



CUENTA PÚBLICA | 2016

ANEXO

MEMORIA CIRCUNSTANCIADA DEL INSTITUTO PARA LA
PROTECCIÓN AL AHORRO BANCARIO
ENERO-DICIEMBRE 2016

SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



INSTITUTO PARA LA PROTECCIÓN AL AHORRO BANCARIO
MEMORIA CIRCUNSTANCIADA 2016

ÍNDICE DE CONTENIDO

PÁGINA

Cesión de derechos fideicomisarios

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.

1-24-SU-1216. Cesión de derechos fideicomisarios dudosos respecto de 129 lotes de terreno ubicados en el desarrollo urbano denominado “Campestre Lagos”, localizado a la altura del kilómetro 19 + 407.05 de la carretera libre Tijuana – Ensenada, Tijuana, Baja California, realizado por el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes, en su carácter de administrador de los activos transferidos que forma parte del patrimonio del Fideicomiso 9669-2.

2

Enajenación de Bienes Inmuebles

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.

EBl-112-277/2003. Enajenación de lote de terreno número 32 de la manzana B, ubicado en Avenida Sábalo Cerritos esquina con Avenida del yugo, Cuartel 25, manzana 4, de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa, realizada por Fénix Administración de Activos, S. de R.L. de C.V., en su carácter de agente colocador de los activos que formaron parte del patrimonio del Fideicomiso identificado con el número 9669-2 y formalizado por el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes, en su carácter de administrador de los activos transferidos afectos al citado fideicomiso..

11

INSTITUTO PARA LA PROTECCIÓN AL AHORRO BANCARIO
MEMORIA CIRCUNSTANCIADA 2016

Cesión de derechos fideicomisarios

Institución: Servicio de Administración y Enajenación de Bienes en su carácter de administrador de los activos transferidos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso 9669.

Programa: Cesión de Derechos Fideicomisarios.

Proceso: Cesión de derechos fideicomisarios dudosos respecto de 129 lotes de terreno ubicados en el desarrollo urbano denominado “Campestre Lagos”, localizado a la altura del kilómetro 19 + 407.05 de la carretera libre Tijuana – Ensenada, Tijuana, Baja California, realizado por el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes, en su carácter de administrador de los activos transferidos que forma parte del patrimonio del Fideicomiso 9669-2.

Clave de Libros Blanco: Sin clave asignada.



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

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 DE CIERTOS DERECHOS FIDEICOMISARIOS DUDOSOS 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, EN EL CUAL ESTE INSTITUTO TIENE EL CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE Y ÚNICO FIDEICOMISARIO, COMO RESULTADO DEL PROCESO DE LA LICITACIÓN PÚBLICA IDENTIFICADA COMO LPAF 02/15 DE FECHA 9 DE SEPTIEMBRE DE 2015.

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 de derechos fideicomisarios dudosos sobre 129 lotes de terreno ubicados en el desarrollo urbano denominado "Campestre Lagos", localizado a la altura del kilómetro 19 + 407.05 de la carretera libre Tijuana – Ensenada. Tijuana, Baja California, derivado del proceso de licitación pública identificado como LPAF 02/15 de fecha 9 de septiembre de 2015 (el Proceso de Licitación), 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. 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. Con fecha 8 de julio de 1991, mediante escritura número 1,408, otorgada ante la fe del Lic. Rafael Méndez Sepúlveda, Notario Público N°. 10 en la Ciudad de Tijuana, Baja California, se suscribió el contrato de fideicomiso traslativo de dominio, de administración y garantía, entre Alicia Yaguez de Lagos y Romero Ingenieros y Consultores, S.A. de C.V., ambos como fideicomitentes y fideicomisarios (el Fideicomiso). Las partes afectaron en dicho fideicomiso un predio rústico y los estudios, proyectos, permisos, planos ejecutivos, obras de urbanización y equipamiento para el fraccionamiento y urbanización del predio. Entre los fines del fideicomiso se encuentran la terminación de las obras de lotificación y urbanización.

En dicho contrato, la cláusula segunda "Partes del Contrato" establece que una vez que se hubiere inscrito la memoria descriptiva del Fraccionamiento en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y se individualicen los terrenos que forman parte del fraccionamiento, serán fideicomisarios, la señora Alicia Yaguez de Lagos y Romero Ingenieros y Consultores, S.A. de C.V., respecto de los inmuebles en los términos establecidos en la misma.

L. J. J.

J



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

Antecedentes
(continuación)

2. Romero Ingenieros y Consultores S.A. de C.V., con la finalidad de dar cumplimiento a los fines del fideicomiso, constituyó prenda formal y específica sobre el 37.28% de sus derechos fideicomisarios, a favor del fondo del Fideicomiso. Asimismo, celebró un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria con Banoro, S.A., Institución de Banca Múltiple, integrante de Grupo Financiero BanCreceer, señalando como garantía del cumplimiento de la obligación del pago, los derechos que como Fideicomisario en primer lugar le corresponden en el Fideicomiso.
3. Mediante escritura 12,538 de fecha 9 de junio de 1999, otorgada ante la fe del Lic. Rafael Méndez Sepúlveda, Notario Público N°. 10 en la Ciudad de Tijuana, Baja California, se llevó a cabo la compraventa judicial, por la Juez Cuarto de lo Civil en Tijuana, Baja California, en rebeldía de la parte demandada (Romero Ingenieros y Consultores, S.A. de C.V.) y como compradora BanCreceer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BanCreceer, como causahabiente de Banoro, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BanCreceer, de la totalidad de los derechos fideicomisarios que le correspondían a Romero Ingenieros y Consultores S.A. de C.V., en el Fideicomiso, esto es el 62.62% de derechos fideicomisarios sobre los lotes de terreno.
4. Mediante escritura pública número 6,188 de fecha 21 de diciembre de 2001 otorgada ante la fe del licenciado Alfredo Ayala Herrera, notario público número 237 del D.F., se hizo constar la donación que BanCreceer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BanCreceer, hizo de manera irrevocable, voluntaria, no onerosa ni remunerativa a favor del IPAB de, entre otros, créditos, acciones, derechos fideicomisarios y bienes muebles e inmuebles (Activos Segregados). Dentro de los Activos Segregados, se encontraban los derechos fideicomisarios objeto de la cesión a que se refiere el presente informe, los cuales fueron enajenados mediante el proceso de licitación pública identificado como LPAF 02/15, realizado por el SAE en su carácter de administrador de los Activos Transferidos y que forman parte del patrimonio del Fideicomiso 9669-2.
5. En la escritura número 6,190 de fecha 21 de diciembre de 2001 otorgada ante la fe del licenciado Alfredo Ayala Herrera, notario público número 237 del D.F., 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 BanCreceer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BanCreceer, División Fiduciaria (actualmente Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria –el Fiduciario Banorte-), en el que formaron parte del patrimonio fideicomitado los Activos Segregados.

441

J



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

Antecedentes
(continuación)

6. El 15 de octubre de 2004, el IPAB y el SAE suscribieron un convenio para la transferencia de 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 este último, 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.
7. 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 surta efecto 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"*.
8. Mediante escritura pública número 21,678 de fecha 11 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del licenciado Alfredo Bazúa Witte, notario público número 230 del D.F., se hizo constar el décimo sexto convenio modificatorio al contrato de Fideicomiso 9669-2, con el objeto de prorrogar su duración hasta el 31 de diciembre de 2016.

**Autorización
de la
Enajenación**

La Cesión de derechos fideicomisarios dudosos respecto de 129 lotes de terreno ubicados en el Fraccionamiento denominado "Campestre Lagos", localizado a la altura del kilómetro 19 + 407.05 de la carretera libre Tijuana – Ensenada, Tijuana, Baja California, se efectuó como resultado del proceso de Licitación Pública LPAF 02/15 de fecha 9 de septiembre de 2015 realizada por el SAE en su carácter de administrador de los Activos Transferidos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso 9669-2.

El proceso se rigió por lo dispuesto en la LFAEBSP y su Reglamento.

CUENTA PÚBLICA 2016



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

Descripción de los Bienes Enajenados

En el Proceso de Licitación Pública LPAF 02/15 instrumentado por el SAE en su carácter de administrador de los Activos Transferidos, se licitaron, entre otros activos, los derechos fideicomisarios dudosos sobre 129 lotes de terreno ubicados en el Fraccionamiento denominado "Campestre Lagos", localizado a la altura del kilómetro 19 + 407.05 de la carretera libre Tijuana – Ensenada, Tijuana, Baja California, mismos que se identificaron como el portafolio 10; y se resaltó que no se tenía posesión física, ni antecedentes documentales o registrales de los mismos.

Resultado de la Valuación

De acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la LFAEBSP, el SAE utilizó el valor de avalúo de los referidos derechos fideicomisarios dudosos, de \$691,557.90 (Seiscientos noventa y un mil quinientos cincuenta y siete pesos 90/100 M.N.), determinado por Valuación Organizada, S.A. de C.V. el 19 de marzo de 2015, para fijar el Precio Base de Venta de \$803,000.00 (Ochocientos tres mil pesos 00/100 M.N.), en el Proceso de Licitación Pública LPAF 02/15, para la adjudicación de dichos derechos fideicomisarios dudosos.

Descripción del Proceso de Enajenación

Con fecha 26 de agosto de 2015, el SAE publicó en el periódico "El Economista", la Convocatoria del Proceso de Licitación Pública LPAF 02/15 para la cesión de, entre otros, los derechos fideicomisarios dudosos, contemplando las actividades siguientes:

CALENDARIO DEL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN			
PROCESO	FECHAS	HORARIO	LUGAR
Adquisición de BASES DE VENTA	Del miércoles 26 de agosto al viernes 4 de septiembre de 2015	Usos bancarios	Sucursal o portal bancario
Registro de PARTICIPANTES y recepción de GARANTÍAS	Del miércoles 26 de agosto al martes 8 de septiembre de 2015	Lunes a viernes 9:00 a 20:00 hrs.	Av. Insurgentes Sur No. 1931, 6to piso
Visitas al CUARTO DE DATOS (exclusivo para INTERESADOS que hayan adquirido BASES DE VENTA y PARTICIPANTES)	Del miércoles 26 de agosto al martes 8 de septiembre de 2015	Lunes a viernes 9:00 a 20:00 hrs.	
Junta de Aclaraciones (exclusivo para INTERESADOS que hayan adquirido BASES DE VENTA y PARTICIPANTES)	Lunes 7 de septiembre de 2015	10:00 a 11:00 hrs.	
Recepción de OFERTAS DE COMPRA	Miércoles 9 de septiembre de 2015	10:00 a 11:00 hrs.	Av. Insurgentes Sur No. 1931, Auditorio Planta Baja
Apertura de OFERTAS DE COMPRA y FALLO	Miércoles 9 de septiembre de 2015	A partir de las 11:15 hrs.	

Handwritten mark

Handwritten mark



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

Descripción del Proceso de Enajenación (continuación)

Conforme a la Convocatoria publicada, los interesados en adquirir las Bases de Venta debían cumplir, entre otros, con los requisitos siguientes, a efecto de estar en posibilidad de presentar una oferta de compra y salvaguardar la información del proceso.

- a) Adquirir de conformidad con el procedimiento establecido en la Convocatoria, las Bases de Venta, Licitación Pública LPAF 02/15 para la enajenación, entre otros activos, de los derechos fideicomisarios dudosos objeto del Proceso de Licitación, incluyendo el pago de \$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de compra de Bases;
- b) Proporcionar una garantía de seriedad, mediante cheque certificado o de caja a favor del SAE, por un importe de \$250,000.00 (Doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N), la cual sería devuelta una vez que se emita el Fallo, salvo a aquel Participante que resulte ganador en dicho proceso;

De conformidad con lo establecido en la Convocatoria y en las Bases de Venta, solo hubo un Participante para la adquisición del portafolio 10, consistente en los derechos fideicomisarios dudosos sobre 129 lotes de terreno ubicados en el Fraccionamiento denominado "Campestre Lagos", localizado a la altura del kilómetro 19 + 407.05 de la carretera libre Tijuana – Ensenada, Tijuana, Baja California, el cual presentó su garantía de seriedad a través de cheque certificado, en términos de lo que se describe a continuación:

Nombre	Tipo de cheque	Fecha	No. cheque
Administradora Brios, S.A de C.V.	certificado	4 septiembre 2015	1,189

Del Proceso de Licitación Pública

De acuerdo con lo establecido en la Convocatoria, el 9 de septiembre de 2015 se llevó a cabo la recepción de ofertas y el fallo correspondiente. La oferta de compra que presentó el Participante por el portafolio 10, de conformidad con las Bases de Venta, fue la siguiente:

NOMBRE	Propuesta
Administradora Brios, S.A de C.V.,	\$805,000.00

El Portafolio 10 antes descrito fue adjudicado de conformidad con lo establecido en las Bases de Venta, al participante Administradora Brios, S.A. de C.V., representada por el C. Antonio Yun Gálvez, quien presentó oferta de compra superior al Precio Base de Venta.

En la misma fecha fue notificado al Sr. Antonio Yun Galvez en su carácter de

44

f



representante legal de Administradora Bríos, S.A. de C.V., el resultado del procedimiento comercial.

De acuerdo al numeral 19 de las Bases de Venta, la garantía de seriedad por la cantidad de \$250,000.00 (Doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) se consideró como anticipo del precio de venta y el ganador realizó el pago de la liquidación de su oferta de compra, por la cantidad de \$555,000.00 (Quinientos cincuenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.) el 21 de septiembre de 2015, mediante depósito a la cuenta de cheques que el SAE mantiene en Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple; transfiriendo dichos recursos posteriormente al Fideicomiso 9669-2.

**De los
Contratos de
Cesión de
Derechos**

El 10 de diciembre de 2015, se celebró el contrato de cesión onerosa de derechos fideicomisarios dudosos sobre 129 lotes de terreno ubicados en el Fraccionamiento denominado "Campestre Lagos", localizado a la altura del kilómetro 19 + 407.05 de la carretera libre Tijuana – Ensenada, Tijuana, Baja California, entre Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, en su carácter de cedente, la empresa Administradora Bríos, S.A de C.V., como cesionaria y 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.

Este informe detallado fue elaborado con base en la documentación e información proporcionada por el SAE, 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 Uielva 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., 21 de enero de 2016.



“ACUSE DE RECIBO”



Secretaría Adjunta de Protección al Ahorro Bancario

Secretaría Adjunta Jurídica

Oficio: IPAB/SAPAB/ 019 /2016
IPAB/SAJ/ 018 /2016

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.



Ciudad de México, 17 de marzo de 2016



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/005/2016 - IPAB/SAJ/005/2016 de fecha 22 de enero de 2016, 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 a la cesión de derechos fideicomisarios dudosos respecto de 129 lotes de terreno ubicados en el desarrollo urbano denominado “Campestre Lagos”, localizado a la altura del kilómetro 19 + 407.05 de la carretera libre Tijuana – Ensenada, Tijuana, Baja California, 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.

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

SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

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 Vigésima Primera Sesión Ordinaria de fecha 1 de marzo de 2016, 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; 10; 13, fracción XVIII, y 14, fracción III, del Estatuto Orgánico del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario.

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 Kuribrea, Secretario Ejecutivo del IPAB.- Para su conocimiento. Presente.

Varsovia 19, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, CP. 06600, Ciudad de México.
Tel.: (55) 52095500 www.ipab.org.mx

INSTITUTO PARA LA PROTECCIÓN AL AHORRO BANCARIO MEMORIA CIRCUNSTANCIADA 2016

Enajenación de Bienes Inmuebles

Institución: Servicio de Administración y Enajenación de Bienes en su carácter de administrador de los activos transferidos que forman parte del patrimonio del Fideicomiso 9669.

Programa: Enajenación de Bienes Inmuebles

Proceso: Enajenación de lote de terreno número 32 de la manzana B, ubicado en Avenida Sábalo Cerritos esquina con Avenida del yugo, Cuartel 25, manzana 4, de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa, realizada por Fénix Administración de Activos, S. de R.L. de C.V., en su carácter de agente colocador de los activos que formaron parte del patrimonio del Fideicomiso identificado con el número 9669-2 y formalizado por el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes, en su carácter de administrador de los activos transferidos afectos al citado fideicomiso.

Clave de Libros Blanco: EBI-112-277/2003



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 ENAJENACIÓN DEL LOTE DE TERRENO NÚMERO 32 DE LA MANZANA B, UBICADO EN AVENIDA SÁBALO CERRITOS ESQUINA CON AVENIDA DEL YUGO, CUARTEL 25, MANZANA 4, DE LA CIUDAD DE MAZATLÁN, SINALOA, REALIZADA POR FÉNIX ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS, S. DE R.L. DE C.V., EN SU CARÁCTER DE AGENTE COLOCADOR DE LOS ACTIVOS QUE FORMARON PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 9669-2, EN EL CUAL ESTE INSTITUTO TIENE EL CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE Y ÚNICO FIDEICOMISARIO.

Objetivo Someter a la consideración de la Junta de Gobierno del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB o Instituto), el informe detallado sobre el proceso de enajenación del lote de terreno número 32 de la manzana B, ubicado en avenida Sábalo Cerritos esquina con avenida del Yugo, Cuartel 25, Manzana 4 de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa (Inmueble), realizado por Fénix Administración de Activos, S. de R.L. de C.V.(Fénix), en su carácter de agente colocador de los activos que formaron parte del patrimonio del Fideicomiso identificado con el número 9669-2. 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 a lo señalado en el artículo 65 de la propia LPAB.

- Antecedentes**
1. El 7 marzo del año 2000, BanCreceer, S.A., Institución de Banca Múltiple (BanCreceer) y Fénix suscribieron el Contrato de Prestación de Servicios de Preparación, Cobranza y Administración de Cartera (el Contrato de Administración de Cartera) por virtud del cual Fénix se obligó, entre otras cosas, a prestar los servicios de cobranza y administración de la cartera, que incluyen, entre otras cuestiones, la enajenación de los activos objeto del contrato (los Activos), mediante procedimientos de subasta o licitación pública que cumplan lo establecido sobre el particular en el Título Tercero de la LPAB, entonces vigente. El Contrato de Administración de Cartera fue modificado mediante convenio de fecha 10 de julio de 2001 y estuvo vigente hasta el 22 de mayo de 2004.
 2. 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, que tratándose de enajenaciones de bienes inmuebles se entenderá por formalizada su enajenación con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa en la que conste la transmisión de dominio del bien inmueble respectivo.
 3. Mediante escritura pública número 6,188 de 21 de diciembre de 2001 otorgada ante la fe del licenciado Alfredo Ayala Herrera, notario público número 237 del D.F., se hizo constar, la donación que BanCreceer hizo de manera irrevocable, voluntaria, no onerosa ni remunerativa a favor del IPAB de ciertos créditos, acciones, derechos fideicomisarios y bienes muebles e inmuebles. Dentro 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

estos bienes, se encontraban los inmuebles objeto del proceso de enajenación que nos ocupa.

Antecedentes
(continuación)

4. En la escritura número 6,190 de fecha 21 de diciembre de 2001, otorgada ante la fe del licenciado Alfredo Ayala Herrera, notario público número 237 del D.F., se hizo constar la constitución del fideicomiso identificado administrativamente con el número 9669-2 (el 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 –el Fiduciario Banorte-), en el que formaron parte del patrimonio fideicomitado, entre otros, los Activos. El Fideicomiso 9669-2 ha sido objeto de dieciséis convenios modificatorios.
5. El propio 21 de diciembre de 2001, el IPAB y BanCrecer celebraron un contrato de cesión, por virtud del cual BanCrecer cedió al IPAB a título gratuito y con efectos al 2 de enero de 2002, todos y cada uno de los derechos y obligaciones que contenía el Contrato de Administración de Cartera celebrado con Fénix.

Autorización de la Enajenación

Con fecha 10 de junio de 2003, el Comité Nacional de Revisión de Activos de Fénix, autorizó iniciar el proceso de enajenación de 86 lotes de terreno ubicados en Avenida Sábalo Cerritos esquina con Avenida del Yugo, Cuartel 25, Manzana 4, de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa, dentro de los cuales se encuentra el Inmueble objeto del presente informe.

Descripción del Bien Enajenado

Se trata de un lote de terreno identificado con el número 32 de la manzana B, ubicado en Avenida Sábalo Cerritos esquina con Avenida del Yugo, Cuartel 25, Manzana 4 de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa.

Contratación de Servicios de Corretaje

Para este proceso, Fénix utilizó los servicios de corretaje de la empresa Vacaciones Paraíso Dorado, S.A. de C.V., para la enajenación de los inmuebles objeto del presente informe, la cual fue aprobada por el Comité Nacional de Revisión de Activos de Fénix y se le pagó un 5 por ciento de comisión sobre el valor de venta de los inmuebles.

Resultado de la Valuación

La valuación de los inmuebles fue realizada por el Ingeniero Arturo Mejía Mora, el día 29 de abril de 2003, determinando como valor para el Inmueble objeto del presente informe la cantidad de \$304,262.53 (Trescientos cuatro mil doscientos sesenta y dos pesos 53/100 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
del Proceso de
Enajenación**

- 1) El proceso de enajenación de los inmuebles mencionados, inició con la publicación de la convocatoria en el periódico "El Debate", de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa y "Reforma" de la ciudad de México, el 20 de junio de 2003 (las Convocatorias).
- 2) Conforme a lo establecido en las Convocatorias, los interesados en adquirir las bases que rigieron el Proceso de Subasta (las Bases), debían obtenerlas a efecto de cumplir con los requisitos ahí establecidos; ser considerados como Participantes, y consecuentemente, estar en posibilidad de presentar una oferta de compra. Asimismo, con la finalidad de salvaguardar la información del Proceso de Subasta, los interesados debían cumplir entre otros aspectos, con la entrega de ciertos documentos debidamente llenados y firmados de conformidad: i) un cuestionario de participación; ii) un convenio de confidencialidad, y iii) un formato de declaraciones.
- 3) Derivado de la publicación de las Convocatorias, se registraron 31 personas como interesadas en participar en el Proceso de Subasta y con base en la información proporcionada, Fénix realizó las consultas procedentes, a efecto de verificar el cumplimiento de los requisitos de elegibilidad establecidos en las Convocatorias y en las Bases del Proceso de Subasta.

Una vez que los interesados recibieron la aprobación por parte de Fénix para continuar en el Proceso de Subasta, se les consideró a las 31 personas como Participantes, entregándoseles un ejemplar de las Bases y sus anexos, teniendo derecho a concurrir a la Sala de Consulta instalada para la revisión de la documentación relacionada con los inmuebles.

**Del Proceso
de Subasta
Pública**

El evento de presentación de propuestas económicas (las Propuestas) y selección de participante ganador, se llevó a cabo el 11 de julio de 2003, en el Hotel Fiesta Inn, ubicado en Avenida Camarón Sábalo número 1927, de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa, ante la presencia del notario público número 141 de la ciudad de Mazatlán, Sinaloa, licenciado Jorge Luis Buenrostro Félix.

En dicho evento, se procedió a dar lectura a los puntos más relevantes de las Bases, enseguida se abrieron los sobres que contenían las Propuestas de los Participantes para los distintos inmuebles, obteniéndose como Propuesta ganadora para adquirir el Inmueble objeto del presente informe, la cantidad de \$320,000.00 (Trescientos veinte mil pesos 00/100 M.N.), presentada por los señores Jeffrey Oliver Vavra y Debra Catherine Vavra (Postores Ganadores).



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

Del Proceso de Subasta Pública
(continuación)

Cabe señalar que de conformidad con el numeral 11 de las Bases del Proceso de Subasta, los Participantes debían entregar, el día de la presentación de Posturas como garantía de seriedad, cheques de caja o certificados librados a favor de Fénix, correspondientes al 30 por ciento del total de su Propuesta, por lo que respecto del Inmueble objeto de este informe, se recibió el cheque de caja número 8152, a cargo de BBVA Bancomer, de fecha 11 de julio de 2003, por la cantidad de \$96,000.00 (Noventa y seis mil pesos 00/100 M.N.)

De la Oferta Definitiva de Compra

De acuerdo a lo establecido en el numeral 15, inciso E) de las Bases que rigieron el Proceso de Subasta, el día 11 de julio de 2003 se firmó la Oferta Definitiva de Compra.

Terminación del Contrato de Administración de Cartera con Fénix

El Contrato de Administración de Cartera celebrado entre BanCrecer y Fénix, concluyó el 22 de mayo de 2004, a esa fecha existían algunas operaciones de venta que no habían sido formalizadas por Fénix, por este motivo y con la finalidad de que esta administradora no mantuviera operaciones de enajenación pendientes de formalizar, se acordó que Fénix llevaría a cabo la cancelación de 14 operaciones pendientes de cierre, dentro de las cuales se encontraba la correspondiente al Inmueble.

A efecto de cancelar la operación a que se refiere el párrafo inmediato anterior, Fénix debería devolver el depósito de garantía a los postores ganadores, señores Jeffrey Oliver Vavra y Debra Catherine Vavra, sin embargo dicha devolución no se realizó, manifestando Fénix que le fue materialmente imposible localizar a los compradores y que al término del periodo de entrega, se encontró impedida para llevar a cabo la cancelación de las operaciones pendientes, toda vez que le fueron revocados los mandatos y poderes requeridos para ello, por lo que ésta venta no fue cancelada en los registros contables.

Transferencia de Activos al SAE

Derivado de la terminación del Contrato de Administración de Cartera con Fénix, el 15 de octubre de 2004 el IPAB y el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes (SAE) suscribieron un convenio para la transferencia de los derechos del Instituto en el Fideicomiso 9669-2, así como un convenio para la administración de los activos transferidos (Convenios de Transferencia y Administración), por virtud de los cuales el Instituto transfirió los derechos fideicomisarios y los derechos de administración de los activos transferidos a favor del SAE, los cuales forman parte del patrimonio del Fideicomiso 9669-2.

En relación al Inmueble, el SAE, al amparo de los Convenios de Transferencia y Administración, continuó realizando los actos necesarios para la formalización de la adjudicación, previo pago del precio remanente, o en su caso llevar a cabo la

44



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

cancelación de la misma y su posterior enajenación.

De acuerdo a las Bases del Proceso de Subasta, la garantía de seriedad por la cantidad de \$96,000.00 (Noventa y seis mil pesos 00/100 M.N.) se consideró como anticipo del precio de venta y los Postores Ganadores realizaron el pago del remanente de su Propuesta, por la cantidad de \$224,000.00 (Doscientos veinticuatro mil pesos 00/100 M.N.) ingresando los recursos a la cuenta de cheques del Fideicomiso 9669-2 el 3 de marzo de 2016.

Formalización Mediante escritura pública número 16,119 de fecha 11 de marzo de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Guilebaldo Flores Tirado, titular de la notaría número 118 de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa, el Fiduciario Banorte, por instrucción del Comité Técnico del Fideicomiso 9669-2, afectó el lote de terreno número 32 de la Manzana B, ubicado en Avenida Sábalo Cerritos esquina con Avenida del Yugo, Cuartel 25, manzana 004 de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa, al fideicomiso irrevocable traslativo de dominio constituido en Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, en el cual los señores Jeffrey Oliver Vavra y Debra Catherine Vavra, quedaron como fideicomisarios, quienes en su calidad de extranjeros, obtuvieron el derecho de utilización y aprovechamiento del Inmueble, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Atentamente,

Vo. Bo. Jurídico


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


Manuel Guerrero Gutiérrez
Director General Jurídico de
Protección al Ahorro

Ciudad de México, 22 de abril de 2016.

SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



“ACUSE DE RECIBO”



INSTITUTO
PARA LA
PROTECCIÓN
AL AHORRO
BANCARIO

Secretaría Adjunta de Protección al
Ahorro Bancario

Secretaría Adjunta Jurídica



Oficio: IPAB/SAPAB/ 038 /2016
IPAB/SAJ/036 /2016

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



Ciudad de México, 5 de julio de 2016.

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/025/2016 - IPAB/SAJ/023/2016 de fecha 25 de abril de 2016, 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 del lote de terreno número 32 de la manzana B, ubicado en Avenida Sábalo Cerritos esquina con Avenida del Yugo, Cuartel 25, manzana 4 de la Ciudad de Mazatlán, Sinaloa, formalizado 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 referido oficio se señaló que el informe detallado 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 Vigésima Tercera Sesión Ordinaria de fecha 28 de junio de 2016, 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; 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.

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.

Varsovia 19, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, CP. 06600, Ciudad de México.
Tel.: (55) 52095500 www.ipab.org.mx

CUENTA PÚBLICA 2016

The page contains a large, empty rectangular area with a light gray background, likely representing a table or chart that is not visible. At the bottom of the page, there is a solid dark gray horizontal bar.