



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

México, Distrito Federal, 26 de mayo del 2015.

ESTÍBALIZ GALARZA FERNÁNDEZ



*20 MAYO 2015
13:07*

Oficio: SSMV/064/2015
Asunto: Dictamen.
Expediente: SHF/11/2014

VALOR COMERCIAL AVALÚOS, S.A. DE C.V.
UNIDAD DE VALUACIÓN 19011
REPRESENTANTE LEGAL: ARQ. ESTÍBALIZ GALARZA FERNÁNDEZ Y/O ING. EDUARDO MARTÍNEZ
MENA.

DOMICILIO: AVE. LÁZARO CÁRDENAS #2400 INT. PD-1, EDIFICIO LOSOLES, COL. VALLE ORIENTE,
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, C.P. 66269.
PRESENTE.-

Vistas las actuaciones del expediente relativo a la Unidad de Valuación, con número de Inscripción 19011, correspondiente a VALOR COMERCIAL AVALÚOS, S.A. DE C.V., con fundamento a lo dispuesto por los artículo 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 VALOR COMERCIAL AVALÚOS, 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 1 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, 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 ávalúos 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, 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.
3. Mediante oficio No. SSMV/089/2014, 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 VALOR COMERCIAL AVALÚOS, 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 conviniera y relacionara y exhibiera los elementos de prueba que considerara necesarios en relación con



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

las faltas atribuidas; lo anterior, se hizo del conocimiento de la Representante Legal de la Unidad de Valuación, Arq. Estíbaliz Galarza Fernández, 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., para lo cual plasmó su nombre y firma de recibido, siendo el día diecinueve de noviembre del año dos mil catorce; 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, 05 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 19011 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...”



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

Relación de avalúos no reportados a SHF:

Avalúos Infonavit

19011121400126126	19011123200126832	19011121900130982	19011131900098755
19011121400116677	19011120100135698	19011131900074773	19011121900130616
19011121400110958	19011121900130623	19011131900012201	19011121900130531
19011121900022775	19011121400126119	19011121400117094	
19011123200126856	19011121900130982	19011121900107359	

Avalúo Fovissste

19011132400125996

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, y mediante escrito fechado el veinticinco de noviembre de dos mil catorce, el cual fue presentado el mismo día, a través de la Oficialía de Partes de esta Sociedad, la Unidad de Valuación a través del Representante Legal, Ing. Eduardo Martínez Mena, 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
Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.
Presente.-

A través de este medio, se da respuesta al Oficio SSMV/089/2014 recibido el 20 de Noviembre de 2014.

Después de revisar la información con la que cuenta Valor Comercial Avalúos, se observa que los 19 Folios que se indican en el citado Oficio, fueron Reportados o Cancelados en Tiempo y Forma, a continuación se enlista cada folio señalando el número de transacción que generó en su momento el sistema.

Avalúos Infonavit

Consec	Clave SHF	Observación Valor Comercial Avalúos
1	19011121400126126	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102353



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

2	19011121400116677	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2101241
3	19011121400110958	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2100295
4	19011121900022775	El proceso de Cancelación fue exitoso, número de transacción: 2819178
5	19011123200126856	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102420
6	19011123200126832	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102419
7	19011120100135698	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2103316
8	19011121900130623	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102824
9	19011121400126119	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102352
10	19011121900130982	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102865
11	19011121900130982	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102865
12	19011131900074773	El proceso de Cancelación fue exitoso, número de transacción: 2398465
13	19011131900012201	El proceso de Cancelación fue exitoso, número de transacción: 2183750
14	19011121400117094	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2101243
15	19011121900107359	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2089749
16	19011131900098755	Error al validar el Avalúo con la clave: 19011131900098755, El avalúo ya fue dado de alta.
17	19011121900130616	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102823
18	19011121900130531	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102819

Avalúos Fovissste

Consec	Clave SHF	Observación Valor Comercial Avalúos
1	19011132400125996	El proceso de Cancelación fue exitoso, número de transacción: 2819175

Sin otro asunto, me despido enviándoles un cordial saludo.

Atentamente

ING. EDUARDO MARTÍNEZ MENA
REPRESENTANTE LEGAL...”

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

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.

SEGUNDA.- En ejercicio de la facultad indicada en la consideración primera anterior, mediante el oficio SSMV/089/2014, de fecha diecinueve de septiembre del año dos mil catorce, notificado el día diecinueve de noviembre del año dos mil catorce, a la Unidad de Valuación, por conducto de la Representante Legal, ARQ. ESTÍBALIZ GALARZA FERNÁNDEZ, 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 veinticinco de noviembre de dos mil catorce, 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 óbvio 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:

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

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;
- 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.”



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

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/089/2014, 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 noviembre 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 veinte al día tres de diciembre 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 día veinticinco de noviembre 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 veinticinco de noviembre de dos mil catorce, 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:

1. CD que contiene:

Avalúos Infonavit

Consec	Clave SHF	Observación Valor Comercial Avalúos
1	19011121400126126	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102353
2	19011121400116677	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2101241
3	19011121400110958	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2100295
4	19011121900022775	El proceso de Cancelación fue exitoso, número de transacción: 2819178
5	19011123200126856	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102420



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

6	19011123200126832	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102419
7	19011120100135698	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2103316
8	19011121900130623	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102824
9	19011121400126119	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102352
10	19011121900130982	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102865
11	19011121900130982	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102865
12	19011131900074773	El proceso de Cancelación fue exitoso, número de transacción: 2398465
13	19011131900012201	El proceso de Cancelación fue exitoso, número de transacción: 2183750
14	19011121400117094	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2101243
15	19011121900107359	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2089749
16	19011131900098755	Error al validar el Avalúo con la clave: 19011131900098755; El avalúo ya fue dado de alta.
17	19011121900130616	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102823
18	19011121900130531	El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102819

Avalúos Fovissste

Consec	Clave SHF	Observación Valor Comercial Avalúos
1	19011132400125996	El proceso de Cancelación fue exitoso, número de transacción: 2819175

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 veinticinco de noviembre de dos mil catorce, que fue presentado ante la Oficialía de partes ese mismo día, 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/089/2014 de fecha diecinueve de septiembre del año 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:



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

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 VALOR COMERCIAL AVALÚOS, 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:

... “Después de revisar la información con la que cuenta Valor Comercial Avalúos, se observa que los 19 Folios que se indican en el citado Oficio, fueron Reportados o Cancelados en Tiempo y Forma, a continuación se enlista cada folio señalando el número de transacción que generó en su momento el sistema...”

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:

- Respecto el avalúo identificado bajo el Folio SHF 19011121400126126: la Unidad de Valuación presenta la siguiente observación conteniendo datos identificables del avalúo requerido, con lo cual demuestra haber reportado el avalúo solicitado: El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102353.
- Respecto el avalúo identificado bajo el Folio SHF 19011121400116677: la Unidad de Valuación presenta la siguiente observación conteniendo datos identificables del avalúo requerido, con lo cual demuestra haber reportado el avalúo solicitado: El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2101241.
- Respecto el avalúo identificado bajo el Folio SHF 19011121400110958: la Unidad de Valuación presenta la siguiente observación conteniendo datos identificables del avalúo requerido, con lo cual demuestra haber reportado el avalúo solicitado: El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2100295.
- Respecto el avalúo identificado bajo el Folio SHF 19011121900022775: la Unidad de Valuación presenta la siguiente observación conteniendo datos identificables del avalúo requerido, con lo cual demuestra haber reportado el avalúo solicitado: El proceso de Cancelación fue exitoso, número de transacción: 2819178.



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

- Respecto el avalúo identificado bajo el Folio SHF 19011123200126856: la Unidad de Valuación presenta la siguiente observación conteniendo datos identificables del avalúo requerido, con lo cual demuestra haber reportado el avalúo solicitado: El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102420.
- Respecto el avalúo identificado bajo el Folio SHF 19011123200126832: la Unidad de Valuación presenta la siguiente observación conteniendo datos identificables del avalúo requerido, con lo cual demuestra haber reportado el avalúo solicitado: El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102419.
- Respecto el avalúo identificado bajo el Folio SHF 19011120100135698: la Unidad de Valuación presenta la siguiente observación conteniendo datos identificables del avalúo requerido, con lo cual demuestra haber reportado el avalúo solicitado: El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2103316.
- Respecto el avalúo identificado bajo el Folio SHF 19011121900130623: la Unidad de Valuación presenta la siguiente observación conteniendo datos identificables del avalúo requerido, con lo cual demuestra haber reportado el avalúo solicitado: El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102824.
- Respecto el avalúo identificado bajo el Folio SHF 19011121400126119: la Unidad de Valuación presenta la siguiente observación conteniendo datos identificables del avalúo requerido, con lo cual demuestra haber reportado el avalúo solicitado: El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102352.
- Respecto el avalúo identificado bajo el Folio SHF 19011121900130982: la Unidad de Valuación presenta la siguiente observación conteniendo datos identificables del avalúo requerido, con lo cual demuestra haber reportado el avalúo solicitado: El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102865.
- Respecto el avalúo identificado bajo el Folio SHF 19011121900130982: la Unidad de Valuación presenta la siguiente observación conteniendo datos identificables del avalúo requerido, con lo cual demuestra haber reportado el avalúo solicitado: El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102865.
- Respecto el avalúo identificado bajo el Folio SHF 19011131900074773: la Unidad de Valuación presenta la siguiente observación conteniendo datos identificables del avalúo requerido, con lo cual demuestra haber reportado el avalúo solicitado: El proceso de Cancelación fue exitoso, número de transacción: 2398465.



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

- Respecto el avalúo identificado bajo el Folio SHF 19011131900012201, la Unidad de Valuación presenta la siguiente observación conteniendo datos identificables del avalúo requerido, con lo cual demuestra haber reportado el avalúo solicitado: El proceso de Cancelación fue exitoso, número de transacción: 2183750.
- Respecto el avalúo identificado bajo el Folio SHF 19011121400117094, la Unidad de Valuación presenta la siguiente observación conteniendo datos identificables del avalúo requerido, con lo cual demuestra haber reportado el avalúo solicitado: El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2101243.
- Respecto el avalúo identificado bajo el Folio SHF 19011121900107359, la Unidad de Valuación presenta la siguiente observación conteniendo datos identificables del avalúo requerido, con lo cual demuestra haber reportado el avalúo solicitado: El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2089749.
- Respecto el avalúo identificado bajo el Folio SHF 19011131900098755, la Unidad de Valuación presenta la siguiente observación conteniendo datos identificables del avalúo requerido, con lo cual demuestra haber reportado el avalúo solicitado: Error al validar el Avalúo con la clave: 19011131900098755; El avalúo ya fue dado de alta.
- Respecto el avalúo identificado bajo el Folio SHF 19011121900130616, la Unidad de Valuación presenta la siguiente observación conteniendo datos identificables del avalúo requerido, con lo cual demuestra haber reportado el avalúo solicitado: El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102823.
- Respecto el avalúo identificado bajo el Folio SHF 19011121900130531, la Unidad de Valuación presenta la siguiente observación conteniendo datos identificables del avalúo requerido, con lo cual demuestra haber reportado el avalúo solicitado: El proceso de Alta fue exitoso, número de transacción: 2102819.
- Respecto el avalúo identificado bajo el Folio SHF 19011132400125996, la Unidad de Valuación presenta la siguiente observación conteniendo datos identificables del avalúo requerido, con lo cual demuestra haber reportado el avalúo solicitado: El proceso de Cancelación fue exitoso, número de transacción: 2819175.

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 es-



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

tablecido en la fracción VIII, de la Regla Vigésima Segunda, de las REGLAS, misma que se refiere a los avalúos en su calidad de CERTIFICADOS, siendo suficiente para acreditar su cumplimiento.

SÉPTIMA.- Derivado que la Unidad de Valuación si desvirtuó la falta que se le atribuyó mediante Oficio SSMV/089/2014, 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 IV, 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:

- 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.*



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

~~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 la fracción VIII de la Regla Vigésima Segunda, de las citadas REGLAS; VALOR COMERCIAL AVALÚOS, 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 19011, emitida a favor de VALOR COMERCIAL AVALÚOS, 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 desvirtúa 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, no habiendo motivo de sanción que imponer a la Unidad de Valuación, número 19011, emitida a favor de VALOR COMERCIAL AVALÚOS, 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.