

SHCP

SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

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

México, Distrito Federal, 26 de mayo del 2015.

RECIBÍ ORIGINAL
28/05/2015 13/3

Oficio: SSMV/067/2015

Asunto: Dictamen.

MARCO ANTONIO GÓMEZ ROCHA

Expediente: SHF/73/2014

AVALÚOS Y VALUACIONES, S.A. DE C.V.
UNIDAD DE VALUACIÓN 09045

REPRESENTANTE LEGAL: ARG. MARCO ANTONIO GÓMEZ ROCHA

DOMICILIO: INSURGENTES SUR No. 1991 TORRE A, PISO 11 DESP. 1100, COL. GUADALUPE INN,
DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, MÉXICO, D.F. C.P. 01020

PRESENTE.-

Vistas las actuaciones del expediente relativo a la Unidad de Valuación, con número de Inscripción 09045, correspondiente a AVALÚOS Y VALUACIONES, 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 Y VALUACIONES, 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:

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.

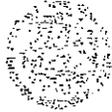


“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

DICTAMEN

HECHOS Y DECLARACIONES

1. Mediante oficio, sin número, de fecha veinticinco 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 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 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 once de diciembre del año de dos mil trece, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), mediante oficio número DG/055/2013, 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/049/2014, de fecha treinta y uno de diciembre 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 AVALUOS Y VALUACIONES, 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 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 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. Marco Antonio Gómez Rocha, 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 día nueve de enero del año de dos mil quince.



"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón".

Lo anterior quedó plasmado en el Acta notarial número 41,600, del Libro mil veintitrés, ante la fe del Notario Público Lic. Julian Real Vázquez, Titular de la Notaría Pública Número Discientos del Distrito Federal; 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 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 09045 como Unidad de Valuación, hago de su conocimiento lo siguiente:

Con fecha 26 de noviembre del año de 2013, esta Sociedad solicitó al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), un reporte del número de créditos originados por dicho Instituto, en cuyo proceso de originación, se presentó un avalúo; 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 once de diciembre del año de dos mil trece, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) 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 1, 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 1; lo anterior de conformidad con lo establecido en la Regla Vigésima fracción IV y en la Regla Vigésima Segunda fracción VIII de las Reglas.

Relación de avalúos no reportados a SHF:

Avalúos Infonavit

09045131100044239	09045130800023162.	09045130500075607	09045131400159190
09045132100070648	09045131800009361	09045131300113193	09045131800008012
09045130500068463	09045131800009361	09045132500014624	09045130500071647
09045132400104869	09045131400164132	09045130800088314	09045132700149874



"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

09045130800182302	09045130600166601	09045130800088314	09045132500136647
09045131000036044	09045130800180339	09045131700120418	
09045130500061174	09045132100056024	09045133100162111	

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 día veintitrés de enero del año de dos mil quince, presentado ese mismo día veintitrés de enero de dos mil quince, 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:

Sociedad Hipotecaria Federal

Sociedad Nacional de Crédito

Av. Ejército Nacional No. 180, Colonia Anzures, C.P. 11590

Delegación Miguel Hidalgo, México, D.F.

Dirección General Adjunta de Crédito

Dirección de Planeación y Control

Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación

Al'n Lic. Omar Venegas Quintana

Subdirector

Estimado Lic. Venegas:

Con fundamento en lo dispuesto por 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, y en referencia a su oficio No. SSMV/049/2014, recibido el pasado 9 de enero de 2015, me permito manifestar lo siguiente, en relación a los avalúos presuntamente no reportados a Sociedad Hipotecaria manifestar lo siguiente, de acuerdo al Anexo 1 del citado oficio.

De los 26 avalúos indicados en el Anexo 1 del oficio No. SSMV/049/2014, existen dos números duplicados, siendo estos el 09045131800009361 y 0904513800088314, quedando 24 avalúos por aclarar, situación que se explica a continuación.

18 de los 24 avalúos fueron reportados con los siguientes números de transacción:



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

Número SHF	Número de Transacción
09045132500014624	2340556
09045130800023162	2340499
09045131000036044	2340515
09045132100056024	2340469
09045130500068463	2316875
09045132100070648	2333892
09045130500071647	2316448
09045130500075607	2316450
09045130800088314	2376511
09045132400104869	2415629
09045131300113193	2415655
09045131700120418	2415638
09045132500138847	2455491
09045132700149874	2500483
09045131400159190	2640344
09045131400164132	2640350
09045130600166601	2640368
09045130800180339	2640379

2 de los 24 avalúos, no los recibió el web Service de la SHF, enviándonos el siguiente mensaje:

Error al validar el avalúo con la clave: 09045131800008012

Error al validar el avalúo con la clave: 09045131800009361

En estos 2 casos, se reportó en tiempo y forma cumpliendo con los pasos establecidos; sin embargo por una aparente falta en el sistema web de la SHF no fueron recibidos; aunque si reportados.

2 de los avalúos fueron sustituidos con las siguientes claves:

La clave del avalúos SHF no. 09045130500061174, fue sustituida por la clave 09045130500088522, con numero de transacción 2550887



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

~~La clave del avalúo SHF no. 09045130800182302, fue sustituida por la clave 09045130800191663, con número de transacción 2573850~~

Las siguientes claves fueron reportadas sin obtener de parte del web service de la SHF los números de transacción. Esto debido a una probable falla del web service de la SHF

09045131100044239

09045133100162111

Sin más de momento, quedo a sus apreciables ordenes.

Atentamente

Arg. Marco Antonio Gómez Rocha
Representante Legal

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/049/2014, de fecha treinta y uno de diciembre del año dos mil catorce, notificado el día nueve de enero del año de dos mil quince a la Unidad de Valuación por conducto del representante legal, ARQ. MARCO ANTONIO GÓMEZ ROCHA, 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 enero de dos mil quince, presentado ese mismo día, 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"

[...]

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/049/2014, 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 nueve de enero del año de dos mil quince, 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 doce al día veintitrés de enero del año de dos mil quince, 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 veintitrés de enero del año de dos mil quince, 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 enero de dos mil quince, y presentado ese mismo día, 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:

Único. Escrito manifiesto de fecha veintitrés de enero del año de dos mil quince.

~~Documental que se tiene por presentado para la emisión del presente Dictamen, mismo que se desahoga 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 enero del año de dos mil quince, presentado ese mismo día ante la Oficialía de partes, 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 Á ESA UNIDAD DE VALUACIÓN mediante el Oficio SSMV/049/2014 de fecha treinta y uno de diciembre del año de dos mil catorce, en razón de lo siguiente:

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 un exhaustivo trabajo de investigación a fin de corroborar la omisión en el reporte de los avalúos certificados, que le fue atribuida a la Unidad de Valuación AVALÚOS Y VALUACIONES, S.A. DE C.V., toda vez que con las pruebas aportadas, la Unidad de Valuación se remitió a decir que los avalúos solicitados le fueron reportados a la Sociedad. Así, la Unidad de Valuación expuso lo siguiente:



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

~~...Con fundamento en lo dispuesto por 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, y en referencia a su oficio No. SSMV/049/2014, recibido el pasado 9 de enero de 2015, me permito manifestar lo siguiente, en relación a los avalúos presuntamente no reportados a Sociedad Hipotecaria manifestar lo siguiente, de acuerdo al Anexo 1 del citado oficio.~~

De los 26 avalúos indicados en el Anexo 1 del oficio No. SSMV/049/20144, existen dos números duplicados, siendo estos el 09045131800009361 y 0904513800088314, quedando 24 avaluos por aclarar, situación que se explica a continuación.

18 de los 24 avalúos fueron reportados con los siguientes números de transacción:

Número SHF	Número de Transacción
09045132500014624	2340556
09045130800023162	2340499
09045131000036044	2340515
09045132100056024	2340469
09045130500068463	2316875
09045132100070648	2333892
09045130500071647	2316448
09045130500075607	2316450
09045130800088314	2376511
09045132400104869	2415629
09045131300113193	2415655
09045131700120418	2415638
09045132500136647	2455491
09045132700149874	2500483
09045131400159190	2640344
09045131400164132	2640350
09045130600166601	2640368
09045130800180339	2640379

2 de los 24 avaluos, no los recibió el web Service de la SHF, enviándonos el siguiente mensaje:

SHCP

SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CREDITO PÚBLICO



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

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

Error al validar el avalúo con la clave:

09045131800008012

Error al validar el avalúo con la clave: 09045131800009361

En estos 2 casos, se reportó en tiempo y forma cumpliendo con los pasos establecidos; sin embargo por una aparente falta en el sistema web de la SHF no fueron recibidos; aunque si reportados.

2 de los avaluos fueron sustituidos con las siguientes claves:

La clave del avaluos SHF no. 09045130500061174, fue sustituida por la clave 09045130500088522, con numero de transacción 2550887

La clave del avaluos SHF no. 09045130800182302, fue sustituida por la clave 09045130800191663, con numero de transacción 2573850

Las siguientes claves fueron reportadas sin obtener de parte del web service de la SHF los números de transacción. Esto debido a una probable falla del web service de la SHF

09045131100044239

09045133100162111

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 del trabajo de investigación, realizado por la Sociedad, se obtuvieron resultados como se muestran a continuación:

Que una vez revisados cada uno de los NÚMEROS SHF Y NÚMEROS DE TRANSACCIÓN, correspondientes a los avalúos señalados como no reportados, siendo lo anterior a través del sistema de esta Sociedad, se revierte la presunción de las faltas cometidas por la Unidad de Valuación AVALÚOS Y VALUACIONES, S.A. DE C.V., toda vez que el sistema de esta Sociedad permitió corroborar el envío, en tiempo y forma, de los avalúos en comento; en favor de la Unidad de Valuación, salvo aquellos dos (2) avalúos que fueron considerados como “duplicados”, los cuales, por obvias razones, no ha lugar a reportarse como Certificados.



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

De esta manera, el presente análisis muestra la condición en que fueron reportados los avalúos ante esta Sociedad; siendo, la verdad de las cosas, que la Unidad de Valuación manifestó en todo lugar haber cumplido en tiempo y forma con los requerimientos establecidos en las Reglas, así específicamente en lo que toca a lo establecido en la fracción VIII, de la Regla Vigésima Segunda, de las REGLAS, misma que se refiere a los avalúos en su calidad de CERTIFICADOS.

SÉPTIMA.- Derivado que la Unidad de Valuación si desvirtuó la falta que se le atribuyó mediante Oficio SSMV/049/2014, de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil catorce, incumpliendo con lo dispuesto en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima Segunda fracción VIII, 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.

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 fracción 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:

[...]

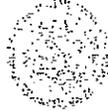
IV. Rendir y remitir a la Sociedad, de manera veraz, así como en la forma y en los plazos que ésta indique, los informes y la documentación que les requiera, o que la Unidad de Valuación esté obligada a entregar en términos de lo dispuesto por la regla vigésima segunda;

"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:

[...]

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

- 1) El tipo y ubicación de inmueble;*
- 2) 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;*



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

- 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, 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 VIII de la Regla Vigésima Segunda, de las citadas REGLAS; AVALÚOS Y VALUACIONES, 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 09045, emitida a favor de AVALÚOS Y VALUACIONES, S.A. DE C.V., POR UN PERIODO DE CIENTO VEINTE DÍAS NATURALES, contados a partir de la fecha de recepción del presente Dictamen.



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

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 fracción VIII de la Regla Vigésima Segunda de las REGLAS, no habiendo motivo de sanción que imponer a la Unidad de Valuación, número 09045, emitida a favor de AVALÚOS Y VALUACIONES, 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.