



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

México, Distrito Federal, 28 de mayo de 2015

Oficio:SHF/ SSMV 086/2015

EXPEDIENTE SHF/SSMV 51/2014

ASUNTO: Dictamen.

INGENIERO HÉCTOR MANUEL RAMIREZ BERUMEN
REPRESENTANTE LEGAL DE
AVALÚOS Y ASOCIADOS, S.A. DE C.V., COMO UNIDAD DE VALUACIÓN
AV. CORREGIDORA NÚMERO 718 ORIENTE.
COL. CENTRO C.P. 27000
TORREÓN, COAHUILA.
Presente.-

11:35 hrs
Recibido 28/05/2015

Vistas las actuaciones del expediente relativo a la Unidad de Valuación 05009 correspondiente a AVALÚOS Y ASOCIADOS, S.A. DE C.V., con fundamento en lo dispuesto en 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 Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, (en adelante SHF) establecer mediante Reglas de Carácter General, los términos y condiciones relativos al otorgamiento de 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, SHF tuvo conocimiento de irregularidades cometidas por AVALÚOS Y ASOCIADOS, S.A. DE C.V., como La Unidad de Valuación (en adelante 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 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:

Con fundamento en los artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113, fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública se elimina la información correspondiente a la firma del representante legal de la Unidad de Valuación por estar considerada como confidencial.



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

DICTAMEN

HECHOS Y DECLARACIONES

1.- Mediante oficios de fecha 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, SHF solicitó al respectivamente 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 origen del crédito de 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.

2.- 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), mediante oficios 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.

3.- Mediante oficio No. **SSMV/101/2014** de fecha tres de julio del año dos mil catorce, suscrito por el titular de esta Subdirección, notificado el mismo día, se hizo del conocimiento de la Unidad de Valuación, de las faltas atribuidas, consistentes en que no obra constancia que acredite que **AVALÚOS Y ASOCIADOS, S.A. DE C.V.** haya remitido a SHF 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 SHF, mismos que se utilizaron para créditos garantizados originados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), los cuales se relacionaron en el anexo 1 del oficio referido; de igual manera se establece en el requerimiento que no obra constancia que acredite que esa Unidad de Valuación haya remitido a esta Sociedad, dentro del período comprendido del mes de mayo al mes de junio, del año 2013, el balance general junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondientes al ejercicio inmediato anterior; por lo tanto, se requirió a la Unidad de Valuación para que en un plazo no mayor a diez días hábiles bancarios contados a partir del día hábil siguiente al de su notificación, hiciera valer sus derechos por escrito, alegara lo que a su derecho convenga, relacionara y exhibiera los elementos de prueba que considerara necesarios en relación con las faltas atribuidas; para tal efecto se transcribe a continuación el oficio antes indicado.



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

México, Distrito Federal, a 3 de julio de 2014.

Oficio No. SSMV/101/2014.
Asunto: Notificación de faltas.

Avalúos y Asociados, S.A. de C.V.
Unidad de Valuación 05009
Representante Legal: Ing. Jaime Ollivier Jaik y Héctor Manuel Ramírez Berumen
Domicilio: Av. Corregidora No. 718 Ote., Col. Centro, Torreón, Coahuila, C.P. 27000
PRESENTE.

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 05009 como Unidad de Valuación, hago de su conocimiento lo siguiente:

En los registros de esta Sociedad, no obra constancia que acredite que esa Unidad de Valuación haya remitido a esta Sociedad, dentro del período comprendido del mes de mayo al mes de junio, del año 2013, el balance general junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondientes al ejercicio inmediato anterior, de acuerdo a lo establecido en la Regla Vigésima fracción IV y la Regla Vigésima Segunda fracción IV de las Reglas.

De igual forma, no obra constancia que acredite que esa Unidad de Valuación haya remitido a esta Sociedad dentro del plazo establecido para ello, las modificaciones al manual de valuación, tal y como lo establecen las Reglas Séptima fracción I, del apartado B, Vigésima, fracción IV, y Vigésima segunda, fracción II de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, así como la disposición Transitoria Tercera de las mismas, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el veinticuatro de febrero del año de dos mil doce, y la modificación a dichas Reglas publicada el cuatro de octubre del año de dos mil doce.

De acuerdo a lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por la Regla Trigésima sexta de las Reglas, se le requiere para que, en un plazo no mayor a diez días hábiles bancarios, contados a partir del día siguiente al de la presente notificación, haga valer sus derechos por escrito, y alegue lo que a su derecho convenga, relacionando y exhibiendo los elementos de prueba que considere necesarios en relación con la falta antes citada.

ATENTAMENTE

LIC. OMAR VENEGAS QUINTANA
SUBDIRECCIÓN DE SUPERVISIÓN Y METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN
DE SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

5.- 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 veintidos de julio de dos mil catorce y recibido en la Oficialía de Partes de SHF, el día veinticuatro de julio de dos mil catorce, presentó escrito en el que expone lo que a su derecho convino en relación con las referidas faltas y ofreció las pruebas que estimó oportunas, documento que se transcribe, manifestando lo siguiente:

Torreón Coahuila a 22 de Julio de 2014

*SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL
LIC. OMAR VENEGAS QUINTANA
SUBDIRECCIÓN DE SUPERVISIÓN Y METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN
DE SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.*

Presente.-

En relación a su oficio No. SSMV/101/2014, donde nos solicita el balance general junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados, del mes de mayo al mes de junio, del año 2013 y las modificaciones al manual de valuación, le informo que fueron enviados el día 16 de Julio del año en curso, con el No. de guía: 5037722060 por la mensajería DHL, cumpliendo en tiempo y forma con lo establecido en el oficio en mención.

Así mismo le informo que anexe documento de fecha 28 de noviembre de 2013 donde solicita información de personal externo de la unidad de valuación.

ATENTAMENTE

*Ing. Héctor Manuel Ramírez Berumen
Representante Legal
Avalúos y Asociados, S. A. de C. V.*

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- 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, 05 de octubre de 2007, 27 de enero de 2010, 24 de febrero de 2012 y 04 de octubre de 2012.



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

SEGUNDO.- En el ejercicio de la facultad conferida indicada en la consideración anterior, mediante oficio No. **SSMV/101/2014** de fecha tres de julio del año dos mil catorce, notificado el mismo día a la Unidad de Valuación por conducto de su representante legal, el Ingeniero **Héctor Manuel Ramírez Berumen**, las faltas aludidas en el numeral 4 de los HECHOS Y DECLARACIONES del presente dictamen, a lo que la Unidad de Valuación, en ejercicio de su derecho de audiencia, mediante escrito de fecha veintidos de julio de dos mil catorce, presentado veinticuatro de julio de dos mil catorce, en la Oficialía de Partes de SHF, alego lo que a su derecho convino, en los términos consignados en el numeral 5 del capítulo de HECHOS Y DECLARACIONES, mismo donde se reproduce en su totalidad dicho escrito, el cual se tiene por reproducido como si a la letra se insertase.

TERCERO.- a fin de realizar un análisis debidamente fundado y motivado en relación a lo manifestado por la Unidad de Valuación, respecto con las faltas que se le imputan en el oficio citado en el punto anterior, resulta oportuno hacer mención de lo prescrito por las disposiciones aplicables en materia valuatoria, en los términos que se indican a continuación.

REGLAS DE CARACTER GENERAL RELATIVAS A LA AUTORIZACION COMO VALUADOR PROFESIONAL DE INMUEBLES OBJETO DE CREDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA

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

D. De Manifestación

III. Manifestación por escrito, bajo protesta de decir verdad, de tener una organización con los medios técnicos y personales que garanticen un desempeño adecuado de la Unidad de Valuación, así como con los procedimientos de control interno necesarios para asegurar el cumplimiento a las normas aplicables en la materia.

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

II. En el mismo término indicado en la fracción anterior, la modificación a los manuales de valuación referidos en la fracción I del apartado B de la regla séptima;

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;



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

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:

IV. Dentro del periodo comprendido del mes de mayo al mes de junio de cada año, el balance general de la Unidad de Valuación, junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondientes al ejercicio inmediato anterior. A los referidos documentos, deberá adjuntarse el acuerdo del órgano de gobierno de las Unidades de Valuación, en los que aparezca su aprobación;

CUARTO.- La Unidad de Valuación en su escrito de fecha veintidos de julio del año dos mil catorce, por medio del cual hizo valer su derecho de audiencia, exhibió como medios de prueba los siguientes:

1. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en modificaciones al manual de valuación

Documentales que se tiene por presentadas para la emisión del presente Dictamen, mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza.

QUINTO.- Con base en lo anterior, es menester señalar que lo manifestado por la Unidad de Valuación en ejercicio de su derecho de audiencia y de las pruebas aportadas mediante escrito del veinticuatro de julio del año dos mil catorce, SHF considera que con fundamento en la fracción IV de la Regla Vigésima de las REGLAS, se desvirtúan las faltas que les fueron atribuidas mediante el oficio SSMV/101/2014 de fecha tres de julio del año dos mil catorce, en razón de lo siguiente:

1. Por lo que hace a la falta atribuida a esa Unidad de Valuación, respecto a la obligación establecida en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima segunda fracción IV de las Reglas, consistente en rendir y remitir a SHF de manera veraz dentro del periodo comprendido del mes de mayo al mes de junio de cada año, el balance general de la Unidad de Valuación, junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondientes al ejercicio inmediato anterior. A los referidos documentos deberá de adjuntarse el acuerdo del órgano de gobierno de la Unidad de Valuación en el que aparezca su aprobación.

La falta referida anteriormente, se le notificó a esa Unidad de Valuación mediante oficio No. SSMV/101/2014 de fecha tres de julio del año dos mil catorce, respecto a la falta atribuida a esa Unidad de Valuación, tenemos que en virtud de haber obtenido su autorización como Unidad de Valuación a partir del 23 de mayo de dos mil trece, no le es aplicable la entrega del balance general de la Unidad de Valuación, junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondientes al ejercicio inmediato anterior.



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

Del análisis de lo manifestado y las pruebas aportadas en el escrito mediante el cual efectuó su derecho de audiencia esa Unidad de Valuación, y a las constancias que integran el expediente del presente procedimiento de imposición de sanciones, se desprende no existe incumpliendo así con lo establecido en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima segunda fracción IV de las Reglas.

De igual forma, por lo que respecta a que esa Unidad de Valuación haya remitido a esta Sociedad dentro del plazo establecido para ello, las modificaciones al manual de valuación, tal y como lo establecen las Reglas Séptima fracción I, del apartado B, Vigésima, fracción IV, y Vigésima segunda, fracción II de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, así como la disposición Transitoria Tercera de las mismas, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el veinticuatro de febrero del año de dos mil doce, y la modificación a dichas Reglas publicada el cuatro de octubre del año de dos mil doce, se tiene que dio cumplimiento mediante su envío el dieciséis de julio de dos mil trece, en envío por mensajería.

Por lo expuesto y fundado, en ejercicio de la facultad que tiene conferida, de conformidad a las manifestaciones y pruebas referidas en el escrito de la Unidad de Valuación mediante el cual efectuó su derecho de audiencia, y a las constancias que integran el expediente del presente procedimiento de imposición de sanciones, esta Sociedad considera que las faltas atribuidas a esa Unidad de Valuación fueron desvirtuadas, por lo que con fundamento en lo dispuesto en la Regla Trigésima séptima de las Reglas, se determina revocar la determinación de la falta atribuida a la Unidad de Valuación número 05009 emitida a favor de AVALÚOS Y ASOCIADOS, S.A. DE C.V.

SEXTO.- Derivado que la Unidad de Valuación desvirtuó las faltas que se le atribuyeron mediante oficio SSMV/101/2014 de fecha tres de julio del año dos mil catorce, no es procedente hacer efectiva la sanción establecida en la Regla Vigésima Séptima fracción II de las Reglas, la cual establece que en el incumplimiento a las obligaciones establecidas en las Reglas que refiere, 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, dado que no ha existido incumplimiento a lo dispuesto en la fracción IV de la Regla Vigésima, de las Reglas; en relación con las fracción II y IV de la Regla Vigésima Segunda, de las citadas Reglas; AVALÚOS Y ASOCIADOS, S.A. DE C.V., como Unidad de Valuación, no se sitúa en el supuesto de 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



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

particulares del caso, con fundamento en lo dispuesto en la Regla Trigésima Séptima de las Reglas, ha determinado revocar la determinación de la falta atribuida a esa Unidad de Valuación, por lo que resulta improcedente imponer algún tipo de sanción.

RESOLUTIVOS

PRIMERO.- Con base en lo expuesto en el Considerando QUINTO se desvirtúan las faltas atribuidas a la Unidad de Valuación **AVALÚOS Y ASOCIADOS, S.A. DE C.V.**, con número de inscripción 05009, establecidas en las Reglas Vigesima fracción IV, y Vigesima Segunda fracción II de las Reglas, no habiendo motivo de sanción que imponer a dicha Unidad de Valuación.

SEGUNDO.- Notifíquese por los conductos legales establecidos.

ATENTAMENTE

LIC. OMAR VENEGAS QUINTANA

SUBDIRECTOR DE SUPERVISIÓN Y METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN