

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

México, Distrito Federal, a 03 de junio de 2015

Oficio: SSMV 91/2015

EXPEDIENTE SHF/SSMV/ 011/2014

ASUNTO: Dictamen.

*Recibí Original
05/06/2015 hrs. 13:23
Hector Javier Aguilar Martínez*



LICENCIADO HECTOR JAVIER AGUILAR MARTÍNEZ
REPRESENTANTE LEGAL DE
CORPORATIVO HIDALGUENSE DE VALUACIÓN, S.A. DE C.V., COMO UNIDAD DE VALUACIÓN
BOULEVARD VALLE DE SAN JAVIER NÚMERO 218 INTERIOR 307
FRACCIONAMIENTO VALLE DE SAN JAVIER C.P. 42086
PACHUCA DE SOTO, HIDALGO
Presente.-

Vistas las actuaciones del expediente relativo a la Unidad de Valuación 13001 correspondiente a **CORPORATIVO HIDALGUENSE DE VALUACIÓN, S.A. DE C.V.**, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 7 y 7 ter, en relación con el artículo 3 fracción XI de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado; corresponde a Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, (en adelante SHF) establecer mediante Reglas de Carácter General, los términos y condiciones relativos al otorgamiento de la inscripción en el registro de Unidades de Valuación de esta Sociedad, así como sancionar el incumplimiento de las obligaciones y conductas prohibidas a que se refiere dicho ordenamiento, derivado de la realización de avalúos de bienes inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

Atento a lo anterior, SHF tuvo conocimiento de irregularidades cometidas por **CORPORATIVO HIDALGUENSE DE VALUACIÓN, S.A. DE C.V.**, como La Unidad de Valuación (en adelante Unidad de Valuación) por incumplimiento a las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda (en adelante las Reglas), vigentes al momento de la comisión de los actos constitutivos de las faltas, por lo que de conformidad con la Regla Trigésima séptima del ordenamiento legal antes mencionado, se procede a emitir el siguiente:

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

DICTAMEN

HECHOS Y DECLARACIONES

1.- Mediante oficios de fecha veintidós y veinticinco de noviembre de dos mil trece, suscritos por esta Subdirección y recibidos con fecha veintiséis de noviembre del año dos mil trece, SHF solicitó al respectivamente Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), un reporte sobre los avalúos recibidos en el proceso de origen del crédito de dichas instituciones; solicitándoles, a su vez, el nombre de cada Unidad de Valuación y el número total de avalúos recibidos de cada una de ellas respecto del ejercicio fiscal de dos mil doce y del periodo del primero de enero al treinta y uno de octubre del año de dos mil trece.

2.- Con fechas cuatro y once de diciembre del año de dos mil trece, respectivamente, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), mediante oficios JSOV/1349BIS/2013 y DG/055/2013 respectivamente, presentaron y enviaron a SHF la información requerida y descrita en el párrafo inmediato anterior, por lo que en dicho reporte, constan avalúos que la Unidad de Valuación certificó sin que conste que los mismos hayan sido reportados a SHF.

3.- Mediante oficio No. SSMV/062/2014 de fecha dieciocho de junio del año dos mil catorce, suscrito por el titular de esta Subdirección, notificado el mismo día, se hizo del conocimiento de la Unidad de Valuación, de las faltas atribuidas consistente en que no obra constancia que acredite que **CORPORATIVO HIDALGUENSE DE VALUACIÓN, S.A. DE C.V.** haya remitido a SHF por medios electrónicos, dentro de los diez primeros días de cada mes, los informes relativos a los avalúos que certificó y que omitió reportar a SHF, mismos que se utilizaron para créditos garantizados originados tanto por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), los cuales se relacionaron en el anexo 1 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 contados a partir del día hábil siguiente al de su notificación, hiciera valer sus derechos por escrito, alegara lo que a su derecho conviniera, relacionara y exhibiera los elementos de prueba que considerara necesarios en relación con las faltas atribuidas; para tal efecto se transcribe a continuación el oficio antes indicado.

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

México, Distrito Federal, a 18 de junio de 2014.

Oficio No. SSMV/062/2014.
Asunto: Notificación de faltas.

Corporativo Hidalguense de Valuación, S.A. de C.V.
Unidad de Valuación 13001
Representante Legal: Lic. Héctor Javier Aguilar Martínez
Domicilio: Blvd. Valle de San Javier No. 218-307, 2º Piso, Col. Fracc. Valle de San Javier
Pachuca, Hidalgo, C.P. 42086
PRESENTE.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3 fracción XI, 7, 7 Bis y 7 Ter de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y a las Reglas Tercera fracción XVI y Trigésima Sexta de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, publicadas el 01 de junio de 2003, y sus respectivas modificaciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 29 de agosto de 2003, 30 de diciembre de 2003, 14 de abril de 2005, 24 de octubre de 2006, 25 de octubre de 2006, 5 de octubre de 2007, 27 de enero de 2010, 24 de febrero de 2012 y 04 de octubre de 2012 (Reglas), y respecto a la inscripción número 13001 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.

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

ATENTAMENTE

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

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

5.- Otorgado el derecho de audiencia en relación con las faltas que le fueron atribuidas a la Unidad de Valuación referidas en el numeral anterior, mediante comunicado fechado veinticuatro de junio de dos mil catorce y recibido en la Oficialía de Partes de SHF, el mismo día veinticuatro de dos mil catorce, presentó escrito en el que expone lo que a su derecho convino en relación con las referidas faltas y ofreció las pruebas que estimó oportunas, documento que se transcribe, manifestando lo siguiente:

Pachuca de Soto, 24 de Junio del 2014.

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

LIC. Héctor Javier Aguilar Martínez, Representante Legal de Corporativo Hidalguense de Valuación S.A. de C.V., con domicilio fiscal en Blvd. Valle de San Javier No. 218-307 Fraccionamiento Valle de San Javier C.P. 42086 con registro ante esa H. Sociedad Hipotecaria Federal No. 13001 y con Registro Federal de Contribuyentes CHV-040404-TX2, ante Usted respetuosamente vengo a exponer:

En contestación al oficio No. SSMV/062/2014 de fecha 18 de Junio de 2014. Informo que efectivamente aceptamos que por diferentes circunstancias los reportes de los avalúos realizados en el ejercicio 2012 se reportaron del mes de enero al mes de octubre los cuales se anexa pantalla de envío, noviembre, diciembre de 2012 y del mes de enero al mes de junio del ejercicio 2013 fueron entregados por medio escrito en el cual se anexa con CD dicha información el 8 de Agosto del año 2013 y recepcionado en Oficialía de Partes el día 16 de agosto del 2013 de lo cual acompaño fotocopia. Los meses de julio, agosto, septiembre y octubre del 2013 fueron reportados en tiempo y forma.

Hago mención que con fecha 26 de Agosto del año 2013 recibimos por parte de la Sociedad Hipotecaria Federal, escrito en el cual nos requieren ponernos al corriente y regularizarnos entre otras cosas, con los informes de avalúos de los ejercicios 2012-2013 que estuvieran pendientes de reportar, caso contrario iniciarían en nuestra contra la imposición de sanciones previsto en el capítulo XI de la Reglas en mención. Habiendo ya entregado con anterioridad la información que nos fue solicitada.

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

Asimismo con fecha 18 de junio del presente año nos fue notificado el oficio No. SSM/062/2014 requiriéndonos avalúos de los ejercicios 2012-2013 lo que fue atendido según mi leal saber y entender conforme lo he señalado anteriormente.

Agregando al curso los siguientes anexos:

I.- Pantalla de reporte de avalúos de los meses de enero a octubre del año 2012.

II.- Copia del escrito de fecha 8 de agosto del año 2013.

III.- CD con reporte de avaluos de los meses de noviembre, diciembre 2012 y enero a junio del 2013.

IV.- Copia del escrito de fecha 26 de agosto de 2013.

VI.- Reporte emitido por el sistema interno de avalúos del mes de julio al mes de diciembre del año 2013.

A la atención que se sirva prestar a lo antes expuesto, reitero mi agradecimiento anticipado en la forma respetuosa y atenta que usted merece.

ATENTAMENTE

*LIC. Héctor Javier Aguilar Martínez
Representante Legal de Corporativo
Hidalguense de valuación, S.A. de C.V.*

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- La Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación de SHF, 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 vigentes.

SEGUNDO.- En el ejercicio de la facultad conferida indicada en la consideración anterior, mediante oficio No. SSMV/062/2014 de fecha dieciocho de junio del año dos mil catorce, notificado el mismo día a la Unidad de Valuación por conducto de su representante legal, el señor Héctor Javier Aguilar Martínez, las faltas aludidas en el numeral 4 de los HECHOS Y DECLARACIONES del presente dictamen, a lo que la Unidad de Valuación, en ejercicio de su derecho de audiencia, mediante escrito de fecha veinticuatro de junio, presentado el mismo día

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

en la Oficialía de Partes de SHF, alego lo que a su derecho convino, en los términos consignados en el numeral 5 del capítulo de HECHOS Y DECLARACIONES, donde se reproduce en su totalidad dicho escrito, el cual se tiene por reproducido como si a la letra se insertase.

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

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

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

D. De Manifestación

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

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

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;*

“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 primeros diez días de cada mes.

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

1. **DOCUMENTAL PRIVADA.** Consistente en diez hojas tamaño carta que representa la Pantalla de reporte de avalúos de los meses de enero a octubre del año 2012.
2. **DOCUMENTAL PRIVADA.** Consistente en Copia del escrito de fecha 8 de agosto del año 2013,
3. **DOCUMENTAL PRIVADA.** Consistente en Disco compacto con reporte de avaluos de los meses de noviembre, diciembre 2012 y enero a junio del 2013.
4. **DOCUMENTAL PÚBLICA.** Consistente en Copia del escrito de fecha 26 de agosto de 2013 emitido por Sociedad Hipotecaria Federal.
5. **DOCUMENTAL PRIVADA.** Consistente en Reporte emitido por el sistema interno de avalúos del mes de julio al mes de diciembre del año 2013, constante de 39 fojas impresas por su anverso únicamente.

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

1.- En relación con la falta atribuida a la Unidad de Valuación, consistente en que no presentó, a SHF a través de medios electrónicos, dentro de los primeros diez días de cada mes, el informe de avalúos que certificó, a su vez incumpliendo así lo previsto por las Reglas Vigésima fracción IV en relación con la Vigésima segunda fracción VIII de las Reglas, debemos decir que en virtud de que la Unidad de Valuación refiere *“Hago mención que con fecha 26 de Agosto del año 2013 recibimos por parte de la Sociedad Hipotecaria Federal, escrito en el cual nos requieren ponernos al corriente y regularizarnos entre otras cosas, con los informes de avalúos de los ejercicios 2012-2013 que estuvieran pendientes de reportar, caso contrario iniciarían en nuestra contra la imposición de sanciones previsto en el capítulo XI de la Reglas en mención. Habiendo ya entregado con anterioridad la información que nos fue solicitada.”*, donde cumplió con su obligación de presentar ante SHF el informe de los avalúos certificados a través de medios electrónicos dentro de los primeros diez días de cada mes, lo que resulta correcto y adecuado a

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

las constancias que integran el expediente en el que se actúa, de acuerdo los reportes que arroja el sistema de SHF.

Del análisis de lo manifestado y las pruebas aportadas en el escrito mediante el cual efectuó su derecho de audiencia esa Unidad de Valuación, y a las constancias que integran el expediente del presente procedimiento de imposición de sanciones, se desprende que la falta atribuida objeto del presente análisis, fue reportado a esta Sociedad mediante escrito presentado en fecha dieciseis de agosto del año dos mil trece, a las 2:24 horas ante la Oficialía de Partes de SHF, como respuesta al oficio número 1173, de fecha 26 de agosto emitido por SHF, cumpliendo así con lo establecido en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima segunda fracción IV de las Reglas.

Del análisis y valoración de las pruebas aportadas por esa Unidad de Valuación y de los registros que obran en esta Sociedad, se advierte que la omisión en el reporte de los avalúos certificados, que le fue atribuida a la Unidad de Valuación, deviene inexistente, dado que los avalúos que certificó, fueron reportados de conformidad con la Regla Vigésima, fracción IV de las Reglas.

La Unidad de Valuación en su escrito de fecha veinticuatro de junio de dos mil catorce, por medio del cual ejerció su derecho de audiencia, ofreció como prueba basal con la cual desvirtúa la falta atribuida, los números de transacción para avalúos solicitados para aclaración, lo que es suficiente para desvirtuar la falta atribuida a dicha Unidad de Valuación.

En ese sentido, queda de manifiesto que dicha Unidad de Valuación desvirtuó la falta atribuida consistente en remitir a SHF dentro de los primeros diez días de cada mes, los informes relativos a la totalidad de los avalúos que certificó y que han quedado descritos anteriormente, tal y como lo establecen las Reglas Vigésima fracción IV y la Vigésima segunda fracción VIII de las Reglas.

De acuerdo a lo establecido las reglas citadas, es evidente que la Unidad de Valuación asumió la obligación de remitir a SHF los informes de avalúos que certifique con los datos requeridos, a través de los medios electrónico establecidos para tal efecto, dentro de los primeros diez días de cada mes, obligación que fue cumplida, debido a que de la información y registros que obran en SHF, existe constancia que acredita que dicha Unidad de Valuación remitió los citados informes de la totalidad de los avalúos certificados a través de los medios electrónicos dentro de los primeros diez días de cada mes, respecto del periodo correspondiente del primero de enero al treinta y uno de octubre del año dos mil trece, por lo que se considera procedente desvirtuar la falta atribuida a esa Unidad de Valuación.

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

SEXTA.- Derivado que la Unidad de Valuación desvirtuó las faltas que se le atribuyeron mediante oficio SSMV/062/2014 de fecha dieciocho de junio del año dos mil catorce, no es procedente hacer efectiva la sanción establecida en la Regla Vigésima Séptima fracción II de las Reglas, la cual establece que en el incumplimiento a las obligaciones establecidas en las Reglas que refiere, la Inscripción de la Unidad de Valuación involucrada, se suspenderá por un periodo de ciento veinte días naturales.

Por lo anteriormente expuesto, que ha sido fundado y motivado, dado que no ha existido incumplimiento a lo dispuesto en la fracción IV de la Regla Vigésima, de las Reglas; en relación con las fracción VIII de la Regla Vigésima Segunda, de las citadas Reglas; **CORPORATIVO HIDALGUENSE DE VALUACIÓN, 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 revocar la determinación de la falta atribuida a esa Unidad de Valuación, por lo que resulta improcedente imponer algún tipo de sanción.

RESOLUTIVOS

PRIMERO.- Con base en lo expuesto en el Considerando QUINTO se desvirtúan las faltas atribuidas a la Unidad de Valuación **CORPORATIVO HIDALGUENSE DE VALUACIÓN, S.A. DE C.V.**, con número de inscripción 13001, establecidas en las Reglas Vigésima fracción IV, y Vigésima Segunda fracción VIII de las REGLAS, no habiendo motivo de sanción que imponer a dicha Unidad de Valuación.

SEGUNDO.- Notifíquese por los conductos legales establecidos.

ATENTAMENTE



LIC. OMAR VENEGAS QUINTANA
SUBDIRECTOR DE SUPERVISIÓN Y METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN