



“2014, Año de Octavio Paz”

México, Distrito Federal, 22 de septiembre de 2014

Recibí original

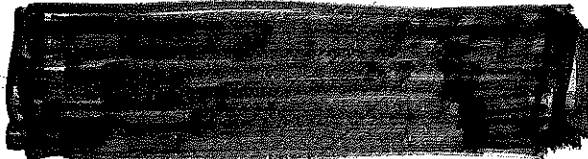
22/SEP/2014 15:53

ALDO ALONSO SALDOVAL MONTEMAYOR

Oficio: SSMV/284/2014

Asunto: Dictamen.

Expediente: SHF/48/2014



AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, S.A. DE C.V.

UNIDAD DE VALUACIÓN 05003

REPRESENTANTE LEGAL: M.V.I. ING. ALDO ALONSO SALDOVAL MONTEMAYOR

DOMICILIO: AV. ABASOLO NO. 35 PTE. 2DO. PISO INT. 10, COLONIA CENTRO, TORREÓN, COAHUILA, MÉXICO. CÓDIGO POSTAL 27000

PRESENTE.

Vistas las actuaciones del expediente relativo a la Unidad de Valuación, con número de inscripción 05003, correspondiente a AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, S.A. DE C.V., con fundamento a lo dispuesto por los artículos 7 y 7 ter, en relación con el artículo 3, fracción XI, de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, corresponde a esta Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (en adelante esta Sociedad) establecer mediante Reglas de Carácter General, los términos y condiciones relativos al otorgamiento de la Autorización como Valuador Profesional, y a la Inscripción en el Registro de Unidades de Valuación de esta Sociedad, así como sancionar el incumplimiento de las obligaciones y conductas prohibidas a que se refiere dicho ordenamiento, derivado de la realización de avalúos de bienes inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

Atento a lo anterior, esta Sociedad tuvo conocimiento de irregularidades cometidas por Avalúos Integrales del Norte, S.A. de C.V., como Unidad de Valuación (en adelante la Unidad de Valuación), por incumplimiento a las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda (en adelante las REGLAS), vigentes al momento de la comisión de los actos

“2014, Año de Octavio Paz”

constitutivos de las faltas, por lo que de conformidad con la Regla Trigésima Séptima del ordenamiento legal antes mencionado, se procede a emitir el siguiente:

DICTAMEN

HECHOS Y DECLARACIONES

1. Mediante oficio sin número, de fecha veintiséis de agosto de dos mil trece, esta Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación, requirió cierta información a la Unidad de Valuación, tal y como se describe a continuación:

“Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 7, 7 bis y 7 ter de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, y de conformidad con los supuestos de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, se le requiere a esa Unidad de Valuación para que en el plazo de 30 días hábiles bancarios, contados a partir de que surta efectos la presente notificación, entregue ante esta Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación, de manera física y/o digital, la documentación básica necesaria (entrega de informes de avalúos, relación de accionistas, balance general, actualización del manual de valuación, etc.), que estuviera pendiente de entregar durante los años 2012 y 2013, para seguir operando su registro de Inscripción como Unidad de Valuación ante Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

Apercibido, en caso contrario, de iniciar en su contra con el procedimiento para la imposición de sanciones previsto en el Capítulo IX de las Reglas en mención”. Firma.- Lic. Luis Fernando Campos Martínez (Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación de Sociedad Hipotecaria Federal).

2. Posteriormente, el catorce de octubre de dos mil trece, la Unidad de Valuación presentó ante la Oficialía de Partes, de esta Sociedad, escrito fechado el diez de octubre de dos mil trece, en el que se refiere:

“Lic. Luis Fernando Campos Martínez. Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación. Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. Presente.- Por medio del presente, le informamos que esta unidad de valuación, Avalúos Integrales del Norte, S.A. de C.V. con registro vigente No. 05003, ha realizado en tiempo y forma el reporte de avalúos de acuerdo a lo establecido en las Reglas de Carácter General que

“2014, Año de Octavio Paz”

establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda emitido el 14 de Septiembre del 2004 según Capítulo VII Estructura requerida para los avalúos en su regla Vigésimoséptima inciso I Aspectos generales que indica el propósito del avalúo pudiendo ser:

1.12.1. *originación*

1.12.2. *Recuperación (que incluye restructuración, adjudicación o dación en pago)*

1.12.3. *Otros, donde pueden incluirse los relativos a traslativo de dominio.*

Por lo cual y en relación a su solicitud de información respecto a que tengamos algún avalúo en este supuesto sin reportar le confirmamos a esta Sociedad que no tenemos ninguno.

Sin otro asunto que tratar por el momento quedo a sus órdenes para cualquier duda o aclaración.
Atentamente: M.V.I. Ing. Héctor Américo Niño Valdivia. Representante Legal. Avalúos Integrales del Norte, S.A. de C.V.

Asimismo, el catorce de octubre de dos mil trece, la Unidad de Valuación presentó, ante la Oficialía de Partes de esta Sociedad, escrito fechado el diez de octubre de dos mil trece, en el que se refiere:

“Lic. Luis Fernando Campos Martínez. Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación. Sociedad Hipotecaria Nacional, S.N.C. Presente.- Por medio del presente, la Unidad de Valuación, Avalúos Integrales del Norte, S.A. de C.V. con registro vigente No. 05003, realizo vía web service su reporte de avalúos del mes de Septiembre de forma satisfactoria.

Anexo a este oficio un disco compacto que contiene el reporte detallado de los mismos, de acuerdo a su requerimiento de información.

Sin otro asunto que tratar por el momento quedo a tu disposición para cualquier duda o aclaración.

Atentamente:

M.V.I. Ing. Héctor Américo Niño Valdivia. Representante Legal. Avalúos Integrales del Norte S.A. de C.V.

“2014, Año de Octavio Paz”

Acto seguido, el catorce de noviembre de dos mil trece, la Unidad de Valuación presentó, ante la Oficialía de Partes de esta Sociedad, escrito fechado el doce de noviembre de dos mil trece, en el que se refiere:

“Lic. Luis Fernando Campos Martínez. Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación. Sociedad Hipotecaria Nacional, S.N.C. Presente.- Por medio del presente, la Unidad de Valuación, Avalúos Integrales del Norte, S.A. de C.V. con registro vigente No. 05003, realizo vía web service su reporte de avalúos del mes de Octubre de forma satisfactoria.

Anexo a este oficio un disco compacto que contiene el reporte detallado de los mismos, de acuerdo a su requerimiento de información.

Sin otro asunto que tratar por el momento quedo a tu disposición para cualquier duda o aclaración.

Atentamente:

M.V.I. Ing. Héctor Américo Niño Valdivia. Representante Legal. Avalúos Integrales del Norte S.A. de C.V.

Finalmente, y por lo que toca al año inmediato anterior, el trece de diciembre de dos mil trece, la Unidad de Valuación presentó, ante la Oficialía de Partes de esta Sociedad, escrito fechado el doce de diciembre de dos mil trece, en el que se refiere:

“Lic. Luis Fernando Campos Martínez. Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación. Sociedad Hipotecaria Nacional, S.N.C. Presente.- Por medio del presente, la Unidad de Valuación, Avalúos Integrales del Norte, S.A. de C.V. con registro vigente No. 05003, realizo vía web service su reporte de avalúos del mes de Noviembre de forma satisfactoria.

Anexo a este oficio un disco compacto que contiene el reporte detallado de los mismos, de acuerdo a su requerimiento de información.

Sin otro asunto que tratar por el momento quedo a tu disposición para cualquier duda o aclaración.

Atentamente:

“2014, Año de Octavio Paz”

M.V.I. Ing. Héctor Américo Niño Valdivia. Representante Legal, Avalúos Integrales del Norte S.A. de C.V.

3. Mediante oficios, sin número, de fechas veintidós y veinticinco de noviembre de dos mil trece, suscritos por esta Subdirección y recibidos con fecha veintiséis de noviembre del año dos mil trece, esta Sociedad solicitó respectivamente, al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), un reporte sobre los avalúos recibidos en el proceso de originación de créditos otorgados por dichas instituciones; solicitándoles, a su vez, el nombre de cada Unidad de Valuación y el número total de avalúos recibidos de cada una de ellas respecto del ejercicio fiscal de dos mil doce y del periodo del primero de enero al treinta y uno de octubre del año de dos mil trece.
4. Con fechas cuatro y once de diciembre del año de dos mil trece, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), mediante oficios números JSOV/1349BIS/2013 y DG/055/2013, respectivamente, presentaron y enviaron a SHF la información requerida y descrita en el párrafo inmediato anterior, por lo que en dicho reporte, constan avalúos que la Unidad de Valuación certificó sin que conste que los mismos hayan sido reportados a SHF.
5. Mediante oficio No. SSMV/043/2014, de fecha dos de julio del año dos mil catorce, suscrito por esta Subdirección y notificado el mismo día, se hizo del conocimiento de la Unidad de Valuación, las faltas atribuidas, consistentes en que no obra constancia que acredite que AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, S.A. DE C.V., haya remitido a esta Sociedad, por medios electrónicos, dentro de los diez primeros días de cada mes, los informes relativos a los avalúos que certificó y que omitió reportar a esta Sociedad mismos que se utilizaron para créditos garantizados originados por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), así como por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), los cuales se relacionaron en el Anexo I del oficio referido; por lo tanto, se requirió a la Unidad de Valuación para que en un plazo no mayor a diez días hábiles bancarios contado a partir del día siguiente al de la notificación, hiciera valer sus derechos por escrito, alegara lo que a su derecho convenga y relacionara y exhibiera los elementos de prueba que considere necesarios en relación con las faltas atribuidas; lo anterior, se hizo constar ante la presencia del Notario Público Número Veintinueve (29) para el Distrito Federal, Lic. Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, en el Acta número 78,498 de fecha dos de julio de dos mil catorce; para tal efecto, se transcribe a continuación el oficio antes indicado:

“2014, Año de Octavio Paz”

"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3 fracción XI, 7, 7 Bis y 7 Ter de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y a las Reglas Tercera fracción XVI y Trigésima Sexta de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, publicadas el 01 de junio de 2003, y sus respectivas modificaciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 29 de agosto de 2003, 30 de diciembre de 2003, 14 de abril de 2005, 24 de octubre de 2006, 25 de octubre de 2006, 5 de octubre de 2007, 27 de enero de 2010, 24 de febrero de 2012 y 04 de octubre de 2012 (Reglas), y respecto a la inscripción número 05003 como Unidad de Valuación, hago de su conocimiento lo siguiente:

Con fecha 26 de noviembre del año de 2013, esta Sociedad solicitó al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), un reporte sobre los avalúos recibidos en el proceso de originación de crédito de dichas instituciones; solicitándoles, a su vez, el nombre de cada Unidad de Valuación y el número total de avalúos recibidos por cada una de ellas, respecto del ejercicio fiscal del año de dos mil doce y del periodo del primero de enero al treinta y uno de octubre del año de dos mil trece.

Posteriormente, con fechas cuatro y once de diciembre del año de dos mil trece, respectivamente, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) presentaron y enviaron a esta Sociedad la información requerida y descrita en el párrafo inmediato anterior, por lo que en dicho reporte, constan avalúos que esa Unidad de Valuación ha certificado sin que los mismos hayan sido reportados a esta Sociedad, avalúos que se describen en el ANEXO I, de la presente.

Lo anterior, en virtud de que en los registros de esta Sociedad, no obra constancia que acredite que esa Unidad de Valuación haya remitido a esta Sociedad, por medios electrónicos, dentro de los 10 primeros días de cada mes, los informes relativos a los avalúos que certificó, y que se describen en el ANEXO I; lo anterior, de conformidad con lo establecido en la Regla Vigésima fracción IV y la Regla Vigésima Segunda fracción VIII de las Reglas.

Relación de avalúos no reportados a SHF:



“2014, Año de Octavio Paz”

Avalúos Infonavit

05003132800094995	05003132600055219	05003132800093981	05003130100019168
05003132800094957	05003132200096254	05003131900124076	05003132800087164
05003102600126882	05003132200096254	05003132800094971	05003132800095008
05003132800094018	05003130200018740	05003132800094964	05003132800096173
05003132800097927	05003132800095022	05003132800093967	05003131400008531
05003132800092335	05003131900069476	05003132800090812	05003132800093974
05003132800094025	05003132800097217	05003132800090829	05003132800097224
05003132800090768	05003132800093943	05003132800094988	05003132800094117
05003132800087188	05003132800087195	05003132800093950	05003132800095053
05003132800087171	05003132800090751	05003132800095039	05003131000044977
05003132800091277	05003132800087157	05003130500052512	05003132800095800
05003132800094520	05003131900070489	05003132800083685	05003132800097231
05003132800095046	05003132800093998	05003132800094032	05003132800090799
05003130200097127	05003131900038168	05003132800095015	05003132800083593

Avalúos Fovissste

05003131400070712
05003131900070663
05003132300101216

6. Una vez otorgado el Derecho de Audiencia, en relación con las faltas que le fueron atribuidas a la Unidad de Valuación, referidas en el numeral anterior, mediante comunicado fechado el once de julio de dos mil catorce, mismo que fue presentado el dieciocho de julio de dos mil catorce, a través de la Oficialía de Partes de esta Sociedad, la Unidad de Valuación expuso lo que a su derecho convino en relación con las referidas faltas, así como anexó los documentos que estimó oportunos manifestando lo siguiente:

Lic. Omar Venegas Quintana. Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación. Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. Presente.- “Por medio del presente, la Unidad de Valuación, Avalúos Integrales del Norte, S.A. de C.V. con registro vigente No. 05003, en respuesta a la Notificación de faltas recibida el pasado 02 de julio de 2014 con No. de Oficio: SSMV/043/2014 expone ante la Sociedad

“2014, Año de Octavio Paz”

Hipotecaria Federal, S.N.C. a la cual representa, las siguientes evidencias que justifican las faltas notificadas:

La Unidad a cumplido cabalmente con la entrega del reporte mensual de acuerdo a las REGLAS DE CARÁCTER GENERAL RELATIVAS A LA AUTORIZACIÓN COMO VALUADOR PROFESIONAL DE INMUEBLES OBJETO DE CREDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA, CAPITULO VII De la información, Regla Vigésima segunda, fracción VIII: Las Unidades de Valuación deberán remitir a la Sociedad un informe sobre los avalúos certificados, atreves de medios electrónicos, dentro de los diez primeros días hábiles bancarios de cada mes.

De la relación que se nos fue entregada en la notificación del oficio SSMV/043/2014, sobre avalúos no reportados a SHF le comento que de ese listado de 59 folios, 1 folio el 050031322200096254 esta duplicado por lo cual solo son 58 folios en aclaración, de estos 58, 41 avalúos se reportaron en tiempo y forma, sin embargo por operación de sistema el web service de SHF no los admitió por ser de un valuador que si bien estaba vigente en el periodo de realización de dichos avalúos, ya no lo estaba para la fecha del reporte, por que se solicito su baja de nuestro padrón en fecha posterior a la firma de dichos avalúos, motivo por el cual el servidor lo rechazo por no estar en nuestro padrón.

Este incidente se reporto vía telefónica con el Ing. Oswaldo Delgadillo enviándole el listado de dichos avalúos a través de un correo el día viernes 13 de septiembre de 2013, del cual anexo copia como evidencia del caso.

Se estuvo solicitando apoyo para poder resolver este reporte de avalúos sin que se lograra concretar dicho envío en el web service. El valuador de estos avalúos es el Ing. Rodolfo Corona, clave SHF: 0408872.

Respecto a los 17 restantes de 11 anexamos la lista de evidencias donde el envío de dicho avalúo para su reporte fue exitoso y cuenta con su número de transacción, en 6 se reporto fallas en la respuesta por parte del servicio de SHF y al hacer el reenvío se recibe respuesta de que es un avalúo que ya fue dado de alta, de lo cual también anexamos evidencias y el ultimo restante 05003132600126882 la cedula no existe, el folio cerrado con el consecutivo SHF 12688 es 187533-05003130500126886 que corresponde a un avalúo de Coahuila y no de Sonora como indica el folio que nos envían.

“2014, Año de Octavio Paz”

En los anexos mencionados encontrara la lista de todos los folios notificados con la observación de cada uno, así mismo sus números de transacción y la evidencia que corresponde a cada uno.

Nuestra Unidad a cumplido por un periodo de 10 años con todos los requerimientos que esta Sociedad le ha solicitado en total apego a la reglamentación por ella emitida, esperamos que esta información aclare los puntos notificados y solicitamos indicaciones al respecto y de ser necesario se nos de acceso al sistema para volver a reportar los avalúos con los folios indicados.

Sin otro asunto que tratar por el momento quedo a tu disposición para cualquier duda o aclaración.

Atentamente. M.V.I. Ing. Aldo Alonso Sandoval Montemayor. Representante Legal. Avalúos Integrales del Norte S.A. de C.V.

CONSIDERACIONES

PRIMERA.- La Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación de esta Sociedad, es legalmente competente para emitir el Dictamen relativo a la determinación de las faltas atribuidas a la Unidad de Valuación y la imposición de las sanciones respectivas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 7 y 7 ter en relación con el artículo 3 fracción XI de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y las Reglas Tercera fracción XVI y Trigésima Séptima de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 30 de junio de 2003 y sus respectivas modificaciones publicadas el 29 de agosto de 2003, el 30 de diciembre de 2003, el 14 de abril de 2005, el 24 de octubre de 2006, 25 de octubre de 2006, 5 de octubre de 2007, 27 de enero de 2010, 24 de febrero de 2012 y 4 de octubre de 2012.

SEGUNDA.- En ejercicio de la facultad indicada en la consideración primera anterior, mediante el oficio SSMV/043/2014, de fecha dos de julio del dos mil catorce, notificado el mismo día a la Unidad de Valuación por conducto de su representante legal, M.V.I. Ing. Aldo Alonso Sandoval Montemayor, se le notificó la falta aludida en el numeral 5 del Capítulo de HECHOS Y DECLARACIONES, del presente Dictamen, a lo que la Unidad de Valuación, en ejercicio de su derecho de audiencia, mediante escrito de fecha once de julio de dos mil catorce, presentado el dieciocho de julio de dos mil catorce, en la Oficialía de Partes de esta Sociedad, alegó lo que a su derecho convino, en los términos consignados en el numeral 6, del multicitado

“2014, Año de Octavio Paz”

capítulo de HECHOS Y DECLARACIONES del presente Dictamen, el cual en obvio de inútiles repeticiones, se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertase.

TERCERA.- A fin de realizar un análisis debidamente fundado y motivado en relación a lo manifestado por la Unidad de Valuación, resulta oportuno hacer mención de lo prescrito por las disposiciones aplicables en materia valuatoria, en los términos que a continuación se indican:

REGLAS DE CARÁCTER GENERAL RELATIVAS A LA AUTORIZACIÓN COMO VALUADOR PROFESIONAL DE INMUEBLES OBJETO DE CRÉDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA.

“Séptima. Requisitos. Para obtener la Inscripción, las Unidades de Valuación deberán cumplir con lo siguiente:

D. De manifestación.

II. Manifestación por escrito, bajo protesta de decir verdad, de conocer el contenido y alcances de las Reglas; así como del compromiso de dar cumplimiento a la normatividad aplicable en la materia, y ...

Vigésima. Obligaciones de las Unidades de Valuación. Las Unidades de Valuación tendrán las siguientes obligaciones:

I. Observar las disposiciones contenidas en estas Reglas, así como en las demás disposiciones normativas aplicables;

[...]

IV. Rendir y remitir a la Sociedad, de manera veraz, así como en la forma y en los plazos que ésta indique, los informes y la documentación que les requiera, o que la Unidad de Valuación esté obligada a entregar en términos de lo dispuesto por la regla vigésima segunda;

Vigésima segunda. Información a rendir por las Unidades de Valuación. Las Unidades de Valuación deberán remitir a la Sociedad la siguiente información, en los términos que se indican:

[...]

VIII. Un informe sobre los Avalúos certificados, en el que deberán incluirse, cuando menos, los siguientes datos:

- a) El tipo y ubicación de inmueble;*
- b) El valor del inmueble;*
- c) Las características del inmueble;*
- d) El nombre del valuador profesional que lo realizó;*



"2014, Año de Octavio Paz"

- e) El nombre del controlador designado para suscribir el avalúo en representación de la Unidad de Valuación;
- f) La fecha en que se realizó el avalúo, y
- g) El costo del Avalúo sin que incluya en Impuesto al Valor Agregado.
- h) Los demás que al efecto determine la Sociedad.

Esta información deberá presentarse, a través de medios electrónicos, dentro de los diez primeros días de cada mes.

Lo dispuesto en este capítulo es sin perjuicio de la facultad conferida a la Sociedad en la fracción IV de la regla Vigésima.

IX. Las Unidades de Valuación deberán remitir a la Sociedad los Avalúos en formato digital que certifiquen, bajo el esquema tecnológico para su envío publicado por la Sociedad, a través de la dirección electrónica: www.shf.gob.mx, a más tardar durante los diez primeros días hábiles, bancarios del mes siguiente en el que éstos se hayan certificado. Las Unidades de Valuación podrán excluir del informe contenido en la fracción VIII, de la presente Regla, los avalúos en formato digital remitidos a la Sociedad en cumplimiento de la presente fracción."

CUARTA.- Antes de entrar al estudio respecto a la certificación de la falta atribuida a la Unidad de Valuación, se procede a realizar la certificación del cómputo del término concedido a dicha Unidad de Valuación para hacer valer su derecho de audiencia, mismo que se le notificó mediante el oficio No. SSMV/043/2014, en el que se le concede un término de diez días hábiles bancarios para que haga valer sus derechos por escrito, y alegue lo a su derecho convenga.

En tal virtud, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa y del oficio referido anteriormente, tenemos que dicho oficio se le notificó con fecha dos de julio del año de dos mil catorce, por lo tanto el término de diez días concedido a la Unidad de Valuación para que hiciera valer su derecho de audiencia, corrió a partir del tres al dieciséis de julio del año de dos mil catorce, computando sólo días hábiles.

De acuerdo al escrito presentado por la Unidad de Valuación mediante el cual pretendió hacer valer su derecho de audiencia, se desprende que el mismo fue presentado en la Oficialía de partes de esta Sociedad el dieciocho de julio del año de dos mil catorce, de lo que se advierte que dicho escrito se presentó fuera del término concedido a la Unidad de Valuación para hacer valer su derecho de audiencia.

“2014, Año de Octavio Paz”

Nos encontramos, de esta manera, ante el supuesto de la preclusión de la etapa procesal respectiva. Así, a la luz de lo dispuesto por el Artículo 2, de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, que a la letra dice: Son de aplicación supletoria a la presente Ley, en el orden en que se indica: I. Las leyes mercantiles especiales; II. El Código de Comercio, y III, la legislación civil de la Entidad Federativa donde se realicen los actos jurídicos a que se refiere esta Ley. En este orden, citamos el Artículo 1,078 del Código de Comercio: “Una vez concluidos los términos fijados a las partes, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá el juicio su curso y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse dentro del término correspondiente”. De la misma manera, citamos el Artículo 133, del Código Federal de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal: “Una vez concluidos los términos fijados a las partes, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá el juicio su curso y se tendrá por perdido el derecho que, dentro de ellos, debió ejercitarse”. Cabe también el criterio que ha integrado la jurisprudencia 1ª. JJ. 21/2002, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XV, abril de 2002, página 314, de rubro: **“PRECLUSIÓN, ES UNA FIGURA JURÍDICA QUE EXTINGUE O CONSUMA LA OPORTUNIDAD PROCESAL DE REALIZAR UN ACTO”**.

En relación, es de citarse la Tesis jurisprudencial (civil): I.8º.C.J/11, de los Tribunales Colegiados de Circuito (Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito), publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XI, Marzo de 2000, página 904, de rubro: **“PRUEBAS. LAS PARTES ESTÁN OBLIGADAS A VIGILAR E IMPULSAR EL DESAHOGO DE SUS PRUEBAS DENTRO DE LOS TÉRMINOS CORRESPONDIENTES”**. Las partes están obligadas a vigilar el desahogo de sus pruebas y a impulsarlo, pues en términos del artículo 1,078 del Código de Comercio, una vez concluidos los términos fijados a las partes, sin necesidad de acuse de rebeldía, el juicio seguirá su curso y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse, lo que implica lógicamente la obligación de las partes de vigilar e impulsar el desahogo de sus pruebas dentro de los términos correspondientes, a efecto de no perder el derecho que respecto de éstas tienen.

En apoyo de lo anterior, y con fundamento en la Regla Trigésima Sexta de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, la Unidad de Valuación no hizo valer su derecho de audiencia dentro del término concedido para ello, en tal virtud se procederá a emitir el presente dictamen de acuerdo a las constancias y documentos que integran el presente expediente.



“2014, Año de Octavio Paz”

QUINTA.- Es menester señalar que de los registros, información y documentación que obran en esta Sociedad, se considera lo siguiente: NO SE DESVIRTÚA LA FALTA QUE LE FUÉ ATRIBUIDA A ESA UNIDAD DE VALUACIÓN, mediante el oficio número SSMV/043/2014, de fecha dos de julio del año de dos mil catorce, sin pasar por alto el hecho de que dicha Unidad de Valuación ejerció de forma extemporánea su derecho de audiencia, por lo que carecen de valor alguno las manifestaciones y pruebas que haya aportado en ejercicio de ese derecho; no obstante lo anterior, suponiendo sin conceder que la Unidad de Valuación hubiese presentado su escrito en tiempo y forma, mediante el cual ejerció su derecho de audiencia, cabe señalar que de las manifestaciones vertidas así como de las pruebas aportadas, tampoco se desvirtúa dicha falta atribuidas, en razón de lo siguiente.

En relación con la falta atribuida a la Unidad de Valuación, consistente en que no remitió a esta Sociedad un informe de los avalúos que haya certificado a través de medios electrónicos durante los primeros diez días de cada mes, incumpliendo así con lo previsto por las Reglas Vigésima fracción IV y Vigésima Segunda fracción VIII de las Reglas; al respecto, cabe señalar lo siguiente:

De los registros, información y documentación que obra en esta Sociedad, no obra constancia mediante la cual se advierta que la Unidad de Valuación haya remitido durante los primeros diez días de cada mes, el informe de los avalúos que hubiese certificado, motivo por el cual no se desvirtúa la falta que se le atribuyó mediante el oficio No. SSMV/043/2014, de fecha dos de julio del año dos mil catorce.

No obstante lo anterior, y toda vez que la Unidad de Valuación ejerció su derecho de audiencia de forma extemporánea, carece de valor alguno lo manifestado por dicha Unidad de Valuación en el escrito de fecha once de julio del año dos mil catorce, que fue presentado dos días hábiles después, es decir el dieciocho de julio del año dos mil catorce; sin embargo, en cuanto a la falta atribuida materia de estudio la Unidad de Valuación manifestó lo siguiente:

"De la relación que se nos fue entregada en la notificación del oficio SSMV/043/2014, sobre avalúos no reportados a SHF le comento que de ese listado de 59 folios, 1 folio el 050031322200096254 esta duplicado por lo cual solo son 58 folios en aclaración, de estos 58, 41 avalúos se reportaron en tiempo y forma, sin embargo por operación de sistema el web service de SHF no los admitió por ser de un valuator que si bien estaba vigente en el periodo de realización de dichos avalúos, ya no lo estaba para la fecha del reporte, por que se solicito su baja de nuestro padrón en fecha posterior a la firma de dichos avalúos, motivo por el cual el servidor lo rechazo por no estar en nuestro padrón.

“2014, Año de Octavio Paz”

De acuerdo a la cita anterior, tenemos que la propia Unidad de Valuación, realiza confesión contradictoria respecto a que los avalúos referidos y requeridos fueron reportados en tiempo y forma a esta Sociedad. Ya que por otra parte dice: ... "sin embargo por operación de sistema el web service de SHF no los admitió por ser de un valuador que ya no estaba vigente para la fecha del reporte"...

De lo anterior se advierte que la Unidad de Valuación alega haber reportado en tiempo y forma el informe de los avalúos; pero contradice, al mismo tiempo, su posicionamiento, al justificar precisamente la omisión, en el reporte de los avalúos, por el hecho de considerar que un valuador ya no estaba vigente para la fecha del reporte.

Es por ello que la Unidad de Valuación omite acreditar, con elemento probatorio alguno, el hecho de haber enviado el reporte de esos avalúos por medios electrónicos, dentro de los 10 primeros días de cada mes como lo prevé la fracción VIII de la Vigésima Segunda de las Reglas; siendo, por lo tanto, que la Unidad de Valuación no desvirtúa la falta y, en consecuencia, se confirma la falta atribuida.

Por otra parte, tendríamos nuevamente que referirnos al oficio sin número, de fecha veintiséis de agosto de dos mil trece, mismo que fue suscrito por el Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación, y el cual requirió cierta información a la Unidad de Valuación, tal y como se describe a continuación:

“Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 7, 7 bis y 7 ter de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, y de conformidad con los supuestos de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, se le requerirá a esa Unidad de Valuación para que en el plazo de 30 días hábiles bancarios, contados a partir de que surta efectos la presente notificación, entregue ante esta Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación, de manera física y/o digital, la documentación básica necesaria (entrega de informes de avalúos, relación de accionistas, balance general, actualización del manual de valuación, etc.), que estuviera pendiente de entregar durante los años 2012 y 2013, para seguir operando su registro de inscripción como Unidad de Valuación ante Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).”

Contestación que la Unidad de Valuación presentó, mediante oficio, ante la Oficialía de Partes, de esta Sociedad, el diez de octubre de dos mil trece, según lo expuesto:

“2014, Año de Octavio Paz”

“Por medio del presente, le informamos que esta unidad de valuación, Avalúos Integrales del Norte, S.A. de C.V. con registro vigente No. 05003, ha realizado en tiempo y forma el reporte de avalúos de acuerdo a lo establecido en las Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda emitido el 14 de Septiembre del 2004 según Capítulo VII Estructura requerida para los avalúos en su regla Vigésimoséptima inciso I Aspectos generales que indica el propósito del avalúo pudiendo ser:

1.12.1. originación

1.12.2. Recuperación (que incluye restructuración, adjudicación o dación en pago)

1.12.3. Otros, donde pueden incluirse los relativos a traslativo de dominio.

Por lo cual y en relación a su solicitud de información respecto a que tengamos algún avalúo en este supuesto sin reportar le confirmamos a esta Sociedad que no tenemos ninguno.

Haciendo constar la confesión contradictoria por parte de la Unidad de Valuación; toda vez que se alega haber comunicado cierto incidente a través de un correo el día viernes 13 de septiembre de 2013. Pero, posteriormente, el diez de octubre del mismo año, se informa a esta Sociedad que no se tiene avalúo alguno en el supuesto “sin reportar”.

Antes bien, el contenido de dicho correo, permite aclarar la falta atribuida a la Unidad de Valuación, concediendo la razón a esta Sociedad, por lo cual se transcribe a continuación:

“ESTE ES EL LISTADO DE LOS AVALÚOS QUE NO SE HAN PODIDO REPORTAR de Rodolfo Corona (Clave SHF 0408872), ya que se dio de baja y estos avalúos se realizaron cuando aún se encontraba vigente”

De acuerdo a la cita anterior, tenemos que la propia Unidad de Valuación, realiza confesión expresa respecto a que los avalúos referidos y requeridos no fueron reportados en tiempo a esta Sociedad, por lo que pone de manifestó su incumplimiento a las obligaciones, confirmando y aceptando el incumplimiento a la Regla Vigésima Segunda fracción VIII de las REGLAS, en consecuencia se confirma la falta atribuida

Ahora bien, respecto a los documentos que hace mención la Unidad de Valuación en su escrito con el que hizo valer su derecho de audiencia de forma extemporánea, mismo que carece de valor alguno, presentó los anexos siguientes:

- Listado de folios y sus observaciones;

“2014, Año de Octavio Paz”

- Correo electrónico mediante el cual se hace referencia a un listado de avalúos que no se han podido reportar.
- Listado de avalúos que no se han podido reportar;
- Constancia de autorización como Valuador Profesional, expedido por Sociedad Hipotecaria Federal, en favor de Rodolfo Corona Ramírez;
- Once fojas electrónicas que refieren: “El proceso de Alta fue exitoso”;
- Cinco fojas electrónicas que refieren: “Error al validar el Avalúo con la clave”;
- Una foja que explica la inexistencia del avalúo con Clave SHF 05003132600126882, así como del avalúo que corresponde al consecutivo marcado como “012688”.

Por lo que hace a las documentales que hace mención y adjunta la Unidad de Valuación, de las cuales se advierte que la primera de ellas acredita la omisión de 41 avalúos, según las circunstancias expuestas; que el correo electrónico y listado de avalúos “que no se han podido reportar” dejan en claro la falta atribuida; que la Constancia del Valuador Profesional, y fojas, resultan verdaderamente insuficientes para desvirtuar las inconsistencias; con dichos documentos no evidencia que haya enviado el informe con los avalúos que certificó y que se encontraba obligado a ello, por lo que ninguno de los documentos tienden a desvirtuar la falta atribuida a la Unidad de Valuación.

Ahora bien, por lo que hace al listado de los 41 avalúos, anexado y referido por la Unidad de Valuación, el cual sólo contiene observaciones sobre los avalúos que no reportó a esta Sociedad, y que de la misma lectura y apreciación no se acredita que la Unidad de Valuación haya dado cumplimiento a la Regla Vigésima fracción IV y Vigésima Segunda fracción VIII de las Reglas, por lo que con dicho elemento tampoco se desvirtúa la falta atribuida a dicha Unidad de Valuación.

Por lo anterior y considerando que en los expedientes de esta Sociedad no existe evidencia alguna que acredite que esa Unidad de Valuación haya remitido a esta Sociedad, los informes de los avalúos que haya certificado a través de medios electrónicos durante los primeros diez días de cada mes, aunado a que no obstante de que el escrito mediante el cual ejerció su derecho de audiencia fue presentado en forma extemporánea, en el mismo confiesa de manera expresa la Unidad de Valuación que no reportó los avalúos correctamente a esta Sociedad, hechos y circunstancias que ponen de manifiesto y que permiten a esta Subdirección concluir que esa Unidad de Valuación incumplió con lo dispuesto en la fracción IV de la Regla Vigésima de las REGLAS, en relación con la fracción VIII de la Vigésima Segunda de las citadas REGLAS, al no haber remitido a esta Sociedad los informes de los avalúos que haya certificado a través de medios electrónicos durante los primeros diez días de

“2014, Año de Octavio Paz”

cada mes, en los términos que refieren las Reglas antes indicadas. En conclusión se considera procedente confirmar la determinación de la falta atribuida a la Unidad de Valuación, misma que se le notificó personalmente el pasado dos de julio del año de dos mil catorce, mediante oficio número SSMV/043/2014.

SEXTA.- Ahora bien, derivado que la Unidad de Valuación no desvirtuó la falta que se le atribuyó mediante oficio número SSMV/043/2014, de fecha dos de julio del año de dos mil catorce, incumpliendo así lo dispuesto en la Regla Vigésima fracción IV, con relación a la Regla Vigésima Segunda, fracción VIII, de las REGLAS, es procedente hacerle efectiva la sanción establecida en la Regla Vigésima Séptima fracción II de las REGLAS, la cual establece que el incumplimiento a las obligaciones establecidas en las Reglas que refiere, en este caso en específico, la Regla Vigésima fracciones II, III, IV, V, IX y XIII, la autorización del Valuador Profesional o el Controlador respectivo o la inscripción de la Unidad de Valuación involucrada se suspenderá por un periodo de ciento veinte días naturales.

En ese orden de ideas, resulta que la falta que se atribuye a la Unidad de Valuación, se encuentra regulada en la Regla Vigésima fracción IV, con relación a la Regla Vigésima Segunda fracción VIII, de las REGLAS, misma que por su importancia se transcribe a continuación:

Vigésima. Obligaciones de las Unidades de Valuación. Las Unidades de Valuación tendrán las siguientes obligaciones:

[...]

IV. Rendir y remitir a la Sociedad, de manera veraz, así como en la forma y en los plazos que ésta indique, los informes y la documentación que le requiera, o que la Unidad de Valuación esté obligada a entregar en términos de lo dispuesto por la regla vigésima segunda;

"Vigésima segunda. Información a rendir por las Unidades de Valuación. Las Unidades de Valuación deberán remitir a la Sociedad la siguiente información, en los términos que se indican:

[...]

VIII. Un informe sobre los Avalúos certificados, en el que deberán incluirse, cuando menos, los siguientes datos:

- i) El tipo y ubicación de inmueble;*
- j) El valor del inmueble;*
- c) Las características del inmueble;*
- d) El nombre del valuador profesional que lo realizó*
- e) El nombre del controlador designado para suscribir el avalúo en representación de la Unidad de Valuación;*

“2014, Año de Octavio Paz”

- f) La fecha en que se realizó el avalúo, y
- g) El costo del Avalúo sin que incluya en Impuesto al Valor Agregado.
- h) Los demás que al efecto determine la Sociedad.

Esta información deberá presentarse, a través de medios electrónicos, dentro de los diez primeros días de cada mes.

Lo dispuesto en este capítulo es sin perjuicio de la facultad conferida a la Sociedad en la fracción IV de la regla Vigésima.

Vigésima Séptima. Sanciones. En caso de que un valuador profesional, un controlador o una Unidad de Valuación incumplan alguna de las obligaciones o realice alguno de los actos prohibidos por estas Reglas, se procederá conforme a lo siguiente:

II. Tratándose del incumplimiento a las obligaciones a que se refieren las reglas decimoctava fracciones I, II y III; decimoctava bis fracciones I, II y III o vigésima fracciones II, III, IV, V y IX, así como de la contravención a las prohibiciones señaladas en las reglas decimonovena bis fracciones II y V o vigésima primera fracciones II y V la autorización del valuador profesional o del controlador respectivo o la inscripción de la Unidad de Valuación involucrada se suspenderá por un periodo de ciento veinte días naturales.

POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, QUE HA SIDO FUNDADO Y MOTIVADO, derivado del incumplimiento a lo dispuesto en la fracción IV de la Regla Vigésima, de las REGLAS; en relación con las fracción VIII de la Regla Vigésima Segunda, de las citadas REGLAS; AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, S.A. DE C.V., como Unidad de Valuación, se ha hecho acreedor a la sanción prevista en la fracción II de la Regla Vigésima Séptima de las Reglas, que establece que tratándose del incumplimiento a las obligaciones señaladas en la Regla Vigésima fracciones II, III, IV, V, y IX se suspenderá la Inscripción de la Unidad de Valuación involucrada por un periodo de ciento veinte días naturales. Por lo que esta Sociedad en ejercicio de la facultad que tiene conferida, atendiendo las circunstancias y causas particulares del caso, con fundamento en lo dispuesto en la Regla Trigésima Séptima de las Reglas, ha determinado imponer a la Unidad de Valuación la sanción consistente en: LA SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN de la Unidad de Valuación, número 05003, emitida a favor de AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, S.A. DE C.V., POR UN PERIODO DE CIENTO VEINTE DÍAS NATURALES, contados a partir de la fecha de recepción del presente dictamen.

“2014, Año de Octavio Paz”

RESOLUTIVOS

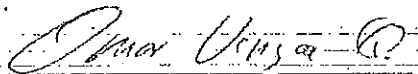
PRIMERO.- Con base en lo expuesto en el Considerando QUINTO y de conformidad con lo establecido en la Regla Trigésima Séptima de las REGLAS, se confirma la falta atribuida a la Unidad de Valuación, establecida en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la fracción VIII de la Regla Vigésima Segunda de las REGLAS.

SEGUNDO.- Con fundamento en la fracción II de la Regla Vigésima Séptima de las REGLAS, es procedente suspender la inscripción de la Unidad de Valuación, número 05003, emitida a favor de AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, S.A. DE C.V., como Unidad de Valuación, por un periodo de ciento veinte días naturales, a partir de la fecha de recepción del presente Dictamen.

TERCERO.- Se apercibe a AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, S.A. DE C.V., como Unidad de Valuación, sobre las consecuencias que derivarían de no dar cumplimiento a la sanción impuesta, de acuerdo con lo establecido para tal efecto, en la regla Trigésima cuarta Bis de las REGLAS.

CUARTO.- NOTIFIQUESE, por los conductos legales establecidos.

ATENTAMENTE



LIC. OMAR VENEGAS QUINTANA

SUBDIRECTOR DE SUPERVISIÓN Y METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.