

MEMORIA DOCUMENTAL

PROPUESTA GRUPO GARLAM, S.A. DE C.V.

30/10/2012



SECRETARÍA
DE ECONOMÍA



FIDEICOMISO
DE FOMENTO
MINERO

SE

ÍNDICE

I. PRESENTACIÓN	4
<i>I.1 Nombre de la Memoria Documental.....</i>	<i>4</i>
<i>I.2 Objetivo de la Memoria Documental.</i>	<i>4</i>
<i>I.3 Vigencia.....</i>	<i>5</i>
<i>I.4 Ubicación geográfica.</i>	<i>5</i>
<i>I.5 Características Técnicas.....</i>	<i>5</i>
<i>I.6 Unidades Administrativas Participantes.</i>	<i>7</i>
II. FUNDAMENTO LEGAL Y OBJETIVO DE LA MEMORIA DOCUMENTAL.....	8
III. ANTECEDENTES	8
<i>III.1 Juicios Ordinarios Mercantiles.</i>	<i>9</i>
<i>Presentación de demandas.</i>	<i>9</i>
<i>Sentencias definitivas.</i>	<i>10</i>
<i>Ejecución de las sentencias definitivas.....</i>	<i>10</i>
<i>III.2 Juicio de Concurso Mercantil.....</i>	<i>10</i>
<i>Sentencias de concurso mercantil.</i>	<i>10</i>
<i>Sentencias de reconocimiento, graduación y prelación de Créditos.</i>	<i>10</i>
<i>Sentencias que declaran la quiebra de las empresas.</i>	<i>11</i>
<i>Ejecución de las sentencias de quiebra.....</i>	<i>11</i>
<i>Masa concursal.....</i>	<i>11</i>
<i>Propuestas de compra de la masa concursal.</i>	<i>12</i>
<i>Oficio de la Secretaría de Protección Civil del Estado de Veracruz.....</i>	<i>14</i>
<i>Conclusión.....</i>	<i>14</i>
<i>III.3 Descripción de los adeudos.</i>	<i>15</i>
IV. MARCO NORMATIVO APLICABLE	15
V. VINCULACIÓN CON EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO	16
VI. SÍNTESIS EJECUTIVA DEL ASUNTO	17
VII. ACCIONES REALIZADAS	20
<i>VII.1 Programa de Trabajo.....</i>	<i>20</i>
<i>VII.2 Propuesta Grupo Garlam, S.A. de C.V.....</i>	<i>21</i>
<i>VII.3 Integración del expediente de acuerdo a las Normas y Bases, para la Condonación y/o Quitas de Adeudos de la cartera del Fideicomiso de Fomento Minero.....</i>	<i>21</i>
<i>Visita al inmueble localizado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo.....</i>	<i>21</i>
<i>Dictamen Técnico-Económico.....</i>	<i>21</i>
<i>Dictamen Jurídico.....</i>	<i>22</i>
<i>VII.4 Recomendación del Comité Interno de Crédito.....</i>	<i>23</i>

<i>VII.5 Autorización por el H. Comité Técnico.....</i>	<i>23</i>
<i>Notificación de la autorización de la propuesta.....</i>	<i>24</i>
<i>VII.6 Cumplimiento del acuerdo del H. Comité Técnico.....</i>	<i>25</i>
<i>Avalúo de la Planta Industrial de Agrofermex.....</i>	<i>25</i>
<i>Avalúo del Inmueble ofrecido en dación en pago.....</i>	<i>27</i>
<i>Avalúo de los inmuebles materia de garantía.....</i>	<i>28</i>
<i>Trámite ante HSBC en la Ciudad de México, Distrito Federal.....</i>	<i>28</i>
<i>Trámite ante HSBC en la Ciudad de León, Guanajuato.....</i>	<i>29</i>
<i>Trámite ante Banobras.....</i>	<i>29</i>
<i>Resumen de los avalúos practicados.....</i>	<i>30</i>
<i>VII.7 Convenios y contratos.....</i>	<i>30</i>
<i>Escrito del Administrador Único de la empresa Grupo Garlam, S.A. de C.V.....</i>	<i>30</i>
<i>Firma del Contrato de Cesión de Derechos.....</i>	<i>30</i>
<i>Inscripción de la escritura pública número 2,432 tirada ante la fe del Lic. Samuel Enrique del Río Munguía, Notario Público número 110 con ejercicio y adscripción al Partido Judicial de León, Guanajuato.....</i>	<i>33</i>
<i>Convenio Modificatorio a la escritura pública número 2,432 tirada ante la fe del Lic. Samuel Enrique del Río Munguía.....</i>	<i>33</i>
<i>Cobro del primer pago pactado en el Contrato de Cesión Onerosa de Derechos de Cobro de Créditos y Derechos Litigiosos.....</i>	<i>34</i>
<i>Reconocimiento de Grupo Garlam, S.A. de C.V., como cesionario y acreedor sustituto en los juicios de concurso mercantil.....</i>	<i>34</i>
<i>VII.8 Registros contables.....</i>	<i>35</i>
VIII. SEGUIMIENTO Y CONTROL.....	35
<i>VIII.1 Informes al H. Comité Técnico.....</i>	<i>35</i>
<i>VIII.2 Informes al Comité de Control y Auditoría.....</i>	<i>35</i>
IX. RESULTADOS Y BENEFICIOS ALCANZADOS	35
X.- INFORME FINAL.....	36

I. PRESENTACIÓN

EL presente documento es una contribución del Fideicomiso de Fomento Minero (FIFOMI) a la estrategia del Ejecutivo Federal a elevar la eficacia y eficiencia gubernamental, a la obligación del Gobierno de rendir cuentas para reportar o explicar sus acciones y transparentarse, de manera tal que se permita una mejor comunicación con la ciudadanía y se fortalezca la confianza en las instituciones del Estado, tal como lo establece el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012.

Este documento permite coadyuvar en materia de rendición de cuentas, información, transparencia y combate a la corrupción con la finalidad de contribuir al desarrollo de una cultura con apego a la legalidad, a la ética y a la responsabilidad pública.

Asimismo, esta Memoria Documental es el instrumento mediante el cual se da cumplimiento a las disposiciones de observancia general de las instituciones públicas, para dejar constancia de las acciones y resultados obtenidos en los proyectos o asuntos relevantes de la Administración Pública Federal, específicamente a los Lineamientos para la elaboración e integración de Libros Blancos y de Memorias Documentales (Lineamientos), que el Ejecutivo Federal expidió con fecha 10 de octubre de 2011 en el Diario Oficial de la Federación, los que tienen por objeto establecer las bases que las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, así como la Procuraduría General de la República deberán observar para la elaboración e integración de Libros Blancos y de Memorias Documentales.

I.1 Nombre de la Memoria Documental.

La presente Memoria Documental se denominó “Propuesta Grupo Garlam, S.A de C.V.” en atención al ofrecimiento presentado por dicha sociedad mercantil.

I.2 Objetivo de la Memoria Documental.

El objetivo de la presente Memoria Documental es describir y transparentar de manera cronológica los hechos y estrategias implementadas para la preparación y autorización de la propuesta presentada por la sociedad mercantil al Fideicomiso de Fomento Minero para adquirir, mediante Cesión Onerosa, los Derechos de Cobro de Créditos y Derechos Litigiosos, respecto del concurso mercantil y juicios ordinarios mercantiles, que esta entidad promovió en contra de las empresas Agrofermex de Occidente, S.A. de C.V., Agrofermex del Norte, S.A. de C.V., Agrofermex del Sur, S.A. de C.V. y Agrofermex Industrial del Sur, S.A. de C.V., las cuales forman parte del Grupo Empresarial Agrofermex, como una forma para la recuperación de los adeudos; así como, las acciones conceptuales, legales, presupuestarias, administrativas, operativas y de seguimiento que se realizaron, y los resultados obtenidos en la operación de dicha propuesta.

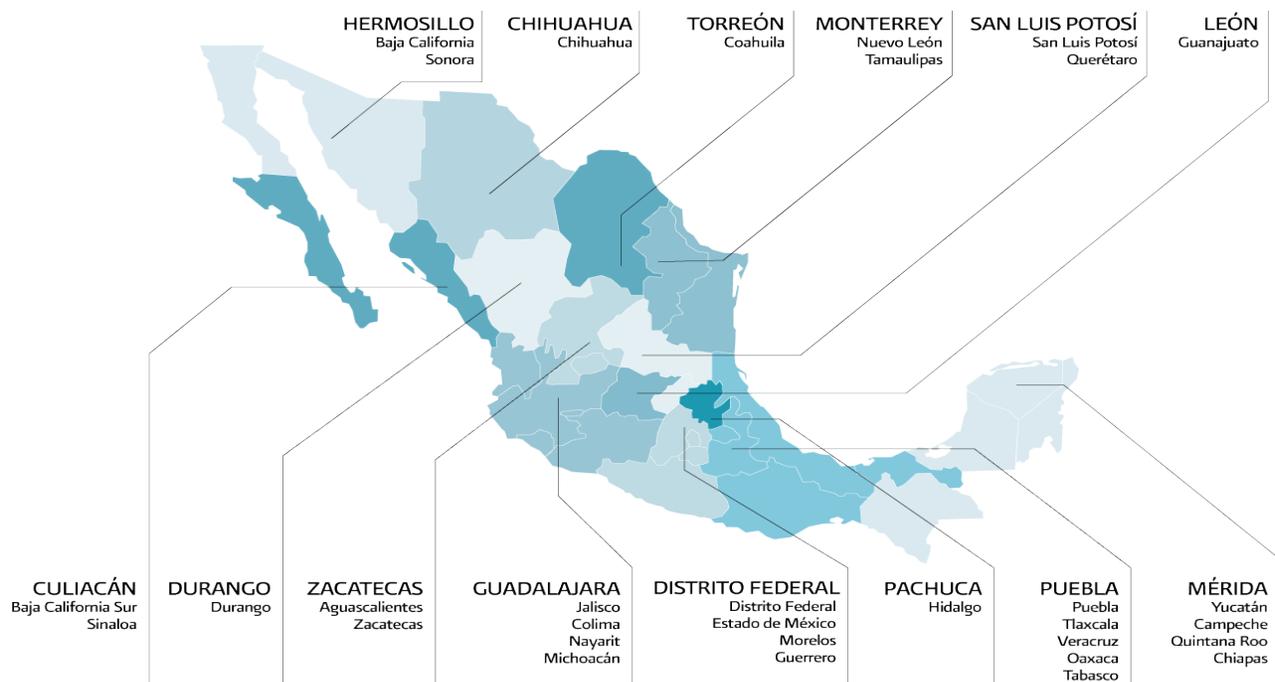
I.3 Vigencia.

En la presente memoria se documentan las acciones realizadas a partir del 1 de marzo 2009 al 31 de diciembre 2009.

I.4 Ubicación geográfica.

El FIFOMI tiene sus oficinas generales en el Centro Minero Tecamachalco, y cuenta con presencia Nacional a través de sus 14 oficinas de representación regional, ubicadas a lo largo del Territorio Nacional.

Esta presencia regional permite, entre otros apoyos a la industria minera, contar por primera vez en la historia con un Fondo de Inversión que sirva de complemento para diversos proyectos, con un alto impacto al desarrollo económico y social en el país, contribuyendo a la cadena productiva y de inversión y generando más empleos y mayor competitividad.



I.5 Características Técnicas.

El ofrecimiento realizado por la empresa Grupo Garlam, S.A. de C.V., consistía en transmitir a su favor tanto los derechos derivados de los créditos otorgados a las empresas que conforman el Grupo Empresarial Agrofermex, como los derechos litigiosos de los juicios mercantiles promovidos por el FIFOMI así como los derechos que el FIFOMI tenía reconocidos dentro de los juicios de concurso mercantil promovidos por el citado Grupo Empresarial: a cambio de un pago compuesto por efectivo y dación en pago de bienes inmuebles.

La figura jurídica adecuada para formalizarla es la cesión de derechos, la cual es forma de transmisión, la cual constituye un contrato entre el cedente y el cesionario en virtud del cual el primero transmite al segundo todos los derechos como las obligaciones que derivan de un acto jurídico preciso y específico. A través de dicha figura pueden transmitirse todo género de bienes incorpóreos, incluyendo los derechos de crédito y litigiosos y comprende todos los derechos accesorios como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio, salvo aquellos que son inseparables a la persona del cedente.

En todos los casos, el cedente está obligado a garantizar la existencia de los derechos que se transmiten o la legitimidad del crédito al tiempo de hacerse la cesión, a no ser que aquel se haya cedido con carácter de dudoso. Tratándose de derechos de crédito, los acreedores pueden transmitir sus derechos a un tercero sin el consentimiento del deudor, a menos que la cesión esté prohibida por la ley, se haya convenido no hacerla o no lo permita la naturaleza del derecho. En la transmisión de este tipo de derechos deben observarse las disposiciones relativas al acto jurídico que le da origen.

Con excepción de los títulos a la orden, el cedente no está obligado a garantizar la solvencia del deudor, a no ser que se haya pactado expresamente o que la insolvencia sea pública y anterior a la cesión.

Por último, la cesión de derechos puede pactarse a título oneroso, caso en el cual el cesionario estará obligado con el cedente a cubrirle una contraprestación, pero tratándose de una cesión de derechos a título gratuito, el cedente no será responsable con el cesionario, ni por la existencia del crédito ni por la solvencia del deudor.

La cesión de derechos está prevista en los artículos 2029 al 2050 del Código Civil para el Distrito Federal. En cuanto a los requisitos de validez así como de forma de la cesión de derechos se regula en términos de lo dispuesto por los artículos 1796 y 1797 del Código Civil para el Distrito Federal, así como los diversos artículos 1832 y 1833 en relación al 2034 del mismo ordenamiento.

No obstante lo anterior, en las Normas y Bases para la Condonación y/o Quita de Adeudos del Fideicomiso de Fomento Minero, que se encontraban vigentes en la fecha de autorización de la propuesta prestada por la sociedad mercantil Grupo Garlam, S.A. de C.V., no establecía expresamente la figura de la cesión de derechos de crédito o litigiosos.

En efecto, las Normas y Bases para la Condonación y/o Quita de Adeudos, de la cartera del Fideicomiso de Fomento Minero establecían en su artículo 3º que la condonación y/o quita de adeudos de la cartera propia del FIFOMI se realizaría bajo los esquemas y requisitos establecidos en el citado ordenamiento. Los artículos 5º y 6º preveían los conceptos que podrían comprender la condonación y/o quita de adeudos así como los supuestos para la condonación y/o quita de capital.

Por otro lado que toda vez que la propuesta materia de análisis, no estaba prevista en los escenarios establecidos en el Manual de Políticas y Procedimientos para operar las Normas y Bases para la Condonación y/o Quitas de Adeudos, fue necesario someterla a consideración del H. Comité Técnico para su autorización, atendiendo a lo establecido por el artículo Tercero Transitorio de dicha normas y bases, que establecían que los casos no previstos, serán sometidos para su conocimiento y, en su caso aprobación, a los comités correspondientes, de conformidad con las facultades señaladas en el artículo 12º del citado ordenamiento:

Artículo 12.- Para determinar el Órgano Colegiado del FIFOMI facultado para autorizar las condonaciones y/o quitas de adeudos, se atenderá de conformidad con lo siguiente: ...III.- Comité Técnico, condonación de capital con montos superiores a 100,000.00 dólares o su equivalente en moneda nacional; intereses ordinarios, moratorios y otros gastos, cualquier monto.

En el caso particular la solicitud materia de la presente memoria documental representaba una condonación y/o quita de adeudos a cargo de las empresas que conforman el Grupo Empresarial Agrofermex, superior al equivalente en moneda nacional superior a los USD 100,000 dólares.

I.6 Unidades Administrativas Participantes.

Las principales Unidades Administrativas que intervinieron en el proceso de negociación, preparación, autorización y formalización de la propuesta prestada por la empresa Grupo Garlam, S.A. de C.V., fueron las siguientes: Dirección General; Dirección de Coordinación Técnica y Planeación; Subdirección Jurídica y Gerencia de Procesos Contenciosos.

ATENTAMENTE


ING. ALBERTO ORTIZ TRILLO
DIRECTOR GENERAL

II. FUNDAMENTO LEGAL Y OBJETIVO DE LA MEMORIA DOCUMENTAL

La presente administración del Fideicomiso de Fomento Minero, ha considerado conveniente dejar constancia documental de las acciones y resultados alcanzados por la actual administración en relación a la propuesta presentada por la sociedad mercantil Grupo Garlam, S.A de C.V., para adquirir, mediante Cesión Onerosa, los Derechos de Cobro de Créditos y Derechos Litigiosos, respecto del concurso mercantil y juicios ordinarios mercantiles, que la entidad promovió en contra de las empresas Agrofermex de Occidente, S.A. de C.V., Agrofermex del Norte, S.A. de C.V., Agrofermex del Sur, S.A. de C.V. y Agrofermex Industrial del Sur, S.A. de C.V., las cuales forman parte del Grupo Empresarial Agrofermex, y de su autorización por el H. Comité Técnico, lo anterior con fundamento en:

- Programa Nacional de Rendición de Cuentas, Transparencia y Combate a la Corrupción 2008–2012.
- Lineamientos para la elaboración e integración de Libros Blancos y de Memorias Documentales (publicados en el Diario Oficial de la Federación, el 10 de octubre de 2011).
- Acuerdo para la rendición de cuentas de la Administración Pública Federal 2006-2012 (publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 19 de diciembre de 2011).
- Lineamientos para la formulación del Informe de Rendición de Cuentas de la Administración Pública Federal 2006-2012, (publicados en el Diario Oficial de la Federación, el 18 de enero de 2012).

En este contexto se presenta el documento denominado “Propuesta Grupo Garlam, S.A. de C.V.”, que tiene por objeto transparentar las acciones realizadas para la autorización de dicha propuesta, como una alternativa adicional a las acciones legales promovidas, para la recuperación de los financiamientos otorgados a las empresas que forman el Grupo Empresarial Agrofermex, los cuales representaron los créditos directos más significativos que el FIFOMI haya otorgado por grupo de empresas.

III. ANTECEDENTES

El Fideicomiso de Fomento Minero (FIFOMI) es un Fideicomiso Público del Gobierno Federal, en el que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, funge como fideicomitente y Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, como fiduciaria. Forma parte de la Administración Pública Federal, de conformidad con lo establecido en los artículos 3º, Fracción III, y 47 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

El Fideicomiso de Fomento Minero se creó por Acuerdo Presidencial de fecha 30 de octubre de 1974, publicado en el Diario Oficial de la Federación el primero de

noviembre de ese mismo año, se constituyó bajo la denominación de Fideicomiso Minerales no Metálicos Mexicanos, el que se formalizó mediante contrato de fideicomiso de fecha 18 de diciembre de 1975.

Sin embargo, en los términos del acuerdo emitido por el Ejecutivo Federal en fecha 25 de enero de 1990 publicado en el Diario Oficial de la Federación del día 2 de febrero del mismo año, el Fideicomiso Minerales no Metálicos Mexicanos, cambió su denominación a la de Fideicomiso de Fomento Minero, lo que se formalizó mediante Convenio Modificatorio de fecha 16 de julio de 1990, conforme al cual tiene entre otras las siguientes finalidades:

VI. Recibir y otorgar créditos para financiar las actividades relativas a su objeto.

VII. Efectuar por conducto de la fiduciaria operaciones de descuento de los títulos de crédito que se emitan, en relación con los contratos de crédito que se celebren.

Atento a lo anterior y de acuerdo a lo señalado en el artículo 3 y 4 de la Ley de Instituciones de Crédito, el FIFOMI forma parte del Sistema Bancario Mexicano y de acuerdo al artículo 2 de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, corresponde a la CNBV la supervisión y regulación, en el ámbito de su competencia, de las entidades integrantes del Sistema Financiero Mexicano.

Adicionalmente, en la Relación de entidades paraestatales de la Administración Pública Federal sujetas a la Ley Federal de las Entidades Paraestatales y su Reglamento, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 12 de agosto de 2010, que emita la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a través de la Procuraduría Fiscal, se reconoce al Fideicomiso de Fomento Minero como parte del Sistema Financiero Mexicano.

En base a lo anterior, en los meses de abril y septiembre de 1998, el FIFOMI formalizó tres líneas de crédito directo revolventes y un crédito de habilitación o avío con 4 empresas que forman parte del Grupo Empresarial Agrofermex, por un importe total de \$182.00 millones de pesos. Los créditos revolventes fueron reestructurados en dos ocasiones en los meses de febrero y septiembre del año 1999, por lo que el capital total actualmente asciende a la cantidad de \$144.00 millones de pesos.

III.1 Juicios Ordinarios Mercantiles.

Presentación de demandas.

En virtud del incumplimiento en sus obligaciones de pago, en los meses de junio y julio de 2001, la Subdirección Jurídica presentó las demandas en la vía ordinaria mercantil en contra de las empresas Agrofermex Industrial del Sur, Agrofermex del Sur, Agrofermex del Norte y Agrofermex de Occidente así como de su aval y obligado solidario, las cuales fueron radicadas en los juzgados 44º, 14º, 24º y 17º de lo Civil en el Distrito Federal, respectivamente.

Sentencias definitivas.

Seguidos los juicios en todas y cada una de sus etapas procesales, en los meses de octubre y noviembre de 2002, febrero y abril de 2003, se dictaron las sentencias definitivas condenando a los demandados al pago de las prestaciones reclamadas. No obstante que éstos últimos interpusieron recursos de apelación en contra de dichas sentencias y promovieron demandas de amparo, las mismas causaron estado en los meses de abril, julio y septiembre de 2003, así como en marzo de 2004.

Ejecución de las sentencias definitivas.

Aún cuando las sentencias definitivas dictadas en los procedimientos ordinarios mercantiles causaron ejecutoria por ministerio de ley en las fechas antes mencionadas, el FIFOMI se encontraba impedido jurídicamente para solicitar su ejecución en contra de las empresas demandadas en virtud de que se les declaró en concurso mercantil, como más adelante se menciona, no así en contra del aval y obligado solidario, respecto del cual en múltiples ocasiones se intentó ejecutar las sentencias definitivas pudiéndose embargar únicamente un inmueble consistente en un lote de terreno en calle Alejandro Amezcua y Federico Higareda s/n en la ciudad de Sahuayo, Michoacán.

Por último, en el mes de septiembre de 2008 y febrero de 2009 se intentó, sin éxito, practicar las diligencias de requerimiento de pago y embargo al aval y obligado solidario en el Congreso del Estado de Michoacán (toda vez que en esas fechas era diputado plurinominal).

III.2 Juicio de Concurso Mercantil.

Sentencias de concurso mercantil.

En el mes de enero de 2003 las sociedades que conforman el Grupo Empresarial Agrofermex, solicitaron al Juez Primero de Distrito en el Estado de Jalisco, con residencia en la ciudad de Guadalajara, se les declarara en concurso mercantil, lo que se resolvió favorablemente mediante sentencias dictadas en el mes de octubre de ese mismo año, en las cuales se decretó además la suspensión de todo acto de ejecución en su contra. En marzo de 2004, el FIFOMI presentó las solicitudes de reconocimiento de créditos.

Sentencias de reconocimiento, graduación y prelación de Créditos.

Con fecha 24 de junio de 2004 se dictaron las sentencias de reconocimiento, graduación y prelación de créditos reconociendo al FIFOMI como acreedor preferente respecto del crédito otorgado a la sociedad Agrofermex Industrial del Sur, y acreedor común con relación a los créditos otorgados a las demás empresas. Dichas resoluciones fueron modificadas en segunda instancia, en virtud de los recursos de apelación promovidos por el Comerciante, sin que se afectaran los derechos del Fideicomiso. Asimismo el Comerciante promovió demandas de amparo, las cuales se

resolvieron en abril del 2006, negándole la protección de la Justicia federal, por lo que dichas sentencias causaron ejecutoria por ministerio de ley.

Sentencias que declaran la quiebra de las empresas.

Por otro lado, y en virtud de que dentro de la etapa de conciliación y sus prórrogas las partes no llegaron a un convenio, en junio de 2005, el Juez Primero de Distrito, dictó las sentencias que declararon en quiebra a las empresas que conforman el Grupo Empresarial Agrofermex. En contra de esas resoluciones se interpusieron recursos de apelación tanto por el Comerciante y un grupo de acreedores como por el Conciliador, resolviéndose todos ellos en el mes de julio de 2006, quedando firmes en agosto de ese mismo año.

Ejecución de las sentencias de quiebra.

Atendiendo a que los recursos interpuestos en contra de las sentencias que declararon la quiebra de las empresas no suspendieron el procedimiento y que dentro del juicio de amparo interpuesto por el Comerciante en contra de la Ley de Concursos Mercantiles, no se exhibió la fianza fijada para otorgar la suspensión definitiva, en el mes de diciembre de 2005 se solicitó al Juez, ordenara la ejecución de las sentencias de quiebra, acordándose favorablemente la petición en enero de 2006.

En el mes marzo de 2006, el Síndico tomó posesión de la administración de la planta industrial propiedad de Agrofermex Industrial del Sur, que se ubicaba en el Kilómetro 17.5 de la carretera antigua a Coatzacoalcos-Minatitlán, del Municipio de Cosoleacaque, Veracruz.

Asimismo, en el mes de mayo de 2006, el Síndico también tomó posesión de la administración de las empresas Agrofermex de Occidente, Agrofermex del Norte, y Agrofermex Grupo Empresarial. Por último, en agosto de 2006 tomó posesión de la administración de la empresa Agrofermex del Sur. No se omite señalar que de éstas empresas se recibió únicamente documentación fiscal, contable, corporativa, contratos, así como activos fijos consistentes en mobiliario y equipo de oficina, equipo de transporte y equipo de cómputo, en pésimas condiciones.

Previa preparación y aprobación del Juez, en el mes de octubre de 2007 se llevó a cabo la subasta pública de la masa concursal de Agrofermex Industrial del Sur, sin que se recibiera postura alguna, por lo que el Síndico solicitó al Juez la autorización para la venta directa la cual fue autorizada en el mes de enero de 2008, sujeto a que una vez que se tuviera una propuesta concreta se presentara al Juez a fin de conocer si la misma se ajustaba a las condiciones de la aprobación.

Masa concursal

De conformidad con el avalúo de fecha 21 de noviembre de 2006, practicado por el Ing. Antonio Gómez Guerra, perito designado por el Lic. Luis Miguel Quintana Almeida,

Síndico designado dentro del Juicio de Concurso Mercantil de la empresa Agrofermex Industrial del Sur, S.A. de C.V., el valor total de las garantías ascendía a \$52,620,466.62, de los cuales \$13,872,317.80 representaba al valor del mobiliario, maquinaria y equipos.

Conforme a dicho avalúo, de los inmuebles la fracción 6 es la que presentaba mayores desventajas debido a que no tenía acceso directo a la carretera, la mayor parte de la misma se encontraba inundada en forma permanente y es donde había varias toneladas de yeso tóxico que, en su momento, fueron desechos de la planta. Comercialmente hablando, los otros predios estaban frente a la carretera y eran los que tenían mayores posibilidades de venderse a buen precio y en un plazo corto de tiempo.

Cabe mencionar que para la determinación del valor de los terrenos se tomó en cuenta la contaminación que fue observable a simple vista y que fue generada por los procesos productivos y las materias (principalmente la motivada por los materiales que se adhirieron a los suelos y que eran utilizados durante el proceso de producción como lo son: nitrógeno, fósforo, potasio, ácido anhídrido, yeso, etc.) lo que podría limitar el tratar de dar un uso diferente a dichos inmuebles, o generaría un costo considerable en su remediación.

En caso de que los bienes se intentaran vender por separado, el producto de la liquidación de la planta seguramente sería muy por debajo del valor considerado en el citado avalúo, ya que sus posibilidades de venta dentro del mercado a excepción de los terrenos era prácticamente nula por varias razones: el tipo de industria, por su edad, por su contaminación, por el costo de desmantelamiento, por el costo de traslado de los mismos, por sus condiciones físicas y las deficiencias tecnológicas en comparación con las nuevas.

Lo anterior, sin considerar el costo por la demolición de los edificios, ya sea por su contaminación, o porque las personas que pretendan adquirir los terrenos vean conveniente cambiar el uso del suelo a habitacional, en lugar del uso de suelo industrial, lo cual les daría automáticamente una plusvalía a los terrenos; esto tendría como consecuencia que los edificios se convirtieran en un estorbo terminando por desaparecerlos.

Propuestas de compra de la masa concursal.

A partir de la autorización de venta directa se presentaron dentro del concurso mercantil las siguientes propuestas de compra:

1.- En abril de 2008 la empresa Roma Stronger, S.A. de C.V., presentó al Síndico una propuesta de compra por la cantidad de \$44.90 millones de pesos a un plazo de 8 meses.

2.- En mayo de 2008 la empresa Agrofertilizantes del Sureste, S.A. de C.V., presentó al Juez propuesta por \$49.00 millones a un plazo de 18 meses, mediante un

pago al vencimiento de \$36.00 millones más el reconocimiento de las contingencias laborales (\$13.00 millones), ambientales y administrativas existentes.

3.- En junio de 2008, un interesado presentó al Juez propuesta por \$50.00 millones a un plazo de 2 años, libre de todo gravamen y sin contingencias de tipo laboral o fiscal.

4.- En el mes de octubre de 2008, otro interesado presentó una propuesta por \$85.00 millones a un plazo de 3 años, que incluían las contingencias laborales, fiscales y ambientales.

5.- En el mes de noviembre de 2008, otro interesado presentó al Juez una propuesta por \$91.00 millones de pesos a pagar en un plazo de 3 años, asumiendo las contingencias laborales y ambientales existentes.

En la fecha de autorización de la propuesta del Grupo Garlam, las propuestas 1 y 3 a la fecha no se encontraban vigentes toda vez que los oferentes ya no mostraron interés, y por lo que se refiere a la 4, en octubre de 2008 el Juez de Distrito la tuvo por no presentada en virtud de que no cumplió en tiempo y forma el requerimiento formulado, no obstante ser la mejor propuesta. En relación a la propuesta 5 es procedente mencionar que la actividad del oferente era distinta a la producción de fertilizantes, además de que nunca acreditó su solvencia moral ya que existían diversos juicios y actuaciones en México y Venezuela en los que se le veía relacionado.

En lo tocante a la propuesta número 2 presentada por la empresa Agrofertilizantes del Sureste, el Juez no había resuelto sobre su autorización, en virtud de los recursos de revocación y posteriormente los amparos interpuestos por nuestro Interventor y despacho externo.

En el mes de Junio de 2009, un ofertante presentó una propuesta al Juez para adquirir la masa concursal por un monto de \$54.00 millones de pesos, de los cuales \$23.00 millones de pesos se cubrirían al momento de la autorización y el restante en un plazo de 18 meses. En ese mismo mes, otro ofertante presentó una nueva propuesta por un monto de \$61.00 millones, a cubrir de la siguiente manera: \$1.00 previo a que se someta a consideración del Juez, \$20.00 cuando se autorice, \$15.00 a los seis meses siguientes y \$25.00 a los doce meses de autorizada la propuesta. En ambos casos no se incluían el monto de las contingencias laborales ni ambientales, por lo que debían cubrirse por el Síndico con el importe ofertado.

No está por demás mencionar que en virtud de la pluralidad de propuestas, el Síndico solicitó al Juez autorización para una subasta pública convencional, sin embargo, en el mes de febrero de 2009 el Juez negó la autorización, razón por la cual se interpusieron recursos de revocación por el Abogado Externo del FIFOMI y el Interventor, los cuales se resolvieron en contra de los intereses del FIFOMI el día 9 de junio de 2009. Respecto de dichas resoluciones se interpuso el amparo correspondiente en ese mismo mes.

Oficio de la Secretaría de Protección Civil del Estado de Veracruz.

En adición a lo anterior, resulta procedente señalar que con fecha 16 de enero de 2009, el Síndico recibió un oficio de la Secretaría de Protección Civil del Estado de Veracruz, en el que se manifestaba supuestos daños ecológicos a los predios en donde se ubicaba la planta industrial de Agrofermex Industrial del Sur, los cuales era necesario rehabilitar, considerando como monto de la reparación de \$55.6 millones de pesos. Al respecto, el 19 de febrero de 2009, el Interventor solicitó al Síndico se exhibiera el oficio al Juez, que se interpusieran acciones legales para decretar su nulidad tomando en cuenta que no se realizó ninguna inspección física, que el estudio elaborado por el Ing. Diego José de Jesús Gómez, no mencionaba ningún daño o costo por reparación del daño y que las empresas anteriores también eran responsables del supuesto daño ecológico que se reclamaba.

Conviene puntualizar que en adición a los argumentos que hicieron valer el Interventor y el Síndico ante el Juez, en el mes de abril de 2009 el Síndico interpuso un amparo para impugnar los actos realizados por la Secretaría de Protección Civil y en su caso, cualquier acto de ejecución en contra de la masa concursal. Dicho juicio se resolvió mediante sentencia dictada el día 12 de junio de 2009 en la que se sobresee el amparo en razón de que la Secretaría de Protección Civil, al momento de rendir su informe justificado negó los actos reclamados y el quejoso no rindió prueba alguna para desvirtuar lo anterior. En razón de ello, continuaba latente la posibilidad de hacer frente a la contingencia ambiental.

Conclusión.

Como se puede apreciar de los puntos anteriores, en junio de 2009, las posibilidades para la conclusión del juicio de concurso mercantil se habían reducido a dos opciones: a) propuesta que realizó la empresa Agrofertilizantes del Sureste, S.A. de C.V. para adquirir la masa concursal, o bien, b) la adjudicación de las garantías a FIFOMI, en su caso.

a) Propuesta de Agrofertilizantes del Sureste, S.A. de C.V. Aún y cuando comparativamente este escenario representaba la mejor opción de los dos existentes (disminuyendo los diversos gastos que se tendrían que efectuar), se debe resaltar que la oferta no consideraba garantía alguna, además se sabía conocimiento de que la empresa Agrofertilizantes del Sureste tenía relaciones con el aval y obligado solidario, por lo que existía el riesgo de incumplimiento, lo que representaría iniciar acciones legales nuevamente para la recuperación del importe ofrecido.

b) Adjudicación de la masa concursal a FIFOMI. En el supuesto de que FIFOMI se adjudicara la masa concursal en el valor de avalúo, el FIFOMI tendría que aportar recursos para cubrir las diversas contingencias, gastos y honorarios, (sin considerar lo que se tendrán que realizar para el mantenimiento y administración de la planta industrial en su caso, los que se estimaban en 1.00 mdp mensuales). En este escenario

también se tendría que considerar los posibles conflictos con el Sindicato para el caso de que el FIFOMI decida suspender las operaciones de la planta.

A continuación se presenta un cuadro comparativo en el cual se hacen más evidentes las diferencias entre ambos escenarios procesales:

CONCEPTO	Agrofertilizantes del Sureste	Adjudicación de garantías
Propuesta	49.00	52.60
Deducciones dentro del juicio		
Pasivo laboral	-16.70	-16.70
Contingencia Ambiental	0.00	-55.60
Honorarios Sindico	-1.47	-1.57
Subtotal	-18.17	-73.87
Honorarios a cargo de FIFOMI		
Interventor (3%)	-1.47	-1.57
Despacho Externo (7%)	-3.43	-3.70
Subtotal	-4.90	-5.27
Pago neto	25.93	-26.54

** Cifras aproximadas en millones de pesos

Por lo que resultaba necesario buscar formas alternativas para obtener una mejor recuperación de los créditos otorgados a las empresas que conforman el Grupo Empresarial Agrofermex.

III.3 Descripción de los adeudos.

Con fecha 13 de diciembre de 2007, el H. Comité Técnico, en su Centésima Trigésima Tercera Sesión Ordinaria, autorizó la aplicación de la reserva preventiva para castigo de créditos contra los adeudos a cargo de las acreditadas, por esa razón los saldos estaban congelados al día 19 de diciembre de ese mismo año y registrados en cuentas de orden y ascendían a:

Saldos registrados al 19 de diciembre de 2007				
Tipo de crédito	Capital	Intereses ordinario	Intereses moratorio	Total
HAB-000369	\$32,855,915.03	\$9,624,475.48	\$62,816,671.77	\$105,297,062.28
CRA-000084	\$53,909,314.00	\$19,106,730.40	\$96,835,066.18	\$169,851,110.58
CRA-000085	\$29,237,240.00	\$10,362,364.24	\$52,517,645.73	\$92,117,249.97
CRA-000086	\$27,998,630.00	\$9,923,379.33	\$50,292,518.87	\$88,214,528.20
Total	\$144,001,099.03	\$49,016,949.45	\$262,461,902.55	\$455,479,951.03

IV. MARCO NORMATIVO APLICABLE

Resultan aplicables a la presente Memoria Documental, los siguientes ordenamientos:

- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal

- Ley Federal de las Entidades Paraestatales
- Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos
- Ley de Concursos Mercantiles
- Código de Comercio
- Código Civil para el Distrito Federal
- Reglamento de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales
- Acuerdo emitido por el Ejecutivo Federal de fecha 2 de febrero de 1990, por el que se modifica la denominación de Fideicomiso de Minerales No Metálicos por la de Fideicomiso de Fomento Minero.

V. VINCULACIÓN CON EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO

El Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2007-2012 establece una estrategia clara y viable para avanzar en la transformación de México sobre bases sólidas, realistas y, sobre todo, responsable. Marca el rumbo a seguir para abrir cauces al porvenir que queremos, para que los ciudadanos tomemos las riendas de nuestro propio destino. Lo hace apoyado en las normas y valores de la democracia. Sus guías son la libertad, la legalidad, la pluralidad, la honestidad, la tolerancia y el ejercicio ético del poder. Está estructurado en cinco ejes rectores:

- Estado de Derecho y Seguridad.
- Economía competitiva y generadoras de empleos.
- Igualdad de oportunidad.
- Sustentabilidad ambiental.
- Democracia efectiva y política exterior responsable.

En materia de Economía competitiva y generadora de empleos, el Plan Nacional de Desarrollo, establece que la finalidad de la política económica de la presente Administración, será lograr un crecimiento sostenido más acelerado y generar los empleos formales que permitan mejorar la calidad de vida de todos los mexicanos.

Una economía con un Sistema Financiero eficiente, que cuente con una mayor capacidad de crecimiento ya que entre otras cosas, facilita la canalización de recursos hacia proyectos productivos. Más importante aún es el impacto que puede tener la inclusión de todos los estratos de la población en el proceso de desarrollo económico, permitiendo un ahorro bien remunerado, el acceso al crédito y la posibilidad de enfrentar con éxito los diferentes riesgos.

Bajo el contexto del Plan Nacional de Desarrollo, la Secretaría de Economía en su Programa Sectorial de Economía 2007-2012, plantea la detonación del desarrollo de la

MIPYMES, la consolidación de la competitividad, el re-posicionamiento del país como actor relevante en el comercio internacional, el fomento del comercio y la inversión extranjera, el fortalecimiento del mercado interno, factores que directa e indirectamente involucran a la Coordinación General de Minería y, por ende, al FIFOMI.

Así, uno de los puntos focales de la minería nacional con el FIFOMI, es el impulso a un mayor financiamiento, lo que directamente impacta en la alineación del Plan Estratégico que presentó el FIFOMI, el cual alinea sus planteamientos al Plan Nacional de Desarrollo, al Programa Sectorial de Economía y desde luego con el Plan Nacional de Minería.

Conforme a lo anterior, la institución estableció su Planeación Estratégica 2007-2012 que contempla el financiamiento de proyectos que incrementen la inversión en infraestructura de las empresas mineras y las que componen su cadena productiva, privilegiando a aquellos que promuevan el incremento de la productividad, la competitividad y la creación de empleos, preferentemente de las pequeñas y medianas empresas, para lo cual se fijó, entre otros, como objetivo estratégico mantener su autosuficiencia financiera. Dicho objetivo busca contar con un organismo sustentable financieramente para seguir apoyando al sector, a través del mantenimiento del valor, en términos reales, del patrimonio del Fideicomiso.

Atendiendo a lo señalado anteriormente, una manera de lograr ese objetivo es a través de la recuperación de la cartera vencida del Fideicomiso en las condiciones más favorables para la entidad, ya sea mediante el ejercicio de las acciones legales, o bien, esquemas de negociación con los acreditados o terceros interesados en la adquisición de los derechos de crédito o litigiosos.

VI. SÍNTESIS EJECUTIVA DEL ASUNTO

Se presentan de manera general y en orden cronológico las principales acciones realizadas del 1 de marzo al 31 de diciembre de 2009, referentes a la planeación, autorización, ejecución y formalización de la propuesta de Grupo Garlam, S.A. de C.V.

- ✓ En fecha 12 de mayo de 2009, por medio del cual el Ing. Silvestre Acevedo Buchanan, Director General de la empresa, presentó formal propuesta para adquirir los derechos de crédito y litigiosos de los créditos otorgados a las empresas que conforman el Grupo Empresarial Agrofermex.
- ✓ El día 15 de mayo de 2009 se solicitó el Dictamen Técnico-Económico a la Gerencia Regional Guadalajara, y con fecha 20 de ese mismo mes y año, lo remitió a la Subdirección Jurídica para continuar con los trámites correspondientes.
- ✓ Con fecha 20 de mayo de 2009, se concluyó con el dictamen jurídico, tomando en consideración la información contenida en el Dictamen Técnico-Económico, la situación procesal de los juicios promovidos, así como el análisis financiero de las opciones propuestas por la empresa Grupo Garlam, S.A. de C.V.

- ✓ Con fecha 20 de mayo de 2010, la propuesta se sometió a la consideración del Comité Interno de Crédito, para su análisis y en su caso recomendación al Comité Técnico.
- ✓ En cumplimiento a la resolución del Comité Interno de Crédito, la propuesta se sometió para su consideración y autorización al H. Comité Técnico de la Entidad, en su Tercera Sesión Extraordinaria, celebrada el día 29 de mayo de 2009, autorizándose mediante acuerdo número 1073/FFM/V/09. Dicha autorización se notificó formalmente a la sociedad mercantil Grupo Garlam, S.A. de C.V., por conducto de su Director General, el 01 de junio de 2009.
- ✓ Con fecha 16 de junio de 2009 se solicitó a Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (Banobras) la valuación de la planta industrial propiedad de la empresa Agrofermex y el 17 de junio de 2009, suscrito por el Director de Coordinación Técnica y Planeación de FIFOMI se solicitó a Banobras, por conducto del Gerente de Avalúos, la realización del avalúo de una fracción de 50-00-00 has., del inmueble ofrecido en dación en pago ubicado en el Municipio de Benito Juárez, Cancún, Quintana Roo, así como de la planta industrial de Agrofermex Industrial del Sur, S.A. de C.V. ubicada en Cosoleacaque, Veracruz.
- ✓ El día 13 de julio de 2009 el FIFOMI recibió tanto el avalúo de la planta industrial de Agrofermex Industrial del Sur, S.A. de C.V., que arrojó un valor comercial de \$90.8 millones, de los cuales \$13.6 millones corresponden a maquinaria y equipo, como del inmueble ofrecido en pago, el cual determinó un precio de \$18.7 pesos por metro cuadrado, lo que multiplicado por las 50.0 has. ofrecidas, nos arroja un valor de \$9.35 millones de pesos.
- ✓ El 10 de julio de 2009, mediante oficio número DCTP/96/09, suscrito por el Director de Coordinación Técnica y Planeación de FIFOMI, se solicitó a Banobras la elaboración del avalúo del inmueble de Iztapalapa que la empresa Grupo Garlam, S.A. de C.V. propuso en sustitución del predio de el Municipio de Benito Juárez, Cancún, Quintana Roo, el cual se recibió en forma económica el 22 de julio del año 2009 y oficialmente el día 31 de julio de 2009, determinando como valor comercial del inmueble la cantidad de \$44.62 millones de pesos.
- ✓ En relación a los bienes propuestos en garantía, el día 23 de junio de 2009 se solicitó a HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, por conducto del Arq. Carlos Esparza, Gerente de Avalúo en México, Distrito Federal, la valuación de los inmuebles identificadas como parcelas 61, 73-74, 81, 102 así como del lote L-X, ubicadas en el Ejido Menores de Silao, Guanajuato, que Grupo Garlam, S.A. de C.V. ofreció como garantía.
- ✓ En virtud de que el banco no había realizado la visita a los demás predios y a fin de no retrasar más la obtención de los avalúos, el día 2 de julio de 2009 se canceló el

trámite en HSBC México, para el resto de los bienes, haciéndose la solicitud ese mismo día a HSBC en la ciudad de León, Guanajuato.

- ✓ El día 22 de julio de 2009 se recibió de HSBC México, el avalúo de las parcelas 81 y 97 determinando un valor de \$143.26 pesos por metro cuadrado (resaltando que una fracción de la parcela 81 se recibió como complemento de la dación de pago).
- ✓ Con el propósito de obtener una opinión de un tercero, respecto del valor de los bienes materia de garantía, el 13 de julio de 2009, se solicitó a Banobras, la elaboración de los avalúos relativos a las parcelas 61, 73-74, 81, 102 así como del Lote L-X, sin embargo, los mismos fueron entregados hasta el día 31 de agosto de 2009, por lo que no fue posible considerarlos en la negociación para la firma del contrato de cesión de derechos que se llevó a cabo el 23 de julio de 2009.
- ✓ Con fecha 23 de julio de 2009 se formalizó, mediante escritura pública número 2,432 tirada ante la fe del Lic. Samuel Enrique del Río Munguía, Notario Público número 110 con ejercicio y adscripción al Partido Judicial de León, Guanajuato, el Contrato de Cesión Onerosa de Derechos de Cobro de Créditos y Derechos Litigiosos.
- ✓ La escritura pública de referencia quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Silao, Guanajuato, bajo el Folio Real número R37*45327 por lo que se refiere a la dación en pago de la fracción de la parcela número 81. Asimismo, quedó inscrita en esa misma dependencia bajo los Folios Reales números R37*2424, R37*6463, R37*13479, R37*13494 y R37*15427 en relación a los bienes inmuebles otorgados en garantía.
- ✓ Por lo que se refiere a la inscripción de la escritura pública en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de México, Distrito Federal, respecto del Lote 1 de la manzana 110 A, Zona 3 del poblado de Los Reyes y su Barrio de Tecamachalco, Delegación Iztapalapa, México, D.F., ésta se llevó a cabo hasta el día 28 de octubre de 2009 bajo el Folio Real número 1208026-0, la empresa Grupo Garlam, S.A. de C.V. realizó previamente los trámites para la inscripción de la escritura pública que constituye el antecedente de propiedad del citado inmueble.
- ✓ Mediante escritura pública número 2,516 de fecha 15 de octubre de 2009, pasada ante la fe del Lic. Samuel Enrique del Río Munguía, Notario Público número 110 con ejercicio y adscripción al Partido Judicial de León, Guanajuato, se llevó a cabo el Convenio Modificadorio al Contrato de Cesión de Derechos a fin de dar por cumplida la condición suspensiva pactada, toda vez que tanto el antecedente de propiedad como la escritura 2,432 quedaron debidamente inscritas en los Registros Públicos correspondientes.
- ✓ El día 21 de octubre de 2009, se depositó el cheque número 1009 de fecha 23 de julio de 2009, expedido por la cantidad de \$10.5 millones de pesos a cargo de la

institución bancaria Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, a favor del Fideicomiso de Fomento Minero.

- ✓ El 30 de noviembre de 2009 las Gerencias de Cartera y de Presupuesto y Contabilidad realizaron el registro contable de la cesión de los derechos. Asimismo, en esa misma fecha, la Subdirección Jurídica hizo entrega formal a la Gerencia de Recursos Materiales de los inmuebles recibidos en pago, asimismo se dieron de alta los inmuebles en el inventario institucional.
- ✓ Por último, en los juicios de concurso mercantil por auto de fecha 2 de diciembre de 2009, el Juez tuvo por legalmente formalizada la cesión de derechos, reconociendo el carácter de acreedor sustituto a la empresa Grupo Garlam, S.A. de C.V.

VII. ACCIONES REALIZADAS

En este apartado se integra la documentación que permite evaluar las principales acciones realizadas durante las negociaciones con la empresa Grupo Garlam, S.A. de C.V., así como en la integración del expediente para su autorización y formalización.

VII.1 Programa de Trabajo.

Programa de Trabajo 2009								
Acciones	(Semana)							
	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Presentación a Comité Interno de Crédito	03							
Presentación a Comité Técnico	04							
Valuación de la masa concursal			02					
Valuación del inmueble ofrecido en pago			02					
Valuación del inmueble propuesto en sustitución de los bienes ofrecidos en garantía			03					
Firma del Contrato de Cesión de Derechos			03					
Convenio Modificatorio al Contrato de Cesión de Derechos						02		
Cobro del primer pago ofrecido						03		
Registros Contables							04	
Reconocimiento de la cesión de derechos en los juicios de concurso mercantil								04

VII.2 Propuesta Grupo Garlam, S.A. de C.V.

En los meses de marzo y abril de 2009 se tuvieron reuniones con el Administrador Único de la sociedad mercantil denominada Grupo Garlam, S.A. de C.V., quién manifestó el interés de su representada en adquirir los derechos de crédito y litigiosos de los juicios promovidos en contra de las empresas acreditadas del FIFOMI que forman parte del Grupo Empresarial Agrofermex. Dichas reuniones concluyeron con el escrito de fecha 12 de mayo de 2009, por medio del cual el Ing. Silvestre Acevedo Buchanan, Director General de la empresa, presentó formal propuesta para adquirir los derechos referidos, proponiendo para tal efecto las siguientes opciones:

Opción 1. Dación en pago de una fracción de 120-00-00 has, ubicadas en el Municipio de Cancún, Quintana Roo (Benito Juárez), mismas que representan un valor de \$120.00 millones de pesos, más una aportación adicional líquida de \$10.00 millones de pesos, estableciendo como pago total la cantidad de \$130.00 millones de pesos.

Opción 2. Dación en pago de una fracción de 50-00-00 has, ubicadas en el Municipio de Cancún, Quintana Roo (Benito Juárez), mismas que representan un valor de \$50.00 millones de pesos, más 14-00-00 has, en el Parque Industrial Silao (FIPASI) ubicado en el Municipio de Silao, Guanajuato, con un valor de \$42.00 millones de pesos, así como una aportación adicional líquida de \$10.00 millones de pesos, estableciendo como pago total la cantidad de \$102.00 millones de pesos.

Opción 3. Dación en pago de una fracción de 50-00-00 has, ubicadas en el Municipio de Cancún, Quintana Roo (Benito Juárez), mismas que representan un valor de \$50.00 millones de pesos, más pago con crédito de FIFOMI a Grupo Garlam, S.A. de C.V., para pago de derecho dudosos de cobro, con garantía hipotecaria por un monto de \$30.00 millones de pesos a un plazo de 18 meses, así como una aportación adicional líquida de \$10.00 millones de pesos, estableciendo como pago total la cantidad de \$90.00 millones de pesos.

VII.3 Integración del expediente de acuerdo a las Normas y Bases, para la Condonación y/o Quitas de Adeudos de la cartera del Fideicomiso de Fomento Minero.

Visita al inmueble localizado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo.

Previo a la presentación formal de la propuesta se solicitó al Subgerente Regional Mérida la realización de la visita al inmueble ubicado en la ciudad de Cancún, Quintana Roo, para determinar su ubicación así como sus características y valor estimado. Mediante escrito de fecha 11 de mayo de 2009 el Subgerente Regional Mérida rindió el informe correspondiente.

Dictamen Técnico-Económico.

Con el objeto de integrar el expediente respectivo para someter la propuesta de referencia a la consideración de la instancia de decisión competente del FIFOMI, el día 15 de mayo de 2009 se solicitó formalmente el Dictamen Técnico-Económico a la Gerencia Regional Guadalajara, y con fecha 20 de ese mismo mes y año, lo remitió a la Subdirección Jurídica para continuar con los trámites correspondientes.

Dictamen Jurídico.

Con base en la documentación a que se refieren los puntos anteriores, la Subdirección Jurídica elaboró el Dictamen Jurídico. En dicho documento se plasmó la situación procesal de los juicios promovidos, así como el análisis financiero de las opciones propuestas por la empresa Grupo Garlam, S.A. de C.V. En atención a lo anteriormente expuesto, la Subdirección Jurídica emitió su opinión favorable en relación a la opción número 3, en virtud de las siguientes consideraciones:

1.- La opción 3, era mayor a la propuesta que dentro del juicio de concurso mercantil presentó Agrofertilizantes del Sureste.

2.- Adicionalmente Agrofertilizantes del Sureste no ofrecía garantía, aunado a que la empresa tenía relaciones con el aval y obligado solidario, por lo que existía el riesgo de incumplimiento, lo que representaría iniciar acciones legales nuevamente para la recuperación del importe ofrecido.

3.- La empresa GRUPO GARLAM asumía todas las contingencias laborales, ambientales, administrativas y demás obligaciones y derechos que correspondan al FIFOMI.

4.- En este último caso, toda cantidad que fuera recibida se reflejaría directamente en las utilidades del ejercicio, toda vez que los créditos estaban registrados en cuentas de orden.

5.- No se erogaban más gastos judiciales.

6.- En caso de autorización de la propuesta, se debería condicionar a que la empresa GRUPO GARLAM:

- a) Deposite la cantidad de \$10.00 millones de pesos en el término de 3 días posteriores a la autorización;
- b) El valor de recepción del inmueble que ofrecía en dación de pago sería el que resulte del avalúo practicado por el perito especializado o institución bancaria a elección del FIFOMI.
- c) Que constituya hipoteca en primer lugar sobre la fracción de 14-00-00 has, en el Parque Industrial Silao (FIPASI) ubicado en el Municipio de Silao, Guanajuato, para garantizar el pago de \$30.00 millones de pesos restantes;

- d) En caso de incumplimiento en el pago, se generarían intereses moratorios a razón de 1.5 veces la tasa TIIE que se encuentre vigente.

VII.4 Recomendación del Comité Interno de Crédito.

Una vez integrado el expediente de conformidad con la normatividad aplicable, la propuesta se sometió a la consideración del Comité Interno de Crédito, en su décima segunda sesión extraordinaria, celebrada el día 20 de mayo de 2009, quién dentro de sus facultades recomendó su presentación al H. Comité Técnico. A continuación se transcribe textualmente el acuerdo de referencia:

“Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3°, 5°, 6°, 7°, 9°, 11°, 12°, 14° y Tercero Transitorio de las Normas y Bases, para la Condonación y/o Quitas de Adeudos de la cartera del Fideicomiso de Fomento Minero, se recomienda la presentación al H. Comité Técnico, de la opción 3 de la propuesta presentada por la sociedad mercantil GRUPO GARLAM, S.A. de C.V., proponiendo las siguientes condiciones:

a) Que la empresa deposite la cantidad de \$10.00 millones de pesos en el término de 3 días posteriores a la autorización.

b) El valor de recepción del inmueble que se ofrece en dación de pago será el que resulte del avalúo practicado por el perito especializado o institución bancaria a elección del FIFOMI.

c) Que constituya hipoteca en primer lugar sobre la fracción de 14-00-00 has, en el Parque Industrial Silao (FIPASI) ubicado en el Municipio de Silao, Guanajuato, para garantizar el pago de \$30.00 millones de pesos restantes.

d) En caso de incumplimiento, se generarán intereses moratorios a razón de 1.5 veces la tasa TIIE que se encuentre vigente.”

VII.5 Autorización por el H. Comité Técnico.

En cumplimiento a la resolución del Comité Interno de Crédito, la propuesta presentada por GRUPO GARLAM, S.A. de C.V. para adquirir los derechos de crédito y litigiosos de los juicios que el FIFOMI promovió en contra de las empresas que forman parte del Grupo Empresarial Agrofermex, se sometió para su consideración y autorización al H. Comité Técnico de la Entidad, en su Tercera Sesión Extraordinaria, celebrada el día 29 de mayo de 2009, autorizándose mediante acuerdo número 1073/FFM/V/09, el cual se transcribe en lo conducente:

“Acuerdo No. 1073/FFM/V/09 de mayo de 2009.- Con fundamento en los artículos 58 fracción XVII de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, 3°, 4°, 5°, 6°, 9°, 12° 14° y Tercero Transitorio de las Normas y Bases para Condonación y/o Quitas de Adeudos del Fideicomiso de Fomento Minero, los miembros de este H. Comité Técnico,

autorizan la opción número 3 de la propuesta presentada por la sociedad mercantil Grupo Garlam, S.A. de C. V., quien ofrece adquirir los derechos litigios del juicio de concurso mercantil que se ventila en el Juzgado Primero de Distrito en Materia Civil, en la ciudad Guadalajara, Jalisco, así como los juicios ordinarios mercantiles radicados en la ciudad de México, Distrito Federal, respecto del Grupo Empresarial Agrofermex y sus empresas filiales, sujeta a una negociación condicional a lo siguiente:

1.- Que para garantizar el pago de \$30.00 millones de pesos a 18 meses la empresa constituya hipoteca en primer lugar a favor del Fideicomiso de Fomento Minero, sobre la fracción 14-00-00 has, en el Parque Industrial Silao (FIPASI) ubicado en el Municipio de Silao, Guanajuato, en una proporción mínima de 2 a 1 y que se practique un avalúo por un perito especializado o institución bancaria a elección del FIFOMI, cuyo costo será a cargo de la empresa Grupo Garlam, S. A. de C.V.

En caso de incumplimiento, se generarán intereses moratorios a razón de 1.5 veces la tasa TIIE que se encuentre vigente y un pago inicial de \$10.0 millones de pesos.

2.- El valor de recepción del inmueble que se ofrece en dación de pago consistente en una fracción de 50-00-00 has, ubicadas en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo será el que resulte del avalúo practicado por el perito especializado o institución bancaria a elección del FIFOMI, cuyo costo será a cargo de la empresa Grupo Garlam, S. A. de C.V.

En el evento de que el valor del inmueble sea inferior a \$50.00 millones de pesos, la empresa Grupo Garlam, S. A. de C. V., deberá incrementar su propuesta, ya sea en efectivo o dación en pago de otros bienes.

3.- Que el FIFOMI solicite a un perito especializado o a una institución bancaria, elaborar un avalúo sobre la masa concursal de las garantías, que en el año de 2006, reportó un valor de 52.6 millones de pesos, con la finalidad de determinar el valor real de la misma”.

Notificación de la autorización de la propuesta.

Mediante oficio número SDJ/073/2009 de fecha 01 de junio de 2009, el Subdirector Jurídico notificó formalmente a la sociedad mercantil Grupo Garlam, S.A. de C.V., por conducto de su Director General, los términos y condiciones en que fue autorizada la propuesta, quien firmó de recibido con esa misma fecha.

En respuesta al oficio anterior, GRUPO GARLAM, S.A. de C.V. remitió un escrito fechado el día 1º de junio de 2009, en el que solicitó que a fin de dar cumplimiento a lo acordado por el Comité Técnico del FIFOMI y de realizar la debida implementación del contrato de cesión de derechos litigiosos, se le proporcionara la información jurídica, así como los contratos de los créditos a adquirir y el nombre del perito, que valuaría los bienes inmuebles propiedad de la empresa. El escrito fue recibido por la Subdirección Jurídica con fecha 02 de junio del año en curso.

No se omite mencionar que con el propósito de no proporcionar información confidencial y violar el secreto bancario, desde el día 12 de mayo de 2009 la empresa Grupo Garlam, S.A. de C.V. y el FIFOMI suscribieron un contrato de confidencialidad al amparo del cual se entregó la información relativa a los juicios promovidos así como los contratos de crédito celebrados.

VII.6 Cumplimiento del acuerdo del H. Comité Técnico.

Con el objeto de dar cumplimiento a las condicionantes establecidas por el H. Comité Técnico, previo a la formalización de la propuesta autorizada a la sociedad mercantil Grupo Garlam, S.A. de C.V., el día 8 de junio de 2009 se solicitó la realización de los avalúos de la planta industrial así como del inmueble ofrecido en pago a Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank, a través de la Ejecutiva de Avalúos; durante los días 8 y 12 de ese mismo mes y año se recabó la información correspondiente a los inmuebles a valorar por lo que la solicitud quedó formalizada el día 12 de junio de 2009, mediante la transferencia de recursos por \$103,500.00 (ciento tres mil quinientos pesos 00/100 M.N.).

Es procedente mencionar que a fin de tener mayor transparencia y certeza en cuanto al valor de los mismos, con fecha 16 de junio de 2009 se canceló el trámite iniciado ante Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Scotiabank, para realizar la solicitud a Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (Banobras), como más adelante se menciona.

Avalúo de la Planta Industrial de Agrofermex.

Mediante oficio DCTP/085/09 de fecha 17 de junio de 2009, suscrito por el Director de Coordinación Técnica y Planeación de FIFOMI se solicitó Banobras, por conducto del Gerente de Avalúos, la realización del avalúo de una fracción de 50-00-00 has., del inmueble ofrecido en dación en pago ubicado en el Municipio de Benito Juárez, Cancún, Quintana Roo, así como de la planta industrial de Agrofermex Industrial del Sur, S.A. de C.V. ubicada en Cosoleacaque, Veracruz. A dicha solicitud se acompañó la documentación correspondiente a los inmuebles (títulos de propiedad, planos, croquis de ubicación, etc.).

Para la elaboración de los avalúos, Banobras designó a dos peritos, quienes tomando en cuenta los trabajos a realizar programaron la visita de inspección de los terrenos y de la maquinaria y equipo que integra la planta industrial en la ciudad de Cosoleacaque, Veracruz, para los días 23 al 26 de junio de 2009. En los días programados se llevó a cabo la visita a la planta industrial con la asistencia del personal de la Gerencia Regional Guadalajara del FIFOMI.

El día 13 de julio de 2009 el FIFOMI recibió el avalúo de la planta industrial de Agrofermex Industrial del Sur, S.A. de C.V., que arrojó un valor comercial de \$90.8 millones, de los cuales \$13.6 millones corresponden a maquinaria y equipo.

Aún y cuando el valor actual de la masa concursal es de \$90.8 millones, se consideró que la propuesta de Grupo Garlam, S.A. de C.V., continuaba siendo la mejor alternativa para la entidad, contra la adjudicación de la masa, en virtud de los siguientes argumentos:

- En caso de solicitar la adjudicación de la masa concursal, el FIFOMI tendría que pagar la cantidad estimada de \$38.30 millones por los siguientes conceptos:
 - Pasivo laboral \$16.70 millones
 - Honorarios del Síndico \$ 1.57 millones
 - ISR \$20.03 millones
 - Total \$38.30 millones

- Continuaba latente la posibilidad de hacer frente a la contingencia ambiental, la cual estaba determinada en \$55.00 millones.

- Además, se tendrían que realizar gastos por mantenimiento y administración de la planta industrial en su caso, los que se estimaban en \$1.00 millón de pesos mensuales, durante el tiempo que transcurra para su venta, a fin de no deteriorar más las instalaciones.

- A continuación se muestra un cuadro comparativo de ambos escenarios:

CONCEPTO	Adjudicación	Grupo Garlam
Propuesta	90.80	90.00
Deducciones dentro del juicio		
Pasivo laboral	-16.70	0.00
Impuestos	-20.03	0.00
Honorarios Sindico	-1.57	0.00
	-38.30	0.00
Honorarios a cargo de FIFOMI		
Interventor (3% del valor de recepción)	-2.72	-2.70
Despacho Externo (7% del valor de recepción)	-6.36	-6.30
	-9.08	-9.00
Subtotal	43.42	81.00
Otras erogaciones		
Gastos de administración y matenimiento **	-12.00	0.00
Contingencia ambiental	-55.00	0.00
	-11.58	81.00

** Considerando un año para la venta de la planta

- No está por demás señalar que en el supuesto de que el FIFOMI se adjudicara la masa concursal, también se tendrían que considerar los posibles conflictos con el Sindicato para el caso de que se decidiera suspender las operaciones de la planta, ya que en las reuniones que se llevaron a cabo con éste manifestó que

no dudarían en ejercer los derechos sindicales para el caso de cerrar la fuente de trabajo.

Avalúo del Inmueble ofrecido en dación en pago.

Como se mencionó con anterioridad, el 17 de junio de 2009 el FIFOMI solicitó a Banobras, la realización del avalúo del inmueble ubicado en el Municipio de Benito Juárez, Cancún, Quintana Roo, conocido con el nombre de Rancho El Dueño, únicamente por lo que se refiere a las 50-00-00 has., mismas fueron ofrecidas en pago. La elaboración del avalúo estuvo a cargo del Ingeniero Mario Armando Guerrero Soto (perito designado por Banobras). Con fecha 25 de junio de 2009 se realizó la inspección al inmueble por el citado profesionista en compañía del personal de la Subgerencia Regional Mérida y de la Gerencia de Exploración del FIFOMI.

De acuerdo a la información previa que fue proporcionada por el Ingeniero Mario Armando Guerrero Soto respecto del posible valor comercial del predio, mediante oficio DCTP/090/09, de fecha 02 de julio del año en curso suscrito el Director de Coordinación Técnica y Planeación del FIFOMI, modificó la solicitud enviada a Banobras, a fin de que se valuara la superficie total del predio, es decir, las 223-36-24.79 has.

Esto último previendo que el valor comercial de las 50-00-00 has. propuestas, fuera insuficiente.

Con fecha 13 de julio de 2009 se recibió formalmente el avalúo solicitado el cual determinó un precio de \$18.7 pesos por metro cuadrado, lo que multiplicado por las 50.0 has ofrecidas, nos arroja un valor de \$9.35 millones de pesos. Es de resaltar que el valor que se consideró para el análisis de la propuesta de Grupo Garlam, S.A. de C.V. y que sirvió de base para la autorización de la misma por el H. Comité Técnico fue de \$18.00 pesos por metro cuadrado. También es necesario mencionar que con el propósito de conocer el valor comercial del inmueble lo antes posible, el día 10 de julio de 2009 se obtuvo de Banobras, en forma económica, un ejemplar del citado avalúo.

Tomando en cuenta lo anterior, y de conformidad a las facultades de negociación otorgadas por el H. Comité Técnico al Director General de FIFOMI, el mismo 10 de julio de 2009 se solicitó a Grupo Garlam, S.A. de C.V., otros bienes inmuebles cuyo valor represente los \$50.00 millones propuestos inicialmente. En respuesta Grupo Garlam, S.A. de C.V. ofreció en sustitución del predio de Cancún, el inmueble ubicado en Autopista a Puebla esquina Avenida Las Torres, lote 1, manzana 110A, Colonia Los Reyes, Delegación Iztapalapa, en México, Distrito Federal, con una superficie de 47,943.00 mts² y, para el caso de ser insuficiente su valor, también ofreció alguno de los inmuebles identificados como parcelas 61, 73-74, 81 y 103 que corresponden a la reserva territorial del Parque Industrial Silao.

El 10 de julio de 2009, mediante oficio número DCTP/96/09, suscrito por el Director de Coordinación Técnica y Planeación de FIFOMI, se solicitó a Banobras la elaboración del avalúo del inmueble de Iztapalapa. La realización del avalúo estuvo a cargo del

Ingeniero Juan Antonio Gómez Velázquez, perito designado por el banco, quien realizó la inspección al inmueble el día 15 de julio de 2009 en compañía del personal de la Gerencia Regional Toluca del FIFOMI como se menciona en el informe de esa misma fecha.

Por último, el 22 de julio del año 2009 Banobras entregó en forma económica un tanto del avalúo del inmueble (de manera formal se recibió el día 31 de julio de 2009), determinando como valor comercial del inmueble la cantidad de \$44.62 millones de pesos. Cabe hacer la mención de que dicho inmueble por sus características y ubicación se considera que tiene una mayor facilidad de realización con respecto al predio de Cancún.

Avalúo de los inmuebles materia de garantía.

Trámite ante HSBC en la Ciudad de México, Distrito Federal.

Paralelamente a los avalúos de la Planta industrial en Cosoleacaque, Veracruz y del Rancho EL DUEÑO en Benito Juárez, Cancún, Quintana Roo, el día 23 de junio de 2009 se solicitó a HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, por conducto del Gerente de Avalúos en México, Distrito Federal, la valuación de los inmuebles identificados como parcelas 61, 73-74, 81, 102 así como del lote L-X, ubicadas en el Ejido Menores de Silao, Guanajuato, que Grupo Garlam, S.A. de C.V. ofreció como garantía. Dicha solicitud se realizó a través de los formatos de "Solicitud de Servicios" que para tal efecto tiene establecidos el banco.

Para la elaboración de los avalúos fueron designados por el banco a dos peritos. Es procedente mencionar que de la documentación que se le remitió al banco se incluyó el uso de suelo que emitió el Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Silao, Guanajuato, en el que se establece que los predios aledaños al denominado Fraccionamiento Industrial FIPASI ubicado en ese municipio, con orientación al poniente hasta una superficie de 150-00-00 has., quedan dentro del uso de suelo indicado para Industria Pesada, por lo que el banco solicitó la actualización del uso de suelo, así como la individualización por inmueble, documento que se requirió a Grupo Garlam, S.A. de C.V. El 1 de julio de 2009 se remitió al Ing. Fernando Rico el oficio número DU/825/09 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Silao, Guanajuato, en el que se hace constar que la parcela 81 y 97 conforman una unidad topográfica con una superficie de 155,158.61 m²., con uso de suelo "UI" Uso Industrial.- Dentro del Reglamento del Uso de Suelo para ese Municipio.

Tomando en cuenta lo anterior, el día 2 de julio de 2009 los peritos designados realizaron la visita únicamente por lo que se refiere a la parcela 81. La citada visita se realizó en compañía del personal de la Gerencia Regional León. Cabe mencionar que en opinión del Gerente de Avalúos de HSBC México, era necesario valorar las parcelas 81 y 97 como una unidad topográfica conforme al uso de suelo remitido, por lo que el día 7 de julio de 2009 se le envió el formato de solicitud de servicios nuevamente incluyendo la parcela 97 así como la documentación correspondiente a esta parcela.

En virtud de que el banco no había realizado la visita a los demás predios y a fin de no retrasar más la obtención de los avalúos, el día 2 de julio de 2009 se canceló el trámite en HSBC México, para el resto de los bienes, haciéndose la solicitud ese mismo día a HSBC en la ciudad de León, Guanajuato.

El día 22 de julio de 2009 se recibió de HSBC México, el avalúo de las parcelas 81 y 97 determinando un valor de \$143.26 pesos por metro cuadrado (resaltando que una fracción de la parcela 81 se recibió como complemento de la dación de pago).

Trámite ante HSBC en la Ciudad de León, Guanajuato.

Como se mencionó en el punto anterior, el día 2 de julio de 2009 se canceló el trámite en HSBC México, para las parcelas 61, 73 y 74, 102, 103 y Lote LX, y por oficio GPC/SDJ/236/09 de esa misma fecha, suscrito por el Gerente de Procesos Contenciosos del FIFOMI, se realizó la solicitud a HSBC en la ciudad de León, Guanajuato, por conducto de la Ejecutiva de Avalúos, tomando en consideración que el banco tiene una área de avalúos en la plaza y cuenta con peritos de la zona lo que agilizaría la elaboración de los mismos

HSBC León designó a un perito para la elaboración de los avalúos quién con fecha 6 de julio de 2009 se realizó la vista de inspección de los bienes en compañía del personal de la Gerencia Regional León y con fecha 19 de ese mismo mes y año se recibieron los avalúos.

Trámite ante Banobras.

Con el propósito de obtener una opinión de un tercero, respecto del valor de los bienes materia de garantía, mediante oficio número DCTP/095/09, firmado por el Director de Coordinación Técnica del FIFOMI de fecha 9 de julio de 2009, se solicitó a Banobras, a través de la Delegación Estatal Guanajuato, la elaboración de los avalúos relativos a las parcelas 61, 73-74, 81, 102 así como del Lote L-X. Atendiendo a que la Delegación Estatal Guanajuato informó que no contaban con un área de valuación y que dichos avalúos se realizarían directamente por Banobras en la ciudad de México, Distrito Federal, por oficio DCTP/097/09 de fecha 13 de julio de 2009 suscrito por el Director de Coordinación Técnica y Planeación, se canceló la solicitud de servicios, y mediante oficio número DCTP/098/09 de esa misma fecha solicitó el servicio al Gerente de Avalúos de Banobras en esta ciudad).

Banobras designó al perito correspondiente, para la realización de los avalúos, efectuándose la visita de inspección a los inmuebles por el profesionista, en compañía del personal de la Gerencia Regional León, el día 17 de julio de 2009.

Es procedente mencionar que en virtud de que los avalúos fueron entregados por Banobras hasta el día 31 de agosto de 2009, no fue posible considerarlos en la negociación para la firma del contrato de cesión de derechos que se llevó a cabo el 23 de julio de 2009.

Resumen de los avalúos practicados.

Para mayor comprensión, se presenta un cuadro resumen de los valores que arrojaron los avalúos practicados por las distintas instituciones bancarias, así como las fechas de solicitud y recepción de los mismos.

VII.7 Convenios y contratos.

Paralelamente a la valuación de los bienes, la Subdirección Jurídica y los abogados de la empresa Grupo Garlam, S.A. de C.V., trabajaron los términos del clausulado del contrato de cesión de derechos a celebrarse por ambas partes.

Escrito del Administrador Único de la empresa Grupo Garlam, S.A. de C.V.

Por escrito de fecha 16 julio de 2009 el Administrador Único de GRUPO GARLAM, manifestó que su representada ha dado cumplimiento de manera oportuna los requerimientos de documentación legal y técnica para soportar su oferta, sin que a esa fecha se hubiera llevado a cabo la firma del contrato respectivo, informó que era decisión de su poderdante mantener vigente su oferta formal de compra hasta el 31 de julio del año en curso, en el entendido de que si llegada esa fecha no se ha formalizado ante fedatario público la operación de referencia, se deberá tener por retirada la oferta y terminadas las negociaciones, quedando ambas partes liberadas de cualquier obligación o responsabilidad para su contraparte, quedando en consecuencia en la libertad de disponer de sus bienes o derechos involucrados en la negociación de la forma que resulte más conveniente a sus intereses.

En virtud de lo señalado en el punto anterior, fue necesario agilizar los trámites y trabajos tendientes a la elaboración del contrato y su formalización, ya que el Director General del Fideicomiso tenía programada una comisión a la ciudad de Tokio, Japón, a partir del día 23 de julio de 2009, para participar en la sesión del Consejo de Administración de la empresa Exportadora de Sal, S.A. de C.V.

Es procedente mencionar que para la suscripción de contrato de cesión de derechos se requiere poder para actos de dominio, toda vez que se están transmitiendo derechos propiedad del FIFOMI, siendo el Director General el único servidor público investido de esas facultades conforme a la normatividad aplicable.

Firma del Contrato de Cesión de Derechos.

Atento a lo anterior, y con total apego a las condicionantes establecidas por el H. Comité Técnico del FIFOMI, con fecha 23 de julio de 2009 se formalizó, mediante escritura pública número 2,432 tirada ante la fe del Lic. Samuel Enrique del Río Munguía, Notario Público número 110 con ejercicio y adscripción al Partido Judicial de León, Guanajuato, el Contrato de Cesión Onerosa de Derechos de Cobro de Créditos y Derechos Litigiosos, en los siguientes términos:

- Un primer pago por la cantidad de \$10.5 millones, mediante cheque que será cobrado en el momento en que se perfeccione el acto jurídico, es decir, en el momento de su inscripción en los Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio correspondientes.
- El pago de la cantidad de \$29.5 millones a pagar en una sola exhibición a más tardar el día 23 de febrero de 2011.
- Para respaldar el pago puntual y oportuno de los \$29.5 millones se constituyó garantía hipotecaria en una proporción de 2 a 1, tomando como base los avalúos bancarios practicados por HSBC.
- En la cláusula cuarta del Contrato se pactó que en caso de incumplimiento en el pago de la cantidad a que se refiere el punto anterior, GRUPO GARLAM pagará intereses moratorios a razón de la tasa TIIE multiplicada por el factor 1.5, anual, sobre saldos insolutos.
- Dación en pago de los inmuebles siguientes cuyo valor equivalente a la cantidad de \$50.0 millones:
 1. Lote 1 de la manzana 110 A, Zona 3 del poblado de Los Reyes y su Barrio de Tecamachalco, Delegación Iztapalapa, México, D.F., con superficie de 47,943.00 m² (\$44.62 millones según avalúo bancario practicado por Banobras).
 2. Fracción de la parcela 81 del Ejido Menores en Silao, Estado de Guanajuato, que corresponde a la reserva territorial del Parque Industrial FIPASI, cuya superficie es de 37,561.08 metros (\$5.38 millones según avalúo bancario elaborado por HSBC México, ya que fue el valor más bajo respecto al practicado por HSBC León)
- En la cláusula décimo séptima del citado contrato se pactó que la cesión de derechos surtirá sus efectos a partir de que sea protocolizado en escritura pública e inscrito en los Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio que corresponda, en las secciones respectivas.
- Mediante oficio número SDJ/089/09 de fecha 28 de julio de 2009, la Subdirección Jurídica remitió para su guarda y custodia a la Gerencia de Tesorería el cheque número 0001009 de fecha 23 de ese mismo mes, por la cantidad de \$10.5 millones de pesos, librado por Grupo Garlam, S.A. de C.V. a favor del FIFOMI con cargo a la institución de Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, por concepto del primer pago pactado en el contrato de referencia.

Es importante resaltar que se cumplió en su totalidad las condicionantes establecidas por el H. Comité Técnico, lográndose inclusive mejorar el primer pago en efectivo de \$10.0 millones autorizados a \$10.5 millones pactados.

Especial atención merece el hecho de que al celebrarse la operación de referencia, la Subdirección Jurídica contó con todos los documentos necesarios e idóneos para proceder a la formalización del Contrato de Cesión de Derechos, tales como la acreditación del tracto sucesivo de la propiedad de los inmuebles, en particular del inmueble identificado como el Lote 1, Manzana 110-A, Zona 3 del Poblado Los Reyes y su Barrio, Tecamachalco, Delegación Iztapalapa en México, D.F.; el certificado de libertad de gravámenes; y la personalidad de las partes contratantes.

En efecto, en la operación de dación en pago que se protocolizó en la escritura materia de análisis, la parte otorgante (Rubmay, S.A. de C.V.) acreditó la propiedad del inmueble a través de la escritura pública número 8,080 de fecha 14 de octubre de 2008, pasada ante la fe del Lic. Erick Javier Torres Hernández, Notario Público número 15 de la ciudad de San Francisco de Rincón, Guanajuato. Documento que conforme a lo manifestado por su propio representante legal en el numeral 1, de la declaración III del contrato de dación en pago parcial protocolizado en la escritura pública número 2,432 de fecha 23 de julio de 2009, razón por la cual las partes pactaron en la cláusula décimo séptima del contrato de cesión de derechos formalizado en la citada escritura que la cesión de derechos surtiría efectos a partir de su protocolización en escritura pública e inscrito en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, en las secciones respectivas.

Por otro lado, del numeral 1 de la declaración tercera del contrato de dación en pago formalizado en la citada escritura pública número 2,432 de fecha 23 de julio de 2009, se desprende que previo a su firma el Notario se cercioró que el inmueble ubicado en la delegación de Iztapalapa, se encontraba libre de gravámenes de acuerdo al certificado de fecha 21 de julio de 2009.

Por otro lado, del apartado de personalidad de la multicitada escritura 2,432 de fecha 23 de julio de 2009 el representante legal de la empresa Rubmay, S.A. de C.V., acreditó la legal existencia de su poderdante así como las facultades para la celebración del contrato de dación en pago mediante el primer testimonio de la escritura pública número 10,318 de fecha 21 de Julio del 2009 de la Notaría Pública número 66 a cargo del Licenciado Antonio Hernández Ornelas con ejercicio en la ciudad de León, Guanajuato, y contiene Poder General Especial para Actos de Dominio que le otorga RUBMAY S.A. de C.V.

Por último, mediante oficio número SDJ/087/09 de fecha 27 de julio de 2009, la Subdirección Jurídica solicitó al Órgano Interno de Control una revisión a los expedientes que conforman el presente asunto con el fin de dar cumplimiento y transparencia a la normatividad aplicable. En respuesta, el titular del Órgano Interno de Control mediante oficio número 10/102/172/2009 de fecha 28 del mismo mes y año, manifestó que lo solicitado es competencia del H. Comité Técnico de la Entidad, foro y cuerpo colegiado en el cual se ha estado reportando el avance del mismo, reiterando el compromiso de esa unidad administrativa de vigilar y fiscalizar a través de los canales y

mecanismos institucionales conforme a su competencia, dar estricto seguimiento al caso que nos ocupa.

Inscripción de la escritura pública número 2,432 tirada ante la fe del Lic. Samuel Enrique del Río Munguía, Notario Público número 110 con ejercicio y adscripción al Partido Judicial de León, Guanajuato.

La escritura pública de referencia quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Silao, Guanajuato, bajo el Folio Real número R37*45327 por lo que se refiere a la dación en pago de la fracción de la parcela número 81. Asimismo, quedó inscrita en esa misma dependencia bajo los Folios Reales números R37*2424, R37*6463, R37*13479, R37*13494 y R37*15427 en relación a los bienes inmuebles otorgados en garantía.

Por lo que se refiere a la inscripción de la escritura pública en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de México, Distrito Federal, respecto del Lote 1 de la manzana 110 A, Zona 3 del poblado de Los Reyes y su Barrio de Tecamachalco, Delegación Iztapalapa, México, D.F., ésta se llevó a cabo hasta el día 28 de octubre de 2009 bajo el Folio Real número 1208026-0, la empresa Grupo Garlam, S.A. de C.V. realizó previamente los trámites para la inscripción de la escritura pública que constituye el antecedente de propiedad del citado inmueble.

Convenio Modificatorio a la escritura pública número 2,432 tirada ante la fe del Lic. Samuel Enrique del Río Munguía.

Como se mencionó con anterioridad, en la cláusula décimo séptima del contrato de cesión de derechos formalizado, se pactó que la cesión de derechos surtirá sus efectos a partir de que sea protocolizado en escritura pública e inscrita en los Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio que corresponda, en las secciones respectivas, acordándose con la empresa que hasta esa fecha se presentaría para su cobro el cheque por la cantidad de \$10.5 millones de pesos.

Dicha cláusula se estipuló toda vez que la escritura pública que constituye el antecedente de propiedad del Lote 1 de la manzana 110 A, Zona 3 del poblado de Los Reyes y su Barrio de Tecamachalco, Delegación Iztapalapa, México, D.F., otorgado en dación en pago al FIFOMI, se encontraba en proceso de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en virtud de la reciente asignación de la cuenta catastral, como quedó establecido en el número 1, de la declaración III del apartado relativo a la dación en pago prevista en la escritura pública número 2,432.

Cabe mencionar que los miembros del Comité de Control y Auditoría del Fideicomiso de Fomento Minero, en su tercera sesión ordinaria celebrada el día 9 de octubre del 2009, recomendaron a la administración del Fideicomiso, realizar los trámites necesarios para concluir con la cesión de los derechos y por consecuencia realizar el cobro de la cantidad de \$10.5 millones de pesos pactada en el multicitado contrato de cesión de derechos.

Atendiendo a dicha recomendación, y toda vez que a esa fecha el antecedente de propiedad del inmueble en Iztapalapa se encontraba debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, y de que la escritura pública número 2,432 en la que se formalizó el Contrato de Cesión de Derechos, ya se había presentado para su inscripción, se llevaron a cabo las negociaciones con la empresa Grupo Garlam, S.A. de C.V., para la modificación al contrato de cesión de derechos a fin de tener por cumplida la condición suspensiva estipulada.

Dicho convenio se protocolizó mediante escritura pública número 2,516 de fecha 15 de octubre de 2009, pasada ante la fe del Lic. Samuel Enrique del Río Munguía, Notario Público número 110 con ejercicio y adscripción al Partido Judicial de León, Guanajuato.

Cobro del primer pago pactado en el Contrato de Cesión Onerosa de Derechos de Cobro de Créditos y Derechos Litigiosos.

El día 21 de octubre de 2009, se depositó el cheque número 1009 de fecha 23 de julio de 2009, expedido por la cantidad de \$10.5 millones de pesos a cargo de la institución bancaria Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, a favor del Fideicomiso de Fomento Minero.

Reconocimiento de Grupo Garlam, S.A. de C.V., como cesionario y acreedor sustituto en los juicios de concurso mercantil.

El día 22 de octubre de 2009 la empresa Grupo Garlam, S.A. de C.V. como propietario de la cartera, exhibió en el Juzgado Primero de Distrito los escritos suscritos por el Director General y el Interventor designado, notificándole a ese órgano jurisdiccional la cesión de los derechos, la revocación de facultades del Interventor y el retiro de FIFOMI como acreedor en los concursos mercantiles. En esa misma fecha, en el Juzgado Cuarto de Distrito se exhibieron los desistimientos en los amparos presentados por el Interventor números 37/2009, 252/2009, 587/2009 y 667/2009.

Con fecha 30 de octubre de 2009, se notificó formalmente al Síndico la cesión de derechos, mediante el formato establecido por la Ley de Concursos Mercantiles, quien a su vez lo notificó al Juez Primero de Distrito el día 4 de noviembre de 2009, a fin de que la tuviera por válida. El día 9 noviembre de 2009, el Juez ordenó notificar la cesión de derechos a todos los acreedores del Comerciante y con fecha 13 de ese mismo mes y año el Juez tuvo por desahogado la vista al FIFOMI manifestando su conformidad.

Por auto de fecha 2 de diciembre de 2009, el Juez tuvo por legalmente formalizada la cesión de derechos, reconociendo el carácter de acreedor sustituto a la empresa Grupo Garlam, S.A. de C.V.

VII.8 Registros contables.

Por último, el 30 de noviembre de 2009 las Gerencias de Cartera y de Presupuesto y Contabilidad realizaron el registro contable de la cesión de los derechos. Asimismo, en esa misma fecha, la Subdirección Jurídica hizo entrega formal a la Gerencia de Recursos Materiales de los inmuebles recibidos en pago, asimismo se dieron de alta los inmuebles en el inventario institucional.

En adición a lo anterior, el día 9 de diciembre de 2009, la Gerencia de Recursos Materiales efectuó la inspección física al inmueble de Iztapalapa.

VIII. SEGUIMIENTO Y CONTROL.

VIII.1 Informes al H. Comité Técnico.

En la centésima trigésima novena sesión ordinaria del H. Comité Técnico, celebrada el día 10 de agosto de 2009, el Director General del FIFOMI informó a los miembros de ese cuerpo colegiado sobre las negociaciones con la empresa Grupo Garlam, S.A. de C.V. y los resultados que se obtuvieron, con la firma y formalización del Contrato de Cesión Onerosa de Derechos de Cobro de Créditos y Derechos Litigiosos; quienes manifestaron su beneplácito por los resultados exitosos de la negociación.

VIII.2 Informes al Comité de Control y Auditoría.

Asimismo, en la sesión ordinaria del Comité de Control y Auditoría del Fideicomiso de Fomento Minero, celebrada el día 9 de octubre del 2009, se informó respecto de la autorización de la propuesta y el estado en que se encontraba su formalización, por lo que sus miembros recomendaron a la administración del Fideicomiso, realizar los trámites necesarios para concluir con la cesión de los derechos y por consecuencia realizar el cobro de la cantidad de \$10.5 millones de pesos pactada en el multicitado contrato de cesión de derechos.

IX. RESULTADOS Y BENEFICIOS ALCANZADOS

Con la negociación que se llevó a cabo con la sociedad mercantil denominada Grupo Garlam, S.A. de C.V., y que fue autorizada por el Comité Técnico del FIFOMI, se obtuvieron los siguientes beneficios:

1.- Se logró la recuperación de la cantidad de \$90.00 millones de pesos, mediante un esquema combinado de pago en efectivo de \$10.5 millones de pesos; dación en pago por \$50.0 millones de pesos y derechos de cobro por \$29.5 millones de pesos a 18 meses. Dicha cantidad representó una mayor recuperación que la esperada dentro de los juicios de concurso mercantil, ya que el importe propuesto por la empresa Agrofertilizantes del Sureste, ascendía a la cantidad de \$49.00 millones a un plazo de 18 meses y era inminente su autorización por el Juez.

2.- La propuesta presentada por la empresa Agrofertilizantes del Sureste no presentaba garantía alguna.

3.- Se tenía conocimiento que la empresa Agrofertilizantes del Sureste tenía relaciones con el aval y obligado solidario, por lo que existía el riesgo de incumplimiento, lo que representaría ejercitar acciones legales nuevamente para su cumplimiento.

4.- La empresa Grupo Garlam asumió todas las contingencias laborales, ambientales, administrativas y demás obligaciones y derechos que correspondan al FIFOMI.

5.- La cantidad de 60.5 millones de pesos que se recibieron en efectivo y en dación en pago se reflejaron directamente en las utilidades del ejercicio 2009, toda vez que los créditos estaban registrados en cuentas de orden.

6.- Todo lo anterior, sin la erogación alguna de gastos judiciales.

X.- INFORME FINAL

Como se ha descrito y desarrollado en el capítulo de antecedentes, dentro de los juicios ordinarios mercantiles que se promovieron en el año 2001, se tenían sentencias favorables, sin embargo, no se podían ejecutar toda vez que no se habían localizado otros bienes a nombre del aval y obligado solidario, en diversos Estados de la República Mexicana.

Por otro lado, el juicio de concurso mercantil se encontraba en la etapa de ejecución de las sentencias de quiebra dictadas, particularmente en la venta de los bienes que integraban la masa concursal, cuya conclusión todavía se estimaba de 24 a 36 meses aproximadamente, toda vez que el Comerciante impugnaba prácticamente toda solicitud que presentaba el FIFOMI, en virtud del retraso del Juez para resolver los diversos recursos e incidentes que se promovían por las partes así como las múltiples resoluciones que dictaba a favor del Comerciante, totalmente contrarias a derecho, las cuales en su mayoría fueron modificadas en virtud de los recursos y juicios de amparo promovidos por la entidad.

La masa concursal tenía un valor comercial de \$56.00 millones de pesos, sin embargo, existían adeudos a cargo de la empresa quebrada y a favor del Sindicato de trabajadores, por la cantidad de \$16.7 millones (incluyen \$5.9 millones de pasivo laboral), así como una contingencia ambiental que consideraba \$55.6 millones de pesos como monto aproximado de la reparación, respecto de la cual el Síndico promovió un amparo para combatirla, empero en caso de concluir con la adjudicación de la masa concursal se deberán tomar en cuenta, además de los honorarios de los profesionistas contratados para la atención de los juicios de concurso mercantil a cargo del FIFOMI, como es el Abogado Externo y el Interventor, que ascienden a un 7% y 3%, respectivamente, del monto a recuperar, así como los honorarios a favor del Síndico

(3% aproximadamente), éstos últimos conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, son preferentes a los demás acreedores.

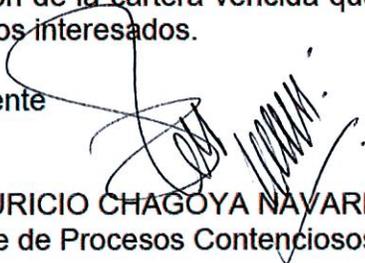
Por ello, las posibilidades para la recuperación de adeudos en los juicios de concurso mercantil se habían reducido a la propuesta que realizó la empresa Agrofertilizantes del Sureste, S.A. de C.V. para adquirir la masa concursal, o bien, la adjudicación de las garantías a FIFOMI, siendo la primera opción la mas viable, sin embargo, representaba altos riesgos de incumplimiento.

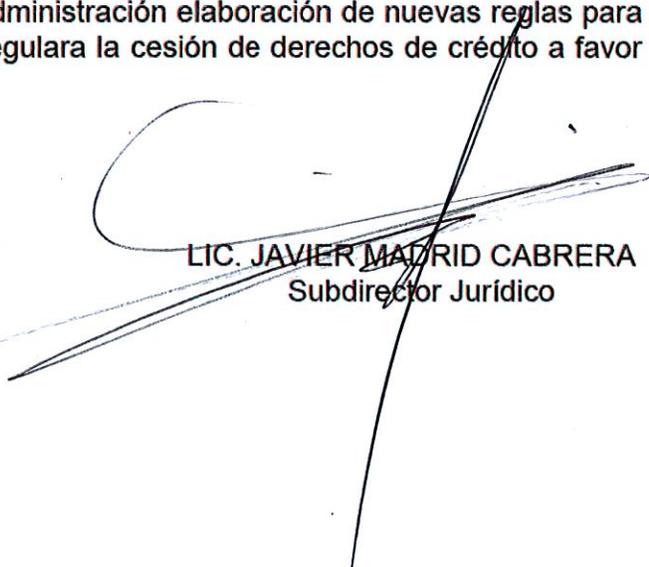
Atendiendo a lo anterior, fue necesario buscar otras alternativas que permitieran al FIFOMI maximizar la recuperación de los adeudos, es así como se iniciaron las negociaciones con la empresa Grupo Garlam, que a la postre concluyeron en la propuesta de cesión de derechos.

Esta figura jurídica ha sido una alternativa de recuperación utilizada por las instituciones de crédito, principalmente en la cartera de consumo, sin embargo, los porcentajes de recuperación son muy bajos; empero ha tomado mayor relevancia a partir de la modificación de la Ley de Instituciones de Crédito y de otros ordenamientos que limitaban la venta de cartera únicamente entre instituciones del sector financiero.

En el caso del FIFOMI, su normatividad no contemplaba dicha figura por lo que esta operación representó el antecedente para que posteriormente el Órgano de Gobierno de la entidad, solicitara a la presente Administración elaboración de nuevas reglas para la atención de la cartera vencida que regulara la cesión de derechos de crédito a favor de terceros interesados.

Atentamente


LIC. MAURICIO CHAGOYA NAVARRO
Gerente de Procesos Contenciosos


LIC. JAVIER MADRID CABRERA
Subdirector Jurídico