



Secretaría Adjunta de Protección al
Ahorro Bancario

Secretaría Adjunta Jurídica



Oficio: **IPAB/SAPAB/ 041 /2014**
IPAB/SAJ/049 /2014

Asunto: Informe Detallado a que se refiere el
artículo 65 de la Ley de Protección al
Ahorro Bancario.



México, D.F., 7 de mayo de 2014

"2014, Año de Octavio Paz"

Lic. Narciso Antonio Campos Cuevas,
Titular de la Unidad de Banca, Valores y Ahorro,
Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
Presente.

En cumplimiento a lo señalado en el artículo 65 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario (LPAB) y considerando lo previsto en la fracción XVIII, del artículo 27 del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público vigente, nos permitimos remitir el informe detallado a que hace referencia el mencionado artículo 65 de la LPAB, relativo al proceso de enajenación de un paquete conformado por 68 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles, y 21,262 bienes muebles, ubicados en diversas plazas del país, propiedad de Banco Obrero, S.A., Banco Interestatal, S.A. y Banco de Oriente, S.A., Instituciones de Banca Múltiple, actualmente extintas; así como Banca Cremi, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra.

**Secretaría Adjunta de Protección al
Ahorro Bancario**


Secretaría Adjunta Jurídica

El informe detallado que por este conducto se remite, fue aprobado por la Junta de Gobierno de este Instituto en su Centésima Décima Sesión Ordinaria de fecha 15 de abril de 2014, de conformidad con lo establecido en el artículo 80, fracción X de la LPAB.

El presente oficio se suscribe con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65 de la LPAB y 8, fracciones I y II; 9; 10; 13, fracción XVIII, y 14, fracción III, del Estatuto Orgánico del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de marzo de 2014.

Sin otro particular, le reiteramos nuestra más atenta y distinguida consideración.

Atentamente,


Act. Paul Castro Montiel
Secretario Adjunto de Protección
al Ahorro Bancario


Lic. Mario Rodolfo Luna Estrada
Secretario Adjunto Jurídico

C.c.p. C.P. Lorenzo Joaquín Meade Kuribreña, Secretario Ejecutivo del IPAB. - Para su conocimiento, Presente.



INFORME DETALLADO A LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, A LA SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA Y A LA CÁMARA DE DIPUTADOS A TRAVÉS DE SU COMISIÓN DE CULTURA Y CINEMATOGRAFÍA, SOBRE EL PROCESO DE SUBASTA PÚBLICA PARA LA VENTA DE UN PAQUETE CONFORMADO POR 68 BIENES INMUEBLES, DERECHOS ADJUDICATARIOS Y OTROS DERECHOS SOBRE INMUEBLES Y 21,262 BIENES MUEBLES, UBICADOS EN DIVERSAS PLAZAS DEL PAÍS, PROPIEDAD DE BANCO OBRERO, S.A., BANCO INTERESTATAL, S.A. Y BANCO DE ORIENTE, S.A., INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE, ACTUALMENTE EXTINTAS; ASÍ COMO BANCA CREMI, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN CONCURSO MERCANTIL, EN ETAPA DE QUIEBRA.

Objetivo Someter a la consideración de la Junta de Gobierno del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB o Instituto), el informe detallado relativo al proceso de subasta pública para la venta de un paquete conformado por 68 bienes integrados de la manera siguiente: 44 inmuebles y 24 derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles; así como 21,262 bienes muebles, ubicados en diversas plazas del país, propiedad de Banco Obrero, S.A., Banco Interestatal, S.A. y Banco de Oriente, S.A., Instituciones de Banca Múltiple, actualmente extintas; así como, Banca Cremi, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra (los Bancos).

Lo anterior, en términos de la fracción VI, del artículo 84 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario (LPAB) y a efecto de dar cumplimiento con lo señalado por el artículo 65 de la propia LPAB.

Antecedentes La Junta de Gobierno del Instituto, en su Décima Sexta Sesión Ordinaria de fecha 30 de agosto de 2000, mediante acuerdo IPAB/JG/00/16.16, resolvió entre otras cuestiones: "... (iii) que para el caso de enajenaciones de bienes inmuebles menores, se entenderá por formalizada su enajenación con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que corresponda. Para el caso de que los bienes inmuebles menores formen parte de un paquete o grupo de inmuebles que deban ser enajenados individualmente, se autoriza que el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario rinda el informe detallado a que se refiere el artículo 65 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario, una vez que se hayan formalizado todas y cada una de las enajenaciones de los inmuebles menores que integren el paquete o grupo de inmuebles de que se trate...".

En la Cuadragésima Novena Sesión Ordinaria de fecha 14 de noviembre de 2003, mediante acuerdo IPAB/JG/03/49.4, se resolvió, entre otros asuntos: "1. Los miembros de la Junta de Gobierno autorizaron el proceso de venta en varios paquetes, mediante subasta pública, de inmuebles y derechos, propiedad de Banco Unión, S.A. y Banco Obrero, S.A. Instituciones de Banca Múltiple, ambos en liquidación, hoy en quiebra; y Banca Cremi, S.A., Banco Interestatal, S.A., Banco Capital, S.A., y Banco Oriente, S.A., Instituciones de Banca Múltiple, en liquidación, a través del tercero especializado contratado para ello, en los términos propuestos incluyendo las variaciones del inventario.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

2. *Se aprueba la contratación por parte de los bancos, de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN) para validar la metodología financiera, incluida la tasa de descuento, para el cálculo del precio de referencia por parte del Asesor/Colocador CB Richard Ellis y su correcta aplicación.*

3. *Se autoriza que se utilice como valor mínimo de venta de los paquetes objeto del proceso de enajenación de inmuebles y derechos de la banca en liquidación y de los bancos en quiebra, el valor que resulte de la aplicación por parte del Asesor/Colocador CB Richard Ellis, del modelo financiero elaborado originalmente por Accenture, S.C. y validado por CABIN..."*

Por otra parte y por lo que se refiere a la situación de los Bancos se destaca lo siguiente:

Banco Obrero, S.A., Institución de Banca Múltiple, actualmente extinta (Banco Obrero).

Mediante sentencia interlocutoria de quiebra de fecha 4 de marzo de 2003 promovida por el IPAB, el Juez Décimo Segundo de Distrito en Materia Civil del Distrito Federal, resolvió declarar a Banco Obrero en concurso mercantil en etapa de quiebra, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Concursos Mercantiles (Ley de Concursos), en virtud de que dicha institución incurrió en incumplimiento generalizado en el pago de sus obligaciones.

Asimismo, se tuvo por designado al IPAB como síndico en el procedimiento concursal seguido a la referida institución. Dicha declaración de quiebra fue publicada en el periódico "El Financiero" los días 13 y 14 de marzo de 2003, así como en el Diario Oficial de la Federación los días 24 y 25 de marzo del mismo año.

Una vez concluidas las actividades de realización de los activos de Banco Obrero y con la finalidad de terminar con el procedimiento de quiebra de dicha institución, se determinó como fecha de emisión del Balance Final de Liquidación (BFL), el 31 de marzo de 2012.

Por lo que se refiere al concurso mercantil de Banco Obrero el 23 de mayo de 2012, el Juez que conoció de la quiebra emitió la sentencia que declaró la terminación del concurso mercantil, por lo que transcurrido el plazo para apelar la sentencia, sin que hubieran impugnaciones, se iniciaron los actos de cierre y extinción de la sociedad.

En ese sentido, con fecha 17 de julio de 2012, el apoderado en Banco Obrero remitió a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) el dictamen del BFL y la actualización de la información que esa Comisión requiere para su revisión, en términos del artículo 57, fracción I de la LPAB, actualmente derogado; sin embargo, aplicable para el caso de Banco Obrero.



Con fecha 3 de agosto de 2012, Banco Obrero realizó el pago final de la cuota concursal a los acreedores reconocidos y mediante oficio 111-2/53196/2012 recibido en el Instituto el 7 de septiembre de 2012, la CNBV informó que no procedía ordenar correcciones al BFL de Banco Obrero por lo que se debía proceder de conformidad con el artículo 247 fracción II de la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM).

Derivado de lo anterior, con fechas 21 de septiembre, 1º y 11 de octubre de 2012, se publicó el BFL de Banco Obrero en el Diario Oficial de la Federación, la Gaceta del Distrito Federal y en los periódicos "El Universal" y "El Financiero", de conformidad con la LGSM y la LPAB.

El 1º de octubre de 2012 el Juez que conoció de la quiebra de Banco Obrero tomó el acuerdo mediante el cual informa que con fecha 10 de septiembre de 2012, quedó registrada en el folio mercantil 732 la sentencia del 23 de mayo de 2012 la cual resolvió la terminación del concurso mercantil de dicho Banco.

Una vez transcurridos los 15 días que establece la LGSM a efecto de que los accionistas de Banco Obrero pudieran impugnar el BFL, con fecha 30 de octubre de 2012, se solicitó ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, la inscripción del BFL de Banco Obrero y la cancelación del contrato social.

El 21 de noviembre de 2012, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio aceptó la solicitud de inscripción del BFL y la cancelación del contrato social, acto con el cual quedó extinta la sociedad.

Banco Interestatal, S.A., Institución de Banca Múltiple, actualmente extinta (Banco Interestatal)

Mediante sentencia interlocutoria de quiebra de fecha 7 de diciembre de 2006 promovida por el IPAB, el Juez Décimo Primero de Distrito en Materia Civil del Distrito Federal, resolvió declarar a Banco Interestatal en concurso mercantil en etapa de quiebra, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Concursos, en virtud de que dicha institución incurrió en incumplimiento generalizado en el pago de sus obligaciones.

Asimismo, se tuvo por designado al IPAB como síndico en el procedimiento concursal seguido a la referida institución. Dicha declaración de quiebra fue publicada en el periódico "El Universal" así como en el Diario Oficial de la Federación los días 27 y 28 de diciembre de 2006.

Una vez concluidos los asuntos remanentes de Banco Interestatal, con fecha 6 de marzo de 2012, el Juez que conoció de la quiebra, emitió la sentencia que declaró la terminación del concurso mercantil de Banco Interestatal, acto que fue inscrito en el Registro Público de Propiedad y de Comercio del Distrito Federal con fecha 30 de abril de 2012, lo cual dio por terminado el concurso mercantil de Banco Interestatal.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

Una vez que el apoderado concluyó con el concurso mercantil de la institución, continuó con las actividades tendientes al cierre de la misma; por lo que sometió a revisión de la CNBV el BFL, y posteriormente procedió a su publicación conforme a lo dispuesto en el artículo 247 fracción II de la LGSM.

Derivado de lo anterior, con fechas 13, 23 de abril y 3 de mayo de 2012, se realizaron las publicaciones del BFL de Banco Interestatal en el Diario Oficial de la Federación, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y en dos diarios de circulación nacional.

Finalmente, con fecha 30 de mayo de 2012, el apoderado de Banco Interestatal, solicitó la inscripción del BFL ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, así como la cancelación del contrato social. Con fecha 12 de junio de 2012 se obtuvo la cancelación del acto solicitado, con lo que se dio por concluido el proceso de liquidación de Banco Interestatal, quedando extinta la sociedad.

Banco de Oriente, S.A. Institución de Banca Múltiple, actualmente extinta (Banco de Oriente)

Mediante sentencia interlocutoria de quiebra de fecha 27 de noviembre de 2006 promovida por el IPAB, el Juez Cuarto de Distrito en Materia Civil del Distrito Federal, resolvió declarar a Banco de Oriente en concurso mercantil en etapa de quiebra, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Concursos, en virtud de que dicha institución incurrió en incumplimiento generalizado en el pago de sus obligaciones.

Asimismo, se tuvo por designado al IPAB como síndico en el procedimiento concursal seguido a la referida institución. Dicha declaración de quiebra fue publicada en el periódico "Excelsior" así como en el Diario Oficial de la Federación los días 14 y 15 de diciembre de 2006.

Una vez concluidos los asuntos remanentes de la institución, con fecha 4 de marzo de 2013, el Juez que conoció de la quiebra, emitió la sentencia que declaró la terminación del concurso mercantil de Banco de Oriente, acto que fue inscrito en el Registro Público de Propiedad y de Comercio del Distrito Federal con fecha 23 de mayo de 2013, lo cual dio por terminado el concurso mercantil de Banco de Oriente.

Una vez que el apoderado concluyó con el concurso mercantil de Banco de Oriente, continuó con las actividades tendientes al cierre de la institución; por lo que sometió a revisión de la CNBV el BFL, y posteriormente procedió a su publicación conforme a lo dispuesto en el artículo 247 fracción II de la LGSM.

Derivado de lo anterior, con fechas 3, 13 y 23 de mayo de 2013, se realizaron las publicaciones del BFL de Banco de Oriente en el Diario Oficial de la Federación, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y en dos diarios de circulación nacional.



Finalmente, con fecha 25 de julio de 2013, el apoderado de Banco de Oriente, solicitó la inscripción del BFL ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, así como la cancelación del contrato social. Con fecha 27 de agosto de 2013 se obtuvo la cancelación del acto solicitado, con lo que se dio por concluido el proceso de liquidación de Banco de Oriente, quedando extinta la sociedad.

Banca Cremi, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra (Banca Cremi)

Mediante sentencia interlocutoria de quiebra de fecha 17 de mayo de 2006 promovida por el IPAB, el Juez Décimo Primero de Distrito en Materia Civil del Distrito Federal, resolvió declarar a Banca Cremi en concurso mercantil en etapa de quiebra, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Concursos, en virtud de que dicha institución incurrió en incumplimiento generalizado en el pago de sus obligaciones.

Asimismo, se tuvo por designado al IPAB como síndico en el procedimiento concursal seguido a la referida institución. Dicha declaración de quiebra fue publicada en el periódico "El Universal" así como en el Diario Oficial de la Federación los días 31 de mayo y 1 de junio de 2006.

**Contratación
de Agente
Valuador**

Con fecha 6 de julio de 2007, D&T Case, S.A. de C.V., apoderado síndico de los Bancos (Apoderado Síndico), inició un proceso de selección para la contratación de un tercero especializado que asistiera a los Bancos para determinar el valor mínimo de venta del paquete objeto del presente informe, el cual se debería calcular por medio de un modelo financiero. Las empresas invitadas fueron las siguientes:

- Appraisal México & Latinoamérica, S.A. de C.V.
- Cushman & Wakefield de México G.C.I., S. de R.L. de C.V.
- CB Richard Ellis, S.A. de C.V.
- Colliers Lomelin, S.A. de C.V.

Una vez iniciado el proceso de selección, las empresas Cushman & Wakefield de México G.C.I., S. de R.L. de C.V.; CB Richard Ellis, S.A. de C.V., y Colliers Lomelin, S.A. de C.V., obtuvieron la aprobación por parte del Apoderado Síndico y recibieron las Bases para participar en el proceso de selección. Por lo que se refiere a Appraisal México & Latinoamérica, S.A. de C.V., se dio por declinada la invitación, toda vez que no respondió la carta invitación.

El día 19 de julio de 2007, se llevó a cabo la apertura de las propuestas económicas en presencia del Apoderado Síndico, en dicho acto, se presentaron propuestas por parte de las sociedades Cushman & Wakefield de México G.C.I., S. de R.L. de C.V.; CB Richard Ellis, S.A. de C.V. y Colliers Lomelin, S.A. de C.V., declarándose ganador a CB Richard Ellis, S.A. de C.V. (CBRE), en virtud de haber presentado la propuesta económica más baja.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

El 3 de agosto de 2007 se suscribió el contrato de prestación de servicios entre los Bancos y CBRE (Contrato). De conformidad con el Contrato, CBRE llevó a cabo los avalúos u opiniones de valor según corresponda a los bienes y calculó el valor estimado de referencia del paquete de inmuebles y derechos a través de un modelo financiero, para lo cual tomó en consideración la situación jurídica y administrativa de los bienes.

Autorización de la Enajenación

El 21 de febrero de 2008, en la Septuagésima Cuarta Sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno del Instituto, se presentó el Programa de Trabajo 2008 del IPAB, por el que se resolvió, mediante acuerdo IPAB/JG/08/74.9, entre otros, lo siguiente: "... la Junta de Gobierno: I. Aprueba el Programa de Trabajo para la administración, recuperación y/o enajenación de Bienes durante el 2008, en el que se presentan las estrategias para la enajenación del inventario remanente de los Bienes a que se refieren los artículos 5º y Sexto Transitorio de la Ley de Protección al Ahorro Bancario, y II. Autoriza la realización de subastas y licitaciones públicas que sean necesarias para llevar a cabo los procesos de enajenación del inventario remanente de Bienes, conforme a las estrategias que para tales efectos se establezcan".

Mediante auto de fecha 12 de marzo de 2008, el Juez Décimo Segundo de Distrito en materia civil del conocimiento de la quiebra de Banco Obrero autorizó la venta en paquete de los bienes de esta institución; del mismo modo, mediante autos de fechas 29 de febrero de 2008 y 10 de marzo de 2008, el Juez Décimo Primero de Distrito en materia civil del conocimiento de la quiebra de Banco Interestatal y Banca Cremi, autorizó la venta en paquete de los bienes de estas instituciones; por último, mediante auto de fecha 10 de abril de 2008, el Juez Cuarto de Distrito en materia civil del conocimiento de la quiebra de Banco de Oriente autorizó la venta en paquete de los bienes de esta institución. Cabe señalar que los referidos Jueces autorizaron la realización de la subasta pública en avenida Paseo de la Reforma número 93, Colonia Tabacalera, Delegación Cuauhtémoc, en México, Distrito Federal.

Descripción de los Bienes

Se trata de un paquete conformado por 68 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles integrados de la manera siguiente: 44 inmuebles, 24 derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles; así como 21,262 bienes muebles ubicados en diversas plazas del país, propiedad de los Bancos.

Conforme a lo informado en su momento por el Apoderado Síndico, el referido paquete se encontraba conformado por 33 bienes clasificados como habitacionales, 27 predios, 5 comerciales y 3 bodegas.



Por último, la distribución del paquete por entidad federativa se encontraba integrada de la forma siguiente:

| Estado | Inmuebles | Derechos | Total |
|------------------|-----------|-----------|-----------|
| Sinaloa | 8 | 3 | 11 |
| Estado de México | 1 | 7 | 8 |
| Distrito Federal | 3 | 4 | 7 |
| Jalisco | 6 | 1 | 7 |
| Puebla | 6 | 0 | 6 |
| Sonora | 5 | 0 | 5 |
| Baja California | 2 | 2 | 4 |
| Colima | 2 | 1 | 3 |
| Querétaro | 3 | 0 | 3 |
| Tamaulipas | 2 | 1 | 3 |
| Morelos | 0 | 2 | 2 |
| San Luis Potosí | 1 | 1 | 2 |
| Tlaxcala | 2 | 0 | 2 |
| Chihuahua | 0 | 1 | 1 |
| Hidalgo | 0 | 1 | 1 |
| Nayarit | 1 | 0 | 1 |
| Nuevo León | 1 | 0 | 1 |
| Veracruz | 1 | 0 | 1 |
| Totales | 44 | 24 | 68 |

Resultado de la Valuación

En términos de lo establecido en el acuerdo IPAB/JG/03/49.4, emitido por la Junta de Gobierno del Instituto, CBRE estimó como valor mínimo de venta del paquete de inmuebles y derechos, tomando como base el modelo financiero para la venta de inmuebles en paquete, elaborado originalmente por Accenture, S.C., y validado por la entonces CABIN, mediante el cual se proyectan los flujos de efectivo que obtendría un inversionista potencial considerando, entre otros factores, el valor comercial de los inmuebles, el tiempo de exposición para su venta, los gastos asociados a la regularización, administración y comercialización de éstos, así como la tasa de descuento asociada al riesgo de la inversión que se realiza.

De conformidad con lo anterior, se fijó como precio mínimo o valor de referencia para el paquete de 68 inmuebles y derechos, así como 21,262 muebles la cantidad de \$23,487,939.38 (veintitres millones cuatrocientos ochenta y siete mil novecientos treinta y nueve pesos 38/100 M.N.), el cual incluyó el monto por la cantidad de \$634,354.58 (seiscientos treinta y cuatro mil trescientos cincuenta y cuatro pesos 58/100 M.N.) correspondiente a los bienes muebles.

Descripción del Proceso de Subasta

El Apoderado Síndico llevó a cabo el proceso de subasta pública para la venta de un paquete conformado por 68 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles, así como de 21,262 bienes muebles llevando a cabo las actividades siguientes:

De la Convocatoria

1. En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 198 y 199 de la Ley de Concursos y de conformidad con los términos establecidos en la entonces vigente Regla 63 de las reglas de carácter general de la misma Ley, los días 9 y



13 de junio de 2008, se publicó en el Periódico "Reforma", la convocatoria (Convocatoria) para participar en el proceso de subasta pública para adquirir un paquete de bienes (Proceso de Subasta), mismo que contenía i) inmuebles; ii) derechos adjudicatarios sobre inmuebles y otros derechos y iii) bienes muebles, distribuidos en distintas partes de la república mexicana, cuya titularidad correspondía a los Bancos.

De las Bases de Subasta Pública

2. Para obtener las bases del Proceso de Subasta (Bases), en la Convocatoria se especificaron los requisitos que a más tardar el 8 de julio de 2008, debieron cubrir los interesados a través del Apoderado Síndico, señalándose, entre otros, los siguientes:
 - a) Entregar al Apoderado Síndico debidamente requisitado y firmado en original, el Cuestionario de Participación junto con la documentación solicitada en el mismo, así como el Convenio de Confidencialidad, y
 - b) Obtener la aprobación del Apoderado Síndico para participar en el Proceso de Subasta, objeto de la Convocatoria.

Asimismo a efecto de cumplir con lo dispuesto en los artículos 950 y 2307 del Código Civil Federal, en relación con el artículo 8 de la Ley de Concursos, en el numeral 15, letra E, inciso III de las Bases, se estableció que en caso de que existan personas que tengan derecho del tanto sobre alguno de los inmuebles, una vez seleccionado el postor ganador, será su obligación notificar a dichas personas en la forma determinada por el Código Civil Federal, los términos de la postura o puja que haya realizado respecto del inmueble correspondiente, proporcionando al Banco de que se trate constancia de la notificación efectuada.

Del Proceso de Subasta Pública

3. Transcurrido el plazo para que el Apoderado Síndico diera aviso por escrito a cada interesado sobre su aceptación o rechazo del Proceso de Subasta y después del análisis realizado por los Bancos, se verificó positivamente la participación de las siguientes personas físicas y morales, quienes fueron considerados como participantes:
 - Martín Serrano García
 - Moisés Jrade Saed
 - Alfonso Rendón Gálvez
 - Mark Shakalo Betch
 - Promotora Inmobiliaria Masalto, S.A. de C.V.
4. Las Bases para el proceso de subasta se distribuyeron sin costo a los participantes y contenían los términos y condiciones del Proceso de Subasta, el *due diligence* o auditoría de compra, la selección del participante ganador y modelos de los contratos que debían suscribirse.



5. Una vez que los participantes obtuvieron la aprobación del Apoderado Síndico, de conformidad con las Bases tenían la posibilidad de: a) hacer comentarios o solicitar aclaraciones sobre cualquier parte de las Bases y sus anexos; b) realizar visitas de inspección a los inmuebles para la revisión de su estado físico, y c) asistir a la sala de consulta para llevar a cabo la revisión de los documentos relacionados con el paquete de inmuebles y derechos.
6. El periodo de acceso a la sala de consulta se llevó a cabo del 10 de junio al 8 de julio de 2008, proporcionando el Apoderado Síndico el apoyo necesario a los participantes facultados para realizar visitas de inspección a los inmuebles en el referido periodo.
7. En términos de lo señalado en el numeral 11 de las Bases, los participantes, a más tardar el día hábil inmediato anterior a la fecha de entrega de las propuestas y celebración de la subasta, debían entregar en avenida Paseo de la Reforma número 93, piso 9, Colonia Tabacalera, Delegación Cuauhtémoc, en México, Distrito Federal, un cheque de caja o certificado como depósito de garantía a favor de cada uno de los Bancos en lo individual, en el entendido de que la suma de los cuatro cheques deben representar la cantidad equivalente al 10 por ciento del valor de referencia del paquete objeto del Proceso de Subasta (Depósito de Garantía).

El Depósito de Garantía sería devuelto: i) a aquellos participantes que no hayan resultado postor ganador, y ii) al postor ganador, después de que éste hubiere satisfecho totalmente el precio de venta y hubiere suscrito con los Bancos (representados por el Apoderado Síndico) los Contratos Privados de Compraventa de los Inmuebles y de Cesión Onerosa de Derechos Adjudicatarios.

Para estos efectos, los participantes entregaron al Apoderado Síndico, los cheques certificados o de caja como Depósito de Garantía, conforme a lo siguiente:

Participante: Martín Serrano García

| Origen | Cheque | Expedido por | Monto |
|--------------------|---------|---------------------------|---------------------|
| Banca Cremi | 0005875 | Scotiabank Inverlat, S.A. | 766,000.00 |
| Banco Obrero | 0002303 | Banamex, S.A. | 244,000.00 |
| Banco de Oriente | 0005879 | Scotiabank Inverlat, S.A. | 1,277,000.00 |
| Banco Interestatal | 0005878 | Scotiabank Inverlat, S.A. | 64,000.00 |
| Totales: | | | 2,351,000.00 |

Participante: Promotora Inmobiliaria Masalto, S.A. de C.V.

| Origen | Cheque | Expedido por | Monto |
|--------------------|---------|-----------------------|---------------------|
| Banca Cremi | 0004273 | Banco Santander, S.A. | 765,531.23 |
| Banco Obrero | 0004274 | Banco Santander, S.A. | 243,206.98 |
| Banco de Oriente | 0004275 | Banco Santander, S.A. | 1,276,800.56 |
| Banco Interestatal | 0004276 | Banco Santander, S.A. | 63,255.19 |
| Totales: | | | 2,348,793.96 |



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

8. El 11 de julio de 2008, de conformidad con lo establecido en la Convocatoria y en las Bases, se llevó a cabo, en avenida Paseo de la Reforma número 93, Colonia Tabacalera, Delegación Cuauhtémoc, en México, Distrito Federal, el proceso de apertura de los sobres que contenían las posturas.
9. Dicho acto fue realizado en presencia del titular de la Notaría número 51 del Distrito Federal y presidido por un representante del Apoderado Síndico de los Bancos, quien procedió a dar lectura a los puntos más relevantes de las Bases y al valor de referencia señalado en la Convocatoria, acto seguido se realizó el proceso de apertura de los sobres que contenían las propuestas de compra de los participantes, conforme a lo siguiente:

| Participante | Postura |
|--|-----------------|
| Martín Serrano García | \$25,050,000.00 |
| Promotora Inmobiliaria Masalto, S.A. de C.V. | \$24,550,000.00 |

El Apoderado Síndico informó que las posturas cumplían con lo estipulado en las Bases de participación en el Proceso de Subasta.

Una vez terminada la lectura de las posturas anteriores, el Apoderado Síndico declaró la postura realizada por el señor Martín Serrano García como la postura ganadora de la subasta pública en virtud de que era la de mayor cuantía y se encontraba por encima del precio mínimo o valor de referencia para el paquete de 68 inmuebles y derechos, así como de los 21,262 muebles

Contrato de Compraventa

De acuerdo a lo establecido en el numeral 15, letra E, inciso II de las Bases, el participante ganador constituyó el pago correspondiente al 100 por ciento del precio de venta del paquete de inmuebles y derechos objeto del presente informe (Precio), conforme a lo siguiente:

| Origen | Cheque | Expedido por | Monto |
|-------------------|---------|---------------------|-----------------|
| Banca Cremi | 0000267 | Banamex, S.A. | \$8,164,427.21 |
| Banco Obrero | 0100382 | BBVA Bancomer, S.A. | \$2,593,814.04 |
| Banco de Oriente | 0000268 | Banamex, S.A. | \$13,617,139.20 |
| Banco Interstatal | 0490542 | BBVA Bancomer, S.A. | \$674,619.55 |
| Totales: | | | \$25,050,000.00 |

Una vez cumplido con el pago del Precio, el Apoderado Síndico devolvió al participante ganador el Depósito de Garantía por la cantidad de \$2,351,000.00 (dos millones trescientos cincuenta y un mil pesos 00/100 M.N.).

El 25 de julio de 2008, se celebraron entre los Bancos y el señor Martín Serrano García los Contratos Privados de Compraventa de Inmuebles *Ad Corpus* y los Contratos Privados de Cesión Onerosa de Derechos Adjudicatarios y en su caso Otros Derechos que recaigan sobre Inmuebles *Ad Corpus*, mediante los cuales se instrumentó la enajenación de los bienes objeto del Proceso de Subasta (Contratos), conforme a los montos siguientes:



| Origen / Contrato | Inmuebles | Derechos | Total |
|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Banca Cremi | \$6,576,637.14 | \$1,191,697.03 | \$7,768,334.17 |
| Banco Obrero | \$972,131.45 | \$1,535,992.13 | \$2,508,123.58 |
| Banco de Oriente | \$4,957,848.46 | \$8,464,553.36 | \$13,422,401.82 |
| Banco Inter estatal | \$625,901.70 | \$48,696.52 | \$674,598.22 |
| Totales: | \$13,132,518.75 | \$11,240,939.04 | \$24,373,457.79 |

Por lo que respecta a los bienes muebles de los Bancos, el monto de venta ascendió a \$676,542.21 (seiscientos setenta y seis mil quinientos cuarenta y dos pesos 21/100 M.N.), más el impuesto al valor agregado.

Formalización

Conforme a lo estipulado en el numeral 15, letra F, inciso I de las Bases que regularon el Proceso de Subasta, el postor ganador y el Apoderado Síndico se obligan a suscribir las escrituras públicas de transmisión ante notario público en un plazo de 60 días hábiles, contados a partir de la celebración de los Contratos.

Asimismo, se estipuló que el postor ganador podría solicitar a los Bancos la prórroga del término para la suscripción de las escrituras públicas de transmisión, siempre y cuando, a juicio de éstos, dicha prórroga fuera procedente.

En este sentido, el señor Martín Serrano García mediante comunicado de fecha 18 de septiembre de 2008, solicitó al Apoderado Síndico una prórroga de hasta 90 días naturales, contados a partir del 25 de septiembre de 2008 para concluir con la escrituración ante notario público del paquete de inmuebles y derechos adjudicatarios. Al respecto, mediante escrito de fecha 24 de septiembre de 2008, el Apoderado Síndico conminó al señor Martín Serrano García a realizar los actos necesarios para suscribir cada escritura de compraventa de los bienes en un plazo razonable.

La formalización de la enajenación de los inmuebles y derechos objeto del Proceso de Subasta presenta el estado siguiente:

| Notario | Inmuebles | Derechos | Total |
|---|-----------|----------|-------|
| Notaría Pública número 156, del Estado de México. | 38 | 17 | 55 |

Respecto de los bienes muebles, toda vez que para la validez de su enajenación no se requiere de formalidad alguna de acuerdo con el artículo 2316 del Código Civil para el Distrito Federal, con fechas 6 de julio y 7 de diciembre de 2010 los Bancos emitieron las facturas a favor de la persona moral designada por el postor ganador, correspondientes a los 21,262 bienes muebles que conformaron el paquete objeto del Proceso de Subasta conforme a lo siguiente: i) Factura número 1951 de Banco Inter estatal; ii) Factura 6808 de Banco de Oriente; iii) Factura 5116 de Banco Obrero, y iv) Factura 384744 de Banca Cremi.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO


Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro


Es importante mencionar que los Bancos han realizado las gestiones correspondientes para concluir con la formalización de las transmisiones de los inmuebles y derechos objeto del Proceso de Subasta, por lo que mediante escrito de fecha 16 de febrero de 2012, el Apoderado Síndico informó al señor Martín Serrano García, que los Bancos seguirían coadyuvando en la formalización de los inmuebles y derechos pendientes, hasta en tanto no fuera notificada la sentencia que pondría fin a la quiebra de estas instituciones, ya que se procedería a su liquidación y cierre definitivo de los mismos.

Por lo que hace a Banco Obrero, Banco Interestatal y Banco de Oriente, a la fecha tienen una imposibilidad jurídica para continuar con la formalización de las escrituras públicas de las operaciones de compraventa, en virtud de que dichas sociedades se encuentran extintas.

Atentamente,


Miguel Ángel Vielva Hernández
Director General de Administración y
Seguimiento de Activos

Vo. Bo. Jurídico


Manuel Guerrero Gutiérrez
Director General Jurídico de
Protección al Ahorro

México, D.F., 2 de abril de 2014.

Institución: Banco Obrero, S.A. y Banco Interestatal, S.A., instituciones de banca múltiple, en ese momento en liquidación, actualmente extintas; Banco Unión, S.A. y Banca Cremi, S.A., instituciones de banca múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra; asimismo, Banco Unión, S.A. y Banco Obrero, S.A., ambas en cumplimiento de la comisión mercantil encomendada por el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario.

Programa: Enajenación de Bienes Inmuebles.

Proceso: Enajenación de un paquete conformado por 33 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles, ubicados en diversas plazas del país, propiedad de Banco Obrero, S.A. y Banco Interestatal, S.A., instituciones de banca múltiple, en ese momento en liquidación, actualmente extintas; Banco Unión, S.A. y Banca Cremi, S.A., instituciones de banca múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra; asimismo, Banco Unión, S.A. y Banco Obrero, S.A., ambas en cumplimiento de la comisión mercantil encomendada por el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario.

Clave del Libro Blanco: EBI-006-087/2011.



Secretaría Adjunta de Protección al
Ahorro Bancario

Secretaría Adjunta Jurídica



Oficio: IPAB/SAPAB/ 044 /2014
IPAB/SAJ/ 052 /2014

Asunto: Informe Detallado a que se refiere el
artículo 65 de la Ley de Protección al
Ahorro Bancario.



México, D.F., 7 de mayo de 2014

"2014, Año de Octavio Paz"

Lic. Narciso Antonio Campos Cuevas,
Titular de la Unidad de Banca, Valores y Ahorro,
Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
Presente.

En cumplimiento a lo señalado en el artículo 65 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario (LPAB) y considerando lo previsto en la fracción XVIII, del artículo 27 del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público vigente, nos permitimos remitir el informe detallado a que hace referencia el mencionado artículo 65 de la LPAB, relativo al proceso de enajenación de un paquete conformado por 33 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles, ubicados en diversas plazas del país, propiedad de Banco Obrero, S.A. y Banco Interestatal, S.A., Instituciones de Banca Múltiple, en ese momento en liquidación, actualmente extintas; Banco Unión, S.A. y Banca Cremi, S.A., Instituciones de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra; asimismo, Banco Unión, S.A. y Banco Obrero, S.A., ambas en cumplimiento de la comisión mercantil encomendada por el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario.

**Secretaría Adjunta de Protección al
Ahorro Bancario**


Secretaría Adjunta Jurídica

El informe detallado que por este conducto se remite, fue aprobado por la Junta de Gobierno de este Instituto en su Centésima Décima Sesión Ordinaria de fecha 15 de abril de 2014, de conformidad con lo establecido en el artículo 80, fracción X de la LPAB.

El presente oficio se suscribe con fundamento en lo dispuesto por los artículos 65 de la LPAB y 8, fracciones I y II; 9; 10; 13, fracción XVIII, y 14, fracción III, del Estatuto Orgánico del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de marzo de 2014.

Sin otro particular, le reiteramos nuestra más atenta y distinguida consideración.

Atentamente,


Act. Raúl Castro Montiel
Secretario Adjunto de Protección
al Ahorro Bancario


Lic. Mario Rodolfo Luna Estrada
Secretario Adjunto Jurídico

C.c.p. C.P. Lorenzo Joaquín Meade Kuribreña, Secretario Ejecutivo del IPAB - Para su conocimiento. Presente.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

INFORME DETALLADO A LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, A LA SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA Y A LA CÁMARA DE DIPUTADOS A TRAVÉS DE SU COMISIÓN DE CULTURA Y CINEMATOGRAFÍA, SOBRE EL PROCESO DE SUBASTA PÚBLICA PARA LA VENTA DE UN PAQUETE CONFORMADO POR 33 BIENES INMUEBLES, DERECHOS ADJUDICATARIOS Y OTROS DERECHOS SOBRE INMUEBLES, UBICADOS EN DIVERSAS PLAZAS DEL PAÍS, PROPIEDAD DE BANCO OBRERO, S.A. Y BANCO INTERESTATAL, S.A., INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE, EN ESE MOMENTO EN LIQUIDACIÓN, ACTUALMENTE EXTINTAS; BANCO UNIÓN, S.A. Y BANCA CREMI, S.A., INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE, EN CONCURSO MERCANTIL, EN ETAPA DE QUIEBRA; ASIMISMO, BANCO UNIÓN, S.A. Y BANCO OBRERO, S.A., AMBAS EN CUMPLIMIENTO DE LA COMISIÓN MERCANTIL ENCOMENDADA POR EL INSTITUTO PARA LA PROTECCIÓN AL AHORRO BANCARIO.

Objetivo

Someter a la consideración de la Junta de Gobierno del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB o Instituto), el informe detallado relativo al proceso de enajenación de un paquete conformado por 33 bienes integrados de la manera siguiente: 28 inmuebles, 4 derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles y una copropiedad, ubicados en diversas plazas del país, propiedad de Banco Obrero, S.A. y Banco Interestatal, S.A., Instituciones de Banca Múltiple, actualmente extintas; Banca Cremi, S.A. y Banco Unión, S.A., Instituciones de Banca Múltiple en concurso mercantil, en etapa de quiebra; asimismo, Banco Unión, S.A., y Banco Obrero, S.A. (los Bancos), estos últimos en cumplimiento de la comisión mercantil encomendada por el Instituto.

Lo anterior, en términos de la fracción VI, del artículo 84 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario (LPAB) y a efecto de dar cumplimiento con lo señalado por el artículo 65 de la propia LPAB.

Antecedentes

La Junta de Gobierno del Instituto, en su Décima Sexta Sesión Ordinaria de fecha 30 de agosto de 2000, mediante acuerdo IPAB/JG/00/16.16, resolvió entre otras cuestiones: "... (iii) que para el caso de enajenaciones de bienes inmuebles menores, se entenderá por formalizada su enajenación con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que corresponda. Para el caso de que los bienes inmuebles menores formen parte de un paquete o grupo de inmuebles que deban ser enajenados individualmente, se autoriza que el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario rinda el informe detallado a que se refiere el artículo 65 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario, una vez que se hayan formalizado todas y cada una de las enajenaciones de los inmuebles menores que integren el paquete o grupo de inmuebles de que se trate...".

Por otra parte y por lo que se refiere a la situación de los Bancos se destaca lo siguiente:



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

Banco Obrero, S.A., Institución de Banca Múltiple, actualmente extinta (Banco Obrero).

Mediante sentencia interlocutoria de quiebra de fecha 4 de marzo de 2003 promovida por el IPAB, el Juez Décimo Segundo de Distrito en Materia Civil del Distrito Federal, resolvió declarar a Banco Obrero en concurso mercantil en etapa de quiebra, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Concursos Mercantiles (Ley de Concursos), en virtud de que dicha institución incurrió en incumplimiento generalizado en el pago de sus obligaciones.

Asimismo, se tuvo por designado al IPAB como síndico en el procedimiento concursal seguido a la referida institución. Dicha declaración de quiebra fue publicada en el periódico "El Financiero" los días 13 y 14 de marzo de 2003, así como en el Diario Oficial de la Federación los días 24 y 25 de marzo del mismo año.

Una vez concluidas las actividades de realización de los activos de Banco Obrero y con la finalidad de terminar con el procedimiento de quiebra de dicha institución, se determinó como fecha de emisión del Balance Final de Liquidación (BFL), el 31 de marzo de 2012.

Por lo que se refiere al concurso mercantil de Banco Obrero el 23 de mayo de 2012, el Juez que conoció de la quiebra emitió la sentencia que declaró la terminación del concurso mercantil, por lo que transcurrido el plazo para apelar la sentencia, sin que hubieran impugnaciones, se iniciaron los actos de cierre y extinción de la sociedad.

En ese sentido, con fecha 17 de julio de 2012, el apoderado en Banco Obrero remitió a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) el dictamen del BFL y la actualización de la información que esa Comisión requiere para su revisión, en términos del artículo 57, fracción I de la LPAB, actualmente derogado; sin embargo, aplicable para el caso de Banco Obrero.

Con fecha 3 de agosto de 2012, Banco Obrero realizó el pago final de la cuota concursal a los acreedores reconocidos y mediante oficio 111-2/53196/2012 recibido en el Instituto el 7 de septiembre de 2012, la CNBV informó que no procedía ordenar correcciones al BFL de Banco Obrero por lo que se debía proceder de conformidad con el artículo 247 fracción II de la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM).

Derivado de lo anterior, con fechas 21 de septiembre, 1º y 11 de octubre de 2012, se publicó el BFL de Banco Obrero en el Diario Oficial de la Federación, la Gaceta del Distrito Federal y en los periódicos "El Universal" y "El Financiero", de conformidad con la LGSM y la LPAB.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

El 1º de octubre de 2012 el Juez que conoció de la quiebra de Banco Obrero tomó el acuerdo mediante el cual informa que con fecha 10 de septiembre de 2012, quedó registrada en el folio mercantil 732 la sentencia del 23 de mayo de 2012 la cual resolvió la terminación del concurso mercantil de dicho Banco.

Una vez transcurridos los 15 días que establece la LGSM a efecto de que los accionistas de Banco Obrero pudieran impugnar el BFL, con fecha 30 de octubre de 2012, se solicitó ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, la inscripción del BFL de Banco Obrero y la cancelación del contrato social.

El 21 de noviembre de 2012, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio aceptó la solicitud de inscripción del BFL y la cancelación del contrato social, acto con el cual quedó extinta la sociedad.

Banco Interestatal, S.A., Institución de Banca Múltiple, actualmente extinta (Banco Interestatal)

Mediante sentencia interlocutoria de quiebra de fecha 7 de diciembre de 2006 promovida por el IPAB, el Juez Décimo Primero de Distrito en Materia Civil del Distrito Federal, resolvió declarar a Banco Interestatal en concurso mercantil en etapa de quiebra, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Concursos, en virtud de que dicha institución incurrió en incumplimiento generalizado en el pago de sus obligaciones.

Asimismo, se tuvo por designado al IPAB como síndico en el procedimiento concursal seguido a la referida institución. Dicha declaración de quiebra fue publicada en el periódico "El Universal" así como en el Diario Oficial de la Federación los días 27 y 28 de diciembre de 2006.

Una vez concluidos los asuntos remanentes de la Institución, con fecha 6 de marzo de 2012, el Juez que conoció de la quiebra, emitió la sentencia que declaró la terminación del concurso mercantil de Banco Interestatal, acto que fue inscrito en el Registro Público de Propiedad y de Comercio del Distrito Federal con fecha 30 de abril de 2012, lo cual dio por terminado el concurso mercantil de Banco Interestatal.

Una vez que al apoderado concluyó con el concurso mercantil de la Institución, continuó con las actividades tendientes al cierre de la institución; por lo que sometió a revisión de la CNBV el BFL, y posteriormente procedió a su publicación conforme a lo dispuesto en el artículo 247 fracción II de la LGSM.

Derivado de lo anterior, con fechas 13, 23 de abril y 3 de mayo de 2012, se realizaron las publicaciones del BFL de Banco Interestatal en el Diario Oficial de la Federación, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y en dos diarios de circulación nacional.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

Finalmente, con fecha 30 de mayo de 2012, el apoderado de Banco Interestatal, solicitó la inscripción del BFL ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, así como la cancelación del contrato social. Con fecha 12 de junio de 2012 se obtuvo la cancelación del acto solicitado, con lo que se dio por concluido el proceso de liquidación de Banco Interestatal, quedando extinta la sociedad.

Banca Cremi, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra (Banca Cremi)

Mediante sentencia interlocutoria de quiebra de fecha 17 de mayo de 2006 promovida por el IPAB, el Juez Décimo Primero de Distrito en Materia Civil del Distrito Federal, resolvió declarar a Banca Cremi en concurso mercantil en etapa de quiebra, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Concursos, en virtud de que dicha institución incurrió en incumplimiento generalizado en el pago de sus obligaciones.

Asimismo, se tuvo por designado al IPAB como síndico en el procedimiento concursal seguido a la referida institución. Dicha declaración de quiebra fue publicada en el periódico "El Universal" así como en el Diario Oficial de la Federación los días 31 de mayo y 1 de junio de 2006.

Banco Unión, S.A., Institución de Banca Múltiple, en concurso mercantil, en etapa de quiebra (Banco Unión)

Por otra parte y por lo que se refiere a la situación de Banco Unión, debe señalarse que mediante sentencia interlocutoria de quiebra de fecha 4 de marzo de 2003 promovida por el IPAB, el Juez Décimo Segundo de Distrito en Materia Civil del Distrito Federal, resolvió declarar a Banco Unión en concurso mercantil en etapa de quiebra, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Concursos, en virtud de que dicha institución incurrió en incumplimiento generalizado en el pago de sus obligaciones.

Asimismo, se tuvo por designado al IPAB como síndico en el procedimiento concursal seguido a la referida institución. Dicha declaración de quiebra fue publicada en el periódico "El Financiero" los días 13 y 14 de marzo de 2003, así como en el Diario Oficial de la Federación los días 24 y 25 de marzo del mismo año.

Resultado de la Valuación

Conforme a las facultades y atribuciones del apoderado síndico de los Bancos (Apoderado Síndico), establecidas en los "Lineamientos que la Administración del IPAB debe Observar en el Seguimiento y la Supervisión de los Apoderados Liquidadores y Apoderados Síndicos de Instituciones de Banca Múltiple", así como de conformidad con la normativa aplicable del Instituto, el Apoderado Síndico llevó a cabo la contratación de la empresa Grimm Asociados, S.C., el día 16 de



diciembre de 2010, quien realizó la valuación del paquete conformado por 33 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles, con el fin de determinar el valor de realización ordenada del referido paquete de bienes.

El 9 de febrero de 2011, la empresa Grimm y Asociados, S.C., remitió al Apoderado Síndico la determinación del valor de realización ordenada del paquete conformado por 33 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles, fijando como valor de realización ordenada para el paquete que nos ocupa la cantidad de \$1,709,914.42 (un millón setecientos nueve mil novecientos catorce pesos 42/100 M.N.).

**Autorización
de la
Enajenación**

El 28 de febrero de 2011, en la Nonagésima Primera Sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno del Instituto, se presentó el Programa de Trabajo del IPAB, por el que se resolvió, mediante acuerdo IPAB/JG/11/91.7, entre otros, lo siguiente: ... la Junta de Gobierno: *"PRIMERO.- Aprueba el Programa de Trabajo para la administración, recuperación y/o enajenación de Bienes durante el 2011; SEGUNDO.- Autoriza la realización de subastas y licitaciones públicas que sean necesarias para llevar a cabo los procesos de enajenación del inventario remanente de Bienes, conforme a las estrategias que para tales efectos se establezcan (...)"*.

Mediante autos de fecha 5 de abril de 2011, el Juez Décimo Segundo de Distrito en materia civil del conocimiento de la quiebra de Banco Unión y Banco Obrero, autorizó la venta en paquete de los bienes de estas instituciones. Asimismo, mediante autos de fechas 10 y 14 de marzo de 2011, el Juez Décimo Primero de Distrito en materia civil del conocimiento de la quiebra de Banco Interestatal y Banca Cremi, autorizó la venta en paquete de los bienes de estas instituciones, autorizando ambos Jueces que la realización de la subasta pública se llevara a cabo en avenida Paseo de la Reforma número 93, Colonia Tabacalera, Delegación Cuauhtémoc, en México, Distrito Federal.

**Descripción
de los Bienes**

Se trata de un paquete conformado por 33 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles integrados de la manera siguiente: 28 inmuebles, 4 derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles y una copropiedad, ubicados en diversas plazas del país, propiedad de los Bancos.

Conforme a lo informado en su momento por el Apoderado Síndico, el referido paquete estaba integrado por 32 bienes clasificados como habitacionales y 1 clasificado como bodega.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

Por último, la distribución del paquete por institución propietaria y entidad federativa se encontraba integrada de la forma siguiente:

| Institución | Bienes | Estado |
|--------------------|-----------|--------------------------------|
| Banco Obrero* | 28 | Quintana Roo, Sonora |
| Banco Interestatal | 1 | Sinaloa |
| Banco Unión* | 3 | Hidalgo, Coahuila y Nuevo León |
| Banca Cremi | 1 | Jalisco |
| Totales | 33 | |

*.- Incluyen bienes en cumplimiento de la comisión mercantil encomendada por el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario.

Descripción del Proceso de Subasta

El Apoderado Síndico, llevó a cabo el proceso de subasta pública para la venta del paquete conformado por 33 bienes inmuebles, derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles, mediante la realización de las actividades siguientes:

De la Convocatoria

1. En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 198 y 199 de la Ley de Concursos y de conformidad a los términos establecidos en la Regla 55 de las reglas de carácter general de la misma Ley, el 12 de abril de 2011, se publicó en el Periódico "El Universal", la convocatoria (Convocatoria) para participar en el proceso de subasta pública para adquirir un paquete de bienes (Proceso de Subasta), mismo que estaba integrado por i) inmuebles; ii) derechos adjudicatarios y otros derechos sobre inmuebles, y iii) derechos de copropiedad, distribuidos en distintas partes de la república mexicana, cuya titularidad correspondía a los Bancos, señalándose como valor de referencia la cantidad de \$1,709,914.42 (un millón setecientos nueve mil novecientos catorce pesos 42/100 M.N.).

De las Bases de Subasta Pública

2. Para obtener las bases del Proceso de Subasta (Bases), en la Convocatoria se especificaron los requisitos que debieron cubrir los interesados a través del Apoderado Síndico, señalándose los siguientes:
 - a) Entregar al Apoderado Síndico debidamente requisitado y firmado en original, el Cuestionario de Participación junto con la documentación solicitada en el mismo;
 - b) Entregar al Apoderado Síndico debidamente llenado el Convenio de Confidencialidad, y
 - c) Obtener la aprobación del Apoderado Síndico para participar en el Proceso de Subasta, objeto de la Convocatoria.

Asimismo a efecto de cumplir con lo dispuesto en los artículos 950 y 2307 del Código Civil Federal, en relación con el artículo 8 de la Ley de Concursos, en el



numeral 15, letra E, inciso III de las Bases, se estableció que en caso de que existan personas que tengan derecho del tanto sobre alguno de los inmuebles, una vez seleccionado el postor ganador, será su obligación notificar a dichas personas en la forma determinada por el Código Civil Federal, los términos de la postura o puja que haya realizado respecto del inmueble correspondiente, proporcionando al Banco de que se trate constancia de la notificación efectuada.

Del Proceso de Subasta Pública

3. Transcurrido el plazo para que el Apoderado Síndico diera aviso por escrito a cada interesado sobre su aceptación o rechazo en el Proceso de Subasta y después del análisis realizado por los Bancos, se verificó positivamente la participación de las siguientes personas físicas y morales, quienes fueron considerados como participantes:
 - Martín Serrano García
 - Luis Miguel Márquez Gamboa
 - Avilda Helida Cruz García
 - Moldavia Dos, S.A. de C.V.
 - Margarita Estrada Torres
4. Las Bases se distribuyeron sin costo a los participantes y contenían los términos y condiciones del Proceso de Subasta, el *due diligence* o auditoría de compra, la selección del participante ganador y modelos de los contratos que debían suscribirse.
5. Una vez que los participantes obtuvieron la aprobación del Apoderado Síndico, de conformidad con las Bases tenían la posibilidad de: a) hacer comentarios o aclaraciones sobre cualquier parte de las Bases y sus anexos; b) realizar visitas de inspección a los inmuebles para la revisión de su estado físico, y c) asistir a la sala de consulta para llevar a cabo la revisión de los documentos relacionados con el paquete de inmuebles y derechos.
6. El periodo de acceso a la sala de consulta se llevó a cabo del 13 de abril al 6 de mayo de 2011, proporcionando el Apoderado Síndico el apoyo necesario a los participantes facultados.
7. En términos de lo señalado en el numeral 11 de las Bases, los participantes, a más tardar el día hábil inmediato anterior a la fecha de entrega de las propuestas y celebración de la subasta, debían entregar en avenida Paseo de la Reforma número 93, piso 9, Colonia Tabacalera, Delegación Cuauhtémoc, en México, Distrito Federal, un cheque de caja o certificado como depósito de garantía a favor de Banco Interestatal, quién fungió para dichos fines como banco agente (Banco Agente), por la cantidad equivalente al 10 por ciento del valor de referencia señalado en la Convocatoria (Depósito de Garantía).



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

El Depósito de Garantía sería devuelto: i) a aquellos participantes que no hayan resultado postor ganador, y ii) al postor ganador, después de que éste haya satisfecho totalmente el precio de venta y haya suscrito con los Bancos (representados por el Apoderado Síndico) los Contratos Privados de Compraventa de los Inmuebles y de Cesión Onerosa de Derechos Adjudicatarios.

Para estos efectos, los participantes entregaron al Apoderado Síndico, los cheques certificados o de caja como Depósito de Garantía, conforme a lo siguiente:

| Participante | Institución | Número de Cheque | Cantidad |
|----------------------------|-----------------------|------------------|--------------|
| Luis Miguel Márquez Gamboa | Banco del Bajío, S.A. | 0409643 | \$171,000.00 |
| Avilda Helida Cruz García | BBVA Bancomer, S.A. | 0000013 | \$170,991.44 |

- El 12 de mayo de 2011 de conformidad con lo establecido en la Convocatoria y en las Bases, se llevó a cabo, en avenida Paseo de la Reforma número 93, Colonia Tabacalera, Delegación Cuauhtémoc, en México, Distrito Federal, el proceso de apertura de los sobres que contenían las posturas.
- Dicho acto fue presidido por un representante del Apoderado Síndico de los Bancos y contó con la presencia del titular de la Notaría 51 del Distrito Federal, quien dio fe de los hechos ahí sucedidos. Una vez iniciado el acto, el Apoderado Síndico solicitó al Notario realizara el proceso de apertura de los sobres que contenían las propuestas de compra de los participantes, conforme a lo siguiente:

| Participante | Postura Inicial |
|----------------------------|-----------------|
| Luis Miguel Márquez Gamboa | \$1,710,000.00 |
| Avilda Helida Cruz García | \$1,710,000.00 |

El Apoderado Síndico informó que las posturas cumplían con lo estipulado en las Bases y que de conformidad con el numeral 15 de las Bases, letra C, apartados 6 y 7, los participantes tenían la posibilidad de mejorar sus posturas, así como de mejorar la postura que hiciera otro participante (Pujas), hasta que no se mejore la última Puja, se designará como postor ganador al que haya ofrecido la Puja con la oferta económica más alta (Postor Ganador).

- Como resultado de lo anterior, se inició un proceso de Pujas por parte de los postores, quienes realizaron once Pujas cada uno, hasta que la última Puja fuera la presentada por el señor Luis Miguel Márquez Gamboa, por la cantidad de \$2,170,000.00 (dos millones ciento setenta mil pesos 00/100 M.N.) y, en virtud de que la participante restante, no mejoró el precio de la Puja mencionada, el Apoderado Síndico declaró al señor Luis Miguel Márquez Gamboa como el Postor Ganador del Proceso de Subasta en virtud de que su Puja fue la oferta económica más alta presentada y superior al precio mínimo o valor de referencia para el paquete de 33 inmuebles y derechos.



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro

**Contrato de
Compraventa**

De acuerdo a lo establecido en el numeral 15, letra E, inciso II de las Bases, el Postor Ganador constituyó el pago correspondiente al 100 por ciento del precio de venta del paquete de inmuebles y derechos objeto del presente informe, así como del Impuesto al Valor Agregado correspondiente, mediante los cheques de caja que a continuación se indican:

| Cheque | Fecha | Expedido por | Monto |
|-------------------------------|----------|-----------------------|-----------------------|
| 0158237 | 23-05-11 | Ixe Banco, S.A. | \$595,700.00 |
| 0158238 | 23-05-11 | Ixe Banco, S.A. | \$632,500.00 |
| 0002844 | 24-05-11 | Banco Santander, S.A. | \$538,000.00 |
| 0158240 | 24-05-11 | Ixe Banco, S.A. | \$60,000.00 |
| 0409645 | 24-05-11 | Banco del Bajío, S.A. | \$343,800.00 |
| Total precio de venta: | | | \$2,170,000.00 |
| 0158241 | 25-05-11 | Ixe Banco, S.A. | (IVA) \$47,815.55 |

Una vez cumplido con el pago del precio de venta, el Apoderado Síndico devolvió al Postor Ganador el Depósito de Garantía por la cantidad de \$171,000.00 (ciento setenta y un mil pesos 00/100 M.N.).

El 25 de mayo de 2011, se celebraron entre los Bancos y el señor Luis Miguel Márquez Gamboa el Contrato Privado de Compraventa *Ad Corpus* y el Contrato Privado de Cesión Onerosa de Derechos Adjudicatarios y en su caso Otros Derechos sobre Inmuebles *Ad Corpus*, mediante los cuales se instrumentó la enajenación de los bienes objeto del Proceso de Subasta (Contratos), conforme a los montos siguientes:

| Origen / Contrato | Inmuebles | Derechos | Total |
|--------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| Banca Cremi | \$188,337.10 | \$0.00 | \$188,337.10 |
| Banco Unión | \$32,863.10 | \$666,033.11 | \$698,896.21 |
| Banco Interestatal | \$126,077.10 | \$0.00 | \$126,077.10 |
| Banco Obrero | \$1,096,967.10 | \$59,722.49 | \$1,156,689.59 |
| Totales: | \$1,444,244.40 | \$725,755.60 | \$2,170,000.00 |

Cabe señalar, que de conformidad con lo establecido en las comisiones mercantiles encomendadas por el Instituto a Banco Unión, S.A. y Banco Obrero, S.A., parte del producto de la venta de inmuebles y derechos objeto del presente informe le correspondían al Instituto, los cuales ascendieron a \$51,984.48 (cincuenta y un mil novecientos ochenta y cuatro pesos 48/100 M.N.) y \$1,039,499.30 (un millón treinta y nueve mil cuatrocientos noventa y nueve pesos 30/100 M.N.), respectivamente.

Formalización

Conforme a lo estipulado en el numeral 15, letra F, inciso I de las Bases que regularon el Proceso de Subasta, el Postor Ganador y el Apoderado Síndico suscribirían las escrituras públicas de transmisión ante el Notario Público que se haya designado y realizarían los actos necesarios para que la suscripción de las mismas fuera en un plazo razonable.

En ese sentido, a la fecha del presente informe, la formalización de la enajenación de los inmuebles y derechos objeto del Proceso de Subasta presenta el estado



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario
Dirección General de Administración y
Seguimiento de Activos

Secretaría Adjunta Jurídica
Dirección General Jurídica de Protección al Ahorro


siguiente:

| Notario | Inmuebles | Copropiedad | Total |
|---|-----------|-------------|-------|
| Notaria Pública número 95, de León, Guanajuato. | 19 | 1 | 20 |


Es importante mencionar que los Bancos han realizado las gestiones correspondientes para concluir con la formalización de las transmisiones de los inmuebles y derechos objeto del Proceso de Subasta, por lo que mediante escrito de fecha 16 de febrero de 2012, el Apoderado Síndico informó al señor Luis Miguel Márquez Gamboa, que los Bancos seguirían coadyuvando en la formalización de los inmuebles y derechos pendientes, hasta en tanto no fuera notificada la sentencia que pondría fin a la quiebra de estas instituciones, ya que se procedería a su liquidación y cierre definitivo de los mismos.

Por lo que hace a Banco Obrero y Banco Interestatal, a la fecha tienen una imposibilidad jurídica para continuar con la formalización de las escrituras públicas de las operaciones de compraventa, en virtud de que dichas sociedades se encuentran extintas.

Atentamente,


Miguel Ángel Vielva Hernández
Director General de Administración y
Seguimiento de Activos

Vo. Bo. Jurídico


Manuel Guerrero Gutiérrez
Director General Jurídico de
Protección al Ahorro

México, D.F., 2 de abril de 2014.