



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

México, Distrito Federal, 26 de mayo del 2015.

Recibi original
4 Junio 2015 12:07 pm
Luis Alberto Espino Campero.

Oficio: SSMV/069/2015
Asunto: Dictamen.
Expediente: SHF/68/2014



VALUADORES Y ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.

UNIDAD DE VALUACIÓN 14009

REPRESENTANTE LEGAL: ARQ. RUBÉN ESPINO RIVERA

~~DOMICILIO. PASEO DE LOS PARQUES 4194-A, COLONIA VILLA UNIVERSITARIA, ZAPOPAN, JALISCO,~~

CÓDIGO POSTAL 45110

PRESENTE.-

Vistas las actuaciones del expediente relativo a la Unidad de Valuación, con número de Inscripción 14009, correspondiente a VALUADORES Y ASESORES INMOBILIARIOS, 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 VALUADORES Y ASESORES INMOBILIARIOS, 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 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:



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

DICTAMEN

HECHOS Y DECLARACIONES

1. Mediante oficio, sin número, de fecha veintidós de noviembre de dos mil trece, suscrito por esta Subdirección y recibido con fecha veintiséis de noviembre del año dos mil trece, esta Sociedad solicitó al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), un reporte sobre los avalúos recibidos en el proceso de originación de créditos otorgados por dicha institución; solicitándole, 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 fecha cuatro 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), mediante oficio número JSOV/1349BIS/2013, presentó y envió 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/099/2014, de fecha diecinueve de septiembre 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 VALUADORES Y ASESORES INMOBILIARIOS, 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), los cuales se relacionaron en el Anexo I del oficio referido. Asimismo, se hizo del conocimiento de la Unidad de Valuación, que 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 publi-



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

cada el cuatro de octubre del año de dos mil doce, 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 conviniera y relacionara y exhibiera los elementos de prueba que considerara necesarios en relación con las faltas atribuidas; lo anterior, se hizo del conocimiento del Representante Legal de la Unidad de Valuación, ARQ. RUBÉN ESPINO RIVERA, quien recibió el documento de manos del LIC. OMAR VENEGAS QUINTANA, Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., firmando de recibido, para lo cual plasmó su nombre y firma, el mismo día diecinueve de septiembre del año dos mil catorce, siendo las doce horas con diez minutos; que para tales efectos, se transcribe, a continuación, el oficio antes indicado:

~~...“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 Trigesima 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 14009 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), un reporte sobre los avalúos recibidos en el proceso de originación de crédito de dicho Fondo; solicitando, 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 fecha cuatro 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) presentó y envió 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.



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

ANEXO I

Relación de avalúos no reportados a SHF:

Avalúo Fovissste

14009132300014185

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.

4. 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 escrito fechado el veintitrés de septiembre de dos mil catorce, mismo que fue presentado el día primero de octubre 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, y anexó los documentos que estimó oportunos, manifestando lo siguiente:

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

"...En contestación al Oficio No. SSMV/099/2014 de fecha 19 de septiembre de 2014 donde se requiere a VALUADORES Y ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V. la información descrita en el Anexo 1 de ese oficio, a continuación le damos respuesta a su petición:

1. Respecto al avalúo señalado en el ANEXO 1 con folio SHF No. 14009132300014185:

En un avalúo cancelado de fecha 17 de abril de 2013, se canceló por haberse generado como avalúo FOVISSSTE y el cliente lo requería como avalúo INFONAVIT.

Se generó un nuevo avalúo de tipo INFONAVIT con folio SHF 1400132300014215 con la misma dirección, fecha, valor comercial y nombre del solicitante.



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

Este avalúo fue reportado en tiempo y forma el 8 de mayo de 2013 con respuesta de la Sociedad Hipotecaria Federal como transacción exitosa numero 2244327.

2. Respecto a las modificaciones al manual de valuación.

Le envío anexo a este escrito copia del oficio entregado a la oficialía de partes de la Sociedad Hipotecaria Federal el día 7 de octubre de 2013 a la atención del Lic. Luis Fernando Campos Martínez, Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación donde se le entrega entre otros documentos el Manual de Valuación actualizado y aprobado por el órgano de Gobierno de la Unidad de Valuación mediante Asamblea General Extraordinaria de fecha 10 de septiembre de 2013 y protocolizada por el Lic. Jose Heriberto Rojas Ríos, Notaria 4 de Tonalá, Jalisco.

Se entregó el Manual de Valuación que incluye al final de éste una copia simple de la Asamblea General Extraordinaria.

ATENCIÓN

*Aurelio Rubén Espino Rivera
Representante Legal
VALUADORES Y ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.
Registro SHF 14009*

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, 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”

SEGUNDA.- En ejercicio de la facultad indicada en la consideración primera anterior, mediante el oficio SSMV/099/2014, de fecha diecinueve de septiembre del año dos mil catorce, notificado el mismo día a la Unidad de Valuación por conducto del representante legal, ARQ. RUBÉN ESPINO RIVERA, se le notificaron las faltas aludidas en el numeral 3 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 veintitrés de septiembre de dos mil catorce, presentado el día primero de octubre de dos mil catorce, en la Oficialía de Partes de esta Sociedad, alegó lo que a su derecho convino y anexó los documentos que estimó oportunos presentar, en los términos consignados en el numeral 4, del multicitado Capítulo de HECHOS Y DECLARACIONES del presente Dictamen, el cual en obvio de múltiples 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:



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

[...]

~~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;~~

[...]

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;
- 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 las faltas atribuidas 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/099/2014, en el que se le concedió un término de diez días hábiles bancarios para que hiciera valer sus derechos por escrito, y alegara lo a su derecho conviniera.

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 diecinueve de septiembre 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 día veintidós de septiembre al día tres de octubre del año de dos mil catorce, computando sólo días hábiles.



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

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 día primero de octubre del año de dos mil catorce, de lo que se advierte que dicho escrito se presentó dentro del término concedido a la Unidad de Valuación para que hiciera valer su derecho de audiencia.

QUINTA.- La Unidad de Valuación en su escrito fechado el día veintitrés de septiembre de dos mil catorce, y presentado el día primero de octubre de dos mil catorce, a través de la Oficialía de Partes de esta Sociedad (mediante el cual hizo valer su derecho de audiencia), exhibió como medios de prueba los que se relacionan en el numeral 4 del Capítulo de HECHOS Y DECLARACIONES, mismos que se desglosan de la siguiente manera:

1. *Copia simple del oficio dirigido al Lic. Luis Fernando Campos Martínez (Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación), de fecha veinte de septiembre de dos mil trece, respondiendo a la petición del oficio No. 1196 emitido por la Sociedad Hipotecaria Federal, con asunto: Requerimiento de cumplimiento y regularización; hace entrega de manera física, de la actualización del Manual de Valuación.*
2. *Copia simple del oficio dirigido al Lic. Luis Fernando Campos Martínez (Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.), de fecha dos de octubre del dos mil trece, en que se dice entregar anexo, en forma física, el Manual de Valuación actualizado y aprobado por el Órgano de Gobierno de la Unidad de Valuación mediante Asamblea General Extraordinaria de fecha diez de septiembre del dos mil trece y protocolizada por el Lic. José Heriberto Rojas Ríos, Notaría 4 de Tonalá, Jalisco. Se entrega Manual de Valuación que incluye al final de éste una copia simple de la Asamblea General Extraordinaria.*

Asimismo le indicamos: Informes de Avalúos: Los Avalúos generados con folio SHF por la Unidad de Valuación en el periodo 2012-2013 han sido reportados en tiempo y forma a la Sociedad Hipotecaria Federal por WEBSERVICE.

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

SEXTA.- Con base en lo anterior, es menestar señalar que, de lo manifestado por la Unidad de Valuación en ejercicio de su derecho de audiencia y de las pruebas aportadas mediante escrito del día veintitrés de septiembre de dos mil catorce, mismo que fue presentado ante la Oficialía de partes el día primero de octubre de dos mil catorce, esta Sociedad considera que, con fundamento en lo establecido por la fracción IV de la Regla Vigésima, de las REGLAS, SE DESVIRTÚA LA FALTA QUE LE FUÉ ATRIBUIDA A ESA UNIDAD DE VALUACIÓN mediante el Oficio SSMV/099/2014 de fecha diecinueve de septiembre del año dos mil catorce, en razón de lo siguiente:



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

1. 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 hubiere 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:

Esta Subdirección realizó la investigación necesaria a fin de corroborar la omisión en el reporte del único avalúo certificado que le fue observado a la Unidad de Valuación VALUADORES Y ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V., resultando bastante y suficiente la prueba aportada por la Unidad de Valuación, para su debido cumplimiento, exponiendo lo siguiente:

“...Respecto al avalúo señalado en el ANEXO 1 con folio SHF No. 14009132300014185:

En un avalúo cancelado de fecha 17 de abril de 2013, se canceló por haberse generado como avalúo FOVISSSTE y el cliente lo reportó como avalúo INFONAVIT.

Se generó un nuevo avalúo de tipo INFONAVIT con folio SHF 1400132300014215 con la misma dirección, fecha, valor comercial y nombre del solicitante.

Este avalúo fue reportado en tiempo y forma el 8 de mayo de 2013 con respuesta de la Sociedad Hipotecaria Federal como transacción exitosa numero 2244327...”

En efecto, la fracción VIII de la Regla Vigésima Segunda, de las REGLAS, establece claramente la obligación que tienen las Unidades de Valuación a fin de remitir a la Sociedad un informe sobre los Avalúos certificados.

Ahora bien, como consecuencia de la investigación, realizada por la Sociedad, se obtuvo lo siguiente:

- Respecto el avalúo identificado bajo el Folio SHF 14009132300014185: en efecto, corresponde a la cancelación del mismo. Que el nuevo avalúo con folio SHF 1400132300014215 fue reportado a esta Sociedad, en tiempo y forma, según la respuesta originada por el propio sistema de SHF, correspondiente a la transacción exitosa número 2244327.

2. Por lo que hace a la falta atribuida a la Unidad de Valuación, respecto la obligación establecida en la Regla Vigésima fracción IV, con relación a la Regla Vigésima Segunda fracción II, de las REGLAS, consistente en la modificación al Manual de Valuación, se refiere lo siguiente:



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

La falta referida anteriormente, se le notificó a la Unidad de Valuación mediante oficio No. SSMV/099/2014, mismo que obra en el expediente en el que se actúa, otorgándole a la Unidad de Valuación un término de diez días hábiles bancarios para que ejerciera su derecho de audiencia; para lo cual, la propia Unidad de Valuación acreditó haber presentado la actualización del Manual de Valuación, según el oficio de referencia de fecha veinte de septiembre del dos mil trece.

Aunado a lo anterior, la Unidad de Valuación demostró haber entregado el Manual de Valuación actualizado y aprobado por el Órgano de Gobierno de la Unidad de Valuación mediante Asamblea General Extraordinaria, según el oficio de referencia de fecha dos de octubre del dos mil trece, el que fue presentado el día siete de octubre del mismo año.

Siendo durante la garantía de audiencia, referida en el párrafo anterior, que la Unidad de Valuación anexó, a su favor, los documentos probatorios pertinentes.

Al efecto, esa Unidad de Valuación si acreditó que haya remitido, ante esta Sociedad, el Manual de Valuación actualizado y aprobado por el Órgano de Gobierno mediante Asamblea General Extraordinaria; falta que fue notificada a la Unidad de Valuación mediante el mismo oficio SSMV/099/2014, de fecha diecinueve de septiembre del año dos mil catorce, tal y como se advierte de las constancias del expediente en que se actúa.

En relación con la falta atribuida consistente en que la Unidad de Valuación no presentó, a la Sociedad, la modificación al Manual de Valuación referido en la fracción I, del apartado B, de la Regla séptima, de las Reglas, en ejercicio de su derecho de audiencia, manifestó:

“...Respecto a las modificaciones al manual de valuación.

Le envío anexo a este escrito copia del oficio entregado a la oficialía de partes de la Sociedad Hipotecaria Federal el día 7 de octubre de 2013 a la atención del Lic. Luis Fernando Campos Martínez, Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación donde se le entrega entre otros documentos el Manual de Valuación actualizado y aprobado por el órgano de Gobierno de la Unidad de Valuación mediante Asamblea General Extraordinaria de fecha 10 de septiembre de 2013 y protocolizada por el Lic. Jose Heriberto Rojas Ríos, Notaria 4 de Tonalá, Jalisco.

Se entregó el Manual de Valuación que incluye al final de éste una copia simple de la Asamblea General Extraordinaria...”



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

Al respecto, esa manifestación cumple con el requerimiento emitido por esta Sociedad, así a través del soporte documental que anexa, demostrando efectivamente que la modificación al Manual de Valuación si fue presentada, por lo que resulta procedente su cumplimiento teniéndose por desvirtuada la falta que le fue atribuida a la Unidad de Valuación.

Así, los documentos que la Unidad de Valuación aportó como pruebas fehacientes respecto la entrega del Manual de Valuación y su modificación, se resuelve satisfactoriamente con el complemento anexado al oficio de fecha veintitrés de septiembre del año dos mil catorce.

Por lo que considerando que en el expediente y registros con los que cuenta la Sociedad si existe evidencia de que la Unidad de Valuación presentó la Modificación al Manual de Valuación, esta Subdirección concluye que la Unidad de Valuación cumplió con lo dispuesto en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima Segunda, fracción II, de las REGLAS, concluyendo procedente revocar la determinación de la falta atribuida.

Se considera, entonces, que la Unidad de Valuación si aportó en su escrito de fecha veintitrés de septiembre de dos mil catorce, suficientes pruebas para desvirtuar la falta atribuida. Que si bien aportó el Manual de Valuación, también aportó su modificación. Por lo cual se denota su cumplimiento ya que con ello le resulta suficiente para desvirtuar la falta atribuida, por lo que no habiendo evidencia de que la Unidad de Valuación haya incumplido con la entrega, esta Subdirección concluye:

Que la Unidad de Valuación cumplió con lo dispuesto en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima Segunda fracción II, de las REGLAS. En conclusión se revoca la determinación de la falta atribuida.

SÉPTIMA.- Derivado que la Unidad de Valuación si desvirtuó la falta que le fue atribuida mediante Oficio SSMV/099/2014, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil catorce, incumpliendo con lo dispuesto en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima Segunda fracción II, no es procedente hacerle 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, en este caso en específico la Regla Vigésima fracción IV, la Inscripción de la Unidad de Valuación involucrada, se suspenderá por un periodo de ciento veinte días naturales.



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

En ese orden de ideas, resulta que las faltas que se le atribuyeron, a la Unidad de Valuación, se encuentran reguladas en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima Segunda fracciones II y VIII de las Reglas, mismas que por su importancia se transcriben 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 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:

[...]

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;

[...]

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

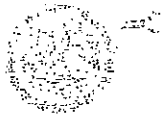
- i) El tipo y ubicación de inmueble;*
- j) El valor del inmueble;*
- c) Las características del inmueble;*
- d) El nombre del valuador profesional que lo realizó*
- e) El nombre del controlador designado para suscribir el avalúo en representación de la Unidad de Valuación;*
- f) La fecha en que se realizó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



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

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 fracciones II y VIII de la Regla Vigésima Segunda, de las citadas REGLAS; VALUADORES Y ASESORES INMOBILIARIOS, 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 particulares del caso, con fundamento en lo dispuesto en la Regla Trigésima Séptima de las Reglas, ha determinado no imponer a la Unidad de Valuación la sanción consistente en: LA SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN de la Unidad de Valuación, número 14009, emitida a favor de VALUADORES Y ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V., POR UN PERIODO DE CIENTO VEINTE DÍAS NATURALES, contados a partir de la fecha de recepción del presente Dictamen.

RESOLUTIVOS

PRIMERO.- Con base en lo expuesto en el Considerando SEXTO se desvirtúan las faltas atribuidas a la Unidad de Valuación, establecidas en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con las fracciones II y VIII de la Regla Vigésima Segunda de las REGLAS, no habiendo motivo de sanción que imponer a la Unidad de Valuación, número 14009, emitida a favor de VALUADORES Y ASESORES INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.

SEGUNDO.- NOTIFIQUESE, por los conductos legales establecidos.

ATENTAMENTE

LIC. OMAR VENEGAS QUINTANA

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