

“2014, Año de Octavio Paz”

México, Distrito Federal, 22 de septiembre de 2014

Oficio: SSMV/286/2014

Asunto: Dictamen.

Expediente: SHF/16/2014

Recib. Original

Herbert Pech Gamboa

12:44 22/sep/14



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.

AVALÚOS Y PROYECTOS DE VIVIENDA, S.A. DE C.V.
UNIDAD DE VALUACIÓN 31001
REPRESENTANTE LEGAL: M. EN V. LIC. ENRIQUE JOSÉ MENDOZA CÁMARA y/o HERBERT DE LA CRUZ PECH GAMBOA
DOMICILIO: CALLE 27 #494 x 56 y 56 A, COLONIA ITZMINÁ, MÉRIDA, YUCATÁN, MÉXICO, CÓDIGO POSTAL 97100
PRESENTE.

Vistas las actuaciones del expediente relativo a la Unidad de Valuación, con número de inscripción 31001, correspondiente a AVALÚOS Y PROYECTOS DE VIVIENDA, 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 Proyectos de Vivienda, 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



“2014, Año de Octavio Paz”

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:

DICTAMEN

HECHOS Y DECLARACIONES

1. Mediante oficio número 1205, de fecha veintiséis de agosto de dos mil trece, esta Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación, requirió cierta información a la Unidad de Valuación, tal y como se describe a continuación:

"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 7, 7 bis y 7 ter de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, y de conformidad con los supuestos de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, se le requiere a esa Unidad de Valuación para que en el plazo de 30 días hábiles bancarios, contados a partir de que surta efectos la presente notificación, entregue ante esta Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación, de manera física y/o digital, la documentación básica necesaria (entrega de informes de avalúos, relación de accionistas, balance general, actualización del manual de valuación, etc.), que estuviera pendiente de entregar durante los años 2012 y 2013, para seguir operando su registro de Inscripción como Unidad de Valuación ante Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

Apercibido, en caso contrario, de iniciar en su contra con el procedimiento para la imposición de sanciones previsto en el Capítulo IX de las Reglas en mención". Firma.- Lic. Luis Fernando Campos Martínez (Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación de Sociedad Hipotecaria Federal).

2. Posteriormente, el diez de octubre del dos mil trece, la Unidad de Valuación presentó escrito en el que se refiere:

“2014, Año de Octavio Paz”

“Lic. Luis Fernando Campos Martínez. Sociedad Hipotecaria Federal. Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación. Por medio de la presente, le envío la información solicitada en el oficio No. 1205, misma que consisten en lo siguiente:

- *Acta constitutiva.*
- *Relación de Accionistas.*
- *Balance General.*

Por lo que atentamente le solicito me tenga por presentado y cumplido con lo antes relacionado.

Sin más por el momento le envío un cordial saludo quedando al pendiente de cualquier duda o comentario al respecto. Atte. M. en V. Lic. Enrique José Mendoza Cámara. Representante Legal.”

3. 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 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.
4. 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.
5. Mediante oficio No. SSMV/047/2014, de fecha diecinueve de junio 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 UNIDAD DE VALUACIÓN DEL NORO, 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

“2014, Año de Octavio Paz”

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 convenga y relacionara y exhibiera los elementos de prueba que considere necesarios en relación con las faltas atribuidas; lo anterior, se hizo constar ante la presencia del Notario Público Número Veintinueve (29) para el Distrito Federal, Lic. Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, en el Acta número 78,419 de fecha diecinueve de junio de dos mil catorce; para tal efecto, 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 02002 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



“2014, Año de Octavio Paz”

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.

Relación de avalúos no reportados a SHF:

Avalúos Infonavit

31001133100002957	31001133100001806	31001133100003237	31001133100000434
31001132700001704	31001132700001988	31001133100002452	31001131100006043
31001133100003206	31001133100001967	31001133100003596	31001133100000076
31001133100001035	31001132700003876	31001133100000304	31001133100000908
31001133100003176	31001132700002077	31001133100001264	31001133100004111
31001132700001940	31001133100002131	31001133100001240	31001132700004347
31001131100002434	31001133100003794	31001133100000557	31001133100002520
31001133100002049	31001133100002186	31001131100003646	31001133100000038
31001133100002049	31001133100003886	31001131100003974	31001133100003695
31001133100002469	31001133100002308	31001131100003998	31001132700002169
31001133100002179	31001132700002497	31001133100000793	31001131100004421
31001133100002629	31001133100001646	31001133100004272	31001131100005640
31001133100000984	31001133100002513	31001133100006115	31001133100005682
31001133100002230	31001133100002735	31001133100000465	31001132700004088
31001131100002861	31001133100002735	31001133100000519	31001133100005880
31001132700001193	31001132700002923	31001131100006104	31001133100000281
31001133100003480	31001133100002575	31001133100002094	31001133100000069
31001133100002797	31001131100003059	31001133100003770	31001133100000069
31001133100004180	31001131100003059	31001133100002827	31001133100001295
31001133100004173	31001132700003036	31001133100001660	31001133100000267



“2014, Año de Octavio Paz”

31001131100003929	31001133100003114	31001133100003817	31001133100000267
31001133100003701	31001133100002995	31001133100003909	31001131100005305
31001133100002841	31001133100005712	31001133100002346	31001131100005305
31001131100003608	31001133100003251	31001133100002506	31001133100000014
31001133100002971	31001131100005749	31001133100002568	31001132700000455
31001132700003289	31001133100003121	31001132700002602	31001133100001547
31001132700004453	31001132700003302	31001133100005767	31001132700001834
31001132700004477	31001132700003319	31001133100002810	31001131100000751
31001132700003852	31001133100005842	31001133100005453	31001133100000977
31001133100001400	31001133100006085	31001133100005453	31001133100001165
31001132700004446	31001132700003524	31001133100000342	31001133100000618
31001133100001431	31001133100003541	31001132700003043	31001133100001219
31001133100001387	31001133100000229	31001133100003268	31001133100001219
31001132700001490	31001133100000427	31001133100001813	31001133100001516
31001132700001582	31001133100000670	31001133100005088	31001132700002268
31001131100002229	31001133100003497	31001133100000991	31001132700000592
31001131100002229	31001133100002674	31001133100006023	31001132700000592
31001132700001520	31001133100000106	31001132700003517	31001132700001827
31001132700001704	31001132700002664	31001132700003531	31001133100004135
31001131100003967	31001132700003418	31001133100002582	31001131100003981
31001133100003664	31001132700001889	31001133100000250	31001132700004064
31001132700003616	31001133100002360	31001132700003838	31001132700004064
31001132700001773	31001133100002643	31001131100004025	31001133100001059
31001133100001110	31001132700002282	31001133100005996	31001132700000745
31001132700004101	31001132700001841	31001133100003459	31001132700001674
31001133100000946	31001132700002206	31001132700001315	31001133100001738
31001132300005652	31001132700002190	31001133100001509	31001133100002100
31001133100005507	31001133100000601	31001132700003845	31001133100002544
31001133100005552	31001133100002773	31001132700001230	31001133100003220
31001133100005750	31001133100002339	31001132700001537	31001133100003398
31001133100000885	31001133100002407	31001132700001537	31001133100002292
31001133100005798	31001131100002250	31001133100006078	31001132700003296
31001133100005934	31001133100000571	31001133100006061	31001132700002916



“2014, Año de Octavio Paz”

3100113310000960	3100113310000830	31001133100001653	31001131100002359
31001133100005903	3100113310000809	31001132700004095	31001133100003275
31001133100000021	31001132700000899	31001133100001790	31001132700003500
31001132700000950	31001133100002599	31001133100001721	31001131100005633
31001133100005835	31001133100002476	31001133100005774	31001133100002698
31001133100005576	31001133100002704	31001132700004415	31001133100005620
31001133100000861	31001133100002759	31001131100001932	31001133100003374
31001131100000928	31001133100002483	31001133100001875	31001133100003381
31001133100000113	31001132700002381	31001133100000090	31001131100003462
31001130700000727	31001132700001025	31001133100000090	31001133100005781
31001133100001417	31001133100002681	31001133100001905	31001133100003787
31001133100001271	31001133100001080	31001133100001974	31001133000003689
31001132700000394	31001131100003097	31001133100001998	31001133100003893
31001131100001307	31001133100003244	31001132700000400	31001133100002551
31001133100003169	31001133100003442	31001133100002247	31001133100000625
31001133100000359	31001132700002725	31001132700000783	31001133100001127
31001133100002766	31001133100003428	31001133100000663	31001133100002964
31001133100000502	31001133100003107	31001133100000465	31001133100000489
31001133100001462	31001133100003435	31001132700000738	31001133100001103
31001132700001612	31001131100002809	31001133100001714	31001133100002988
31001133100005910	31001133100002988	31001133100001202	31001132700000875
31001133100000441	31001132700001186	31001132700002428	31001133100003350
31001131100001741	31001133100001134	31001133100002391	31001131100006036
31001131100006050	31001133100003800	31001133100000588	31001133100004036
31001133100001042	31001133100001257	31001133100000588	31001132700001698
31001132700001865	31001133100003183	31001133100002445	31001132700004354
31001133100001912	31001133100005989	31001132700002411	31001131100000768
31001133100001912	31001132700001339	31001132700002008	31001133100002117
31001132700001445	31001133100004296	31001132700002619	31001133100004203
31001132700001858	31001132700001452	31001133100002711	31001133100003749
31001131100001062	31001133100003367	31001133100005439	31001133100001950
31001133100002056	31001133100004302	31001132700001483	31001133100003336
31001131100005183	31001132700004057	31001133100002834	31001133100003725



“2014, Año de Octavio Paz”

31001132700001179	31001133100003084	31001133100002124	31001133100003329
31001131100001369	31001133100003916	31001133100002636	31001133100004289
31001133100002155	31001132700004071	31001133100002322	31001133100004159
31001133100002315	31001131100004124	31001133100001424	31001131100002069
31001132700002909	31001133100003473	31001133100001639	31001133100002087
31001133100003718	31001133100004043	31001132700003869	31001131100002212
31001133100002780	31001133100002650	31001132700001681	31001131100002212
31001132700002275	31001133100003190	31001133100000236	
31001133100001226	31001132700003623	31001133100004258	
31001133100006092	31001133100003657	31001133100002032	

Avalúos Fovissste

31001131100003950	31001133100000205	31001133100001349	31001133100004555
31001131100004896	31001133100000205	31001133100001356	31001133100004654
31001132300005669	31001133100000243	31001133100001479	31001133100004739
31001132300005850	31001133100000311	31001133100001554	31001133100004746
31001132300005867	31001133100000373	31001133100001578	31001133100004791
31001132300005928	31001133100000540	31001133100001608	31001133100004852
31001132700004484	31001133100000564	31001133100001622	31001133100004869
31001132700004576	31001133100000632	31001133100001769	31001133100005491
31001133100000045	31001133100000656	31001133100002872	31001133100005569
31001133100000120	31001133100000687	31001133100002889	31001133100005804
31001133100000137	31001133100000694	31001133100003077	31001133100005811
31001133100000144	31001133100000700	31001133100003930	31001133100005897
31001133100000151	31001133100000717	31001133100003947	31001133100005941
31001133100000168	31001133100000779	31001133100004012	31001133100005965
31001133100000175	31001133100000823	31001133100004265	31001133100005972
31001133100000182	31001133100001004	31001133100004326	31001133100006122
31001133100000199	31001133100001011	31001133100004333	

Asimismo, no obra constancia que acredite que esa Unidad de Valuación haya remitido a esta Sociedad, dentro del período comprendido del mes de mayo al mes de junio, del año 2013, el Balance general

“2014, Año de Octavio Paz”

junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondientes al ejercicio inmediato anterior, de acuerdo a lo establecido en la Regla Vigésima fracción IV y la Regla Vigésima Segunda fracción IV de las Reglas”.

6. 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 comunicado fechado el tres de julio de dos mil catorce, mismo que fue presentado el ocho de julio 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, así como anexó los documentos que estimó oportunos, manifestando lo siguiente:

“Lic. Omar Venegas Quintana. Sociedad Hipotecaria Federal. Subdirector de Supervisión y metodologías de Valuación. Por medio de la presente, le envío la información solicitada en la notificación No. SSMV/047/2014 la cual se la hago llegar en forma impresa y de esta manera atender a la solicitud de la Sociedad hipotecaria Federal.

Sin más por el momento le envío un cordial saludo y quedando al pendiente de cualquier duda o comentario al respecto

Atte. M. en V. Lic. Enrique José Mendoza Cámara. 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, 5 de octubre de 2007, 27 de enero de 2010, 24 de febrero de 2012 y 4 de octubre de 2012.

“2014, Año de Octavio Paz”

SEGUNDA.- En ejercicio de la facultad indicada en la consideración primera anterior, mediante el oficio SSMV/047/2014, de fecha diecinueve de junio del dos mil catorce, notificado el mismo día a la Unidad de Valuación por conducto del representante legal, [REDACTED], se le notificaron las faltas aludidas en el numeral 5 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 tres de julio de dos mil catorce, presentado el ocho de julio de dos mil catorce, en la Oficialía de Partes de esta Sociedad, alegó lo que a su derecho convino, en los términos consignados en el numeral 6, del multicitado capítulo de HECHOS Y DECLARACIONES del presente Dictamen, el cual en obvio de inútiles 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:

“2014, Año de Octavio Paz”

[...]

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

[...]

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 a la certificación de 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/047/2014, en el que se le

“2014, Año de Octavio Paz”

concede un término de diez días hábiles bancarios para que haga valer sus derechos por escrito, y alegue lo a su derecho convenga.

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 junio 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 veinte de junio al tres de julio 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 ocho de julio del año de dos mil catorce, de lo que se advierte que dicho escrito se presentó fuera del término concedido a la Unidad de Valuación para hacer valer su derecho de audiencia.

Nos encontramos, de esta manera, ante el supuesto de la preclusión de la etapa procesal respectiva. Así, a la luz de lo dispuesto por el Artículo 2, de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, que a la letra dice: Son de aplicación supletoria a la presente Ley, en el orden en que se indica: I. Las leyes mercantiles especiales; II. El Código de Comercio, y III, la legislación civil de la Entidad Federativa donde se realicen los actos jurídicos a que se refiere esta Ley. En este orden, citamos el Artículo 1,078 del Código de Comercio: "Una vez concluidos los términos fijados a las partes, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá el juicio su curso y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse dentro del término correspondiente". De la misma manera, citamos el Artículo 133, del Código Federal de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal: "Una vez concluidos los términos fijados a las partes, sin necesidad de que se acuse rebeldía, seguirá el juicio su curso y se tendrá por perdido el derecho que, dentro de ellos, debió ejercitarse". Cabe también el criterio que ha integrado la jurisprudencia 1ª. JJ. 21/2002, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XV, abril de 2002, página 314, de rubro: **“PRECLUSIÓN. ES UNA FIGURA JURÍDICA QUE EXTINGUE O CONSUMA LA OPORTUNIDAD PROCESAL DE REALIZAR UN ACTO”**.

En relación, es de citarse la Tesis jurisprudencial (civil): 1.8º.C.J/11, de los Tribunales Colegiados de Circuito (Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito), publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XI, Marzo de 2000, página 904, de rubro: **“PRUEBAS. LAS PARTES ESTÁN OBLIGADAS A VIGILAR E IMPULSAR EL DESAHOGO DE SUS PRUEBAS DENTRO DE LOS TÉRMINOS CORRESPONDIENTES”**. Las partes están obligadas a vigilar el desahogo de sus pruebas y a

“2014, Año de Octavio Paz”

impulsarlo, pues en términos del artículo 1,078 del Código de Comercio, una vez concluidos los términos fijados a las partes, sin necesidad de acuse de rebeldía, el juicio seguirá su curso y se tendrá por perdido el derecho que debió ejercitarse, lo que implica lógicamente la obligación de las partes de vigilar e impulsar el desahogo de sus pruebas dentro de los términos correspondientes, a efecto de no perder el derecho que respecto de éstas tienen.

En apoyo de lo anterior, y con fundamento en 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, la Unidad de Valuación no hizo valer su derecho de audiencia dentro del término concedido para ello, en tal virtud se procederá a emitir el presente dictamen de acuerdo a las constancias y documentos que integran el presente expediente.

QUINTA.- Es menester señalar que de los registros, información y documentación que obran en esta Sociedad, se considera lo siguiente: NO SE DESVIRTUAN LAS FALTAS QUE LE FUERON ATRIBUIDAS A ESA UNIDAD DE VALUACIÓN, mediante el oficio número SSMV/047/2014, de fecha diecinueve de junio del año de dos mil catorce, sin pasar por alto el hecho de que dicha Unidad de Valuación ejerció de forma extemporánea su derecho de audiencia, por lo que carecen de valor alguno las manifestaciones y pruebas que haya aportado en ejercicio de ese derecho; no obstante lo anterior, suponiendo sin conceder que la Unidad de Valuación hubiese presentado su escrito en tiempo y forma, mediante el cual ejerció su derecho de audiencia, cabe señalar que de las manifestaciones vertidas así como de las pruebas aportadas, tampoco se desvirtúan dichas faltas atribuidas, 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 haya 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 lo siguiente:

De los registros, información y documentación que obra en esta Sociedad, no obra constancia mediante la cual se advierta que la Unidad de Valuación haya remitado durante los primeros diez días de cada mes, el informe de los avalúos que hubiese certificado, motivo por el cual no se desvirtúa la falta que se le atribuyó mediante el oficio No. SSMV/047/2014, de fecha diecinueve de junio del año dos mil catorce.

No obstante lo anterior, y toda vez que la Unidad de Valuación ejerció su derecho de audiencia de forma extemporánea, carece de valor alguno lo manifestado por dicha Unidad de Valuación en el escrito de

“2014, Año de Octavio Paz”

fecha tres de julio del año dos mil catorce, que fue presentado tres días hábiles después, es decir el ocho de julio del año dos mil catorce; sin embargo, en cuanto a la falta atribuida materia de estudio la Unidad de Valuación manifestó únicamente lo siguiente:

... Por medio de la presente, le envío la información solicitada en la notificación No. SSMV/047/2014 la cual se la hago llegar en forma impresa y de esta manera atender a la solicitud de la Sociedad hipotecaria Federal...

De acuerdo a la cita anterior, tenemos que la Unidad de Valuación no aporta mayores argumentos de defensa o de prueba a su favor; respecto a que los avalúos referidos y requeridos no fueron reportados en tiempo a esta Sociedad. Por lo que pone de manifiesto su incumplimiento a las obligaciones, confirmando y aceptando el incumplimiento a la Regla Vigésima segunda fracción IV de las REGLAS, en consecuencia se confirma la falta atribuida.

Ahora bien, respecto a los documentos que hace mención la Unidad de Valuación en su escrito con el que hizo valer su derecho de audiencia de forma extemporánea, mismo que carece de valor alguno, presentó el anexo siguiente:

- 1 concentrado de 194 fojas, mismo que contiene el estatus de los avalúos, que finalmente no fueron reportados en su oportunidad. Que el estatus que guardan los avalúos no reportados se identifican con la leyenda: *"Error al validar el Avalúo. Si no cuenta con permiso para envíos extemporáneos, la fecha del avalúo debe corresponder al mes y año en que se reporta o bien estar dentro de los primeros diez días hábiles bancarios del mes siguiente"*.

Por lo que hace a las documentales, mismas que adjunta la Unidad de Valuación, y de las cuales se advierte que con dichos documentos no evidencia que haya presentado el informe con los avalúos que certificó y que se encontraba obligado a ello, por lo que ninguno de los documentos, o fojas, tienden a desvirtuar las faltas atribuidas a la Unidad de Valuación.

Siendo, por el contrario, que las documentales, o fojas, clarifican y constatan el estatus de los avalúos que la Unidad de Valuación omitió reportar, constituyéndose, de esta manera, en el supuesto de la falta.

Ampliando el comentario, respecto al concentrado de las 194 fojas que la Unidad de Valuación anexó, y que el sólo contiene información sobre los avalúos que no reportó a esta Sociedad, y que del mismo concentrado no se acredita que la Unidad de Valuación haya dado cumplimiento a las Reglas Vigésima fracción IV y Vigésima

“2014, Año de Octavio Paz”

Segunda fracción VIII de las Reglas, por lo que con dicho elemento no se desvirtúa la falta atribuida a dicha Unidad de Valuación.

Por lo anterior y considerando que en los expedientes de esta Sociedad no existe evidencia alguna que acredite que esa Unidad de Valuación haya remitido a esta Sociedad, los informes de los avalúos que haya certificado a través de medios electrónicos durante los primeros diez días de cada mes, aunado a que no obstante de que el escrito mediante el cual ejerció su derecho de audiencia fue presentado en forma extemporánea, en el mismo es evidente que la Unidad de Valuación no reportó los avalúos correctamente a esta Sociedad, hechos y circunstancias que ponen de manifiesto y que permiten a esta Subdirección concluir que esa Unidad de Valuación incumplió con lo dispuesto en la fracción IV de la Regla Vigésima de las REGLAS, en relación con la fracción VIII de la Vigésima Segunda de las citadas REGLAS, al no haber remitido a esta Sociedad los informes de los avalúos que haya certificado a través de medios electrónicos durante los primeros diez días de cada mes, en los términos que refieren las Reglas antes indicadas. En conclusión se considera procedente confirmar la determinación de la falta atribuida a la Unidad de Valuación, misma que se le notificó personalmente el pasado diecinueve de junio del año de dos mil catorce, mediante oficio número SSMV/047/2014.

2. Por lo que hace a la falta atribuida a la Unidad de Valuación, respecto a la obligación establecida en la Regla Vigésima fracción IV, con relación a la Regla Vigésima Segunda fracción IV de las REGLAS, consistente en rendir y remitir a esta Sociedad de manera veraz dentro del periodo comprendido del mes de mayo al mes de junio de cada año, el Balance General de la Unidad de Valuación, junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondientes al ejercicio inmediato anterior, adjuntándose también el acuerdo del órgano de gobierno de las Unidades de Valuación, en los que aparezca su aprobación, se refiere lo siguiente.

La falta referida anteriormente, se le notificó a la Unidad de Valuación mediante oficio No. SSMV/047/2014, 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 misma presentó escrito el ocho de julio del año de dos mil catorce en la Oficialía de Partes de esta Sociedad, documento que presentó fuera del término concedido para ello.

No obstante lo anterior, y toda vez que la Unidad de Valuación ejerció su derecho de audiencia de forma extemporánea, carece de valor alguno lo manifestado por dicha Unidad de Valuación en el escrito de fecha ocho de julio del año de dos mil catorce; sin embargo, en cuanto a la falta atribuida materia de estudio la Unidad de Valuación manifestó lo siguiente:

“2014, Año de Octavio Paz”

... Por medio de la presente, le envío la información solicitada en la notificación No. SSMV/047/2014 la cual se la hago llegar en forma impresa y de esta manera atender a la solicitud de la Sociedad hipotecaria Federal...

De acuerdo a la cita anterior, la Unidad de Valuación no esgrimió argumentos a su favor ni presentó pruebas contundentes acerca del hecho de haber omitido la entrega del Balance General junto con su estado de pérdidas y resultados, debidamente dictaminados, correspondientes al ejercicio inmediato anterior, adjuntándose también el acuerdo del órgano de gobierno, en el que aparezca su aprobación.

Ahora bien, respecto a la documentación que obra en el expediente en el que se actúa, se desprende que esta Sociedad requirió a la Unidad de Valuación para que presentara cierta documentación; así, a través de escrito fechado el veintiséis de agosto de dos mil trece, mismo que por su importancia se transcribe a continuación:

“Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 7, 7 bis y 7 ter de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, y de conformidad con los supuestos de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, se le requiere a esa Unidad de Valuación para que en el plazo de 30 días hábiles bancarios, contados a partir de que surta efectos la presente notificación, entregue ante esta Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación, de manera física y/o digital, la documentación básica necesaria (entrega de informes de avalúos, relación de accionistas, balance general, actualización del manual de valuación, etc.), que estuviera pendiente de entregar durante los años 2012 y 2013, para seguir operando su registro de Inscripción como Unidad de Valuación ante Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

Apercibido, en caso contrario, de iniciar en su contra con el procedimiento para la imposición de sanciones previsto en el Capítulo IX de las Reglas en mención”.

De acuerdo al requerimiento transcrito, y en alusión a que en los documentos que integran el expediente en el que se actúa, obra el documento de fecha diez de octubre de dos mil trece, a través del cual la Unidad de Valuación presentó y contestó al requerimiento antes citado, se obtiene que la información contable no cuenta con los requerimientos exigidos por las Reglas.

En tal virtud, se advierte que la Unidad de Valuación en contestación al requerimiento hecho mediante oficio de fecha veintiséis de agosto de dos mil trece, no dio cumplimiento al mismo y a su vez omitió presentar ante esta

“2014, Año de Octavio Paz”

Sociedad el Balance General de la Unidad de Valuación, junto con su Estado de pérdidas y resultados, debidamente DICTAMINADOS correspondientes al ejercicio inmediato anterior, es decir dos mil doce, adjuntando también el ACUERDO del Órgano de Gobierno de las Unidades de Valuación, en los que aparece su APROBACIÓN.

En consecuencia, es evidente que respecto a la falta consistente en que la Unidad de Valuación no remitió a esta Sociedad el Balance General de la Unidad de Valuación, junto con su Estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondientes al ejercicio inmediato anterior, adjuntándose también el acuerdo del órgano de gobierno de las Unidades de Valuación, en los que aparezca su aprobación, resulta procedente, ya que de las constancias que integran el expediente sobre el que se actúa, se acredita que la Unidad de Valuación no dio cumplimiento a la obligación de remitir a esta Sociedad la información que es materia de análisis en el presente numeral, por lo que no ha lugar a desvirtuar la falta que se le atribuyó, por ende esta Sociedad considera procedente confirmar la falta referida en la Regla Vigésima fracción IV, con relación a la Regla Vigésima Segunda fracción IV de las REGLAS.

SEXTA.- Ahora bien, derivado que la Unidad de Valuación no desvirtuó las faltas que se le atribuyeron mediante oficio número SSMV/047/2014, de fecha diecinueve de junio del año de dos mil catorce, incumpliendo así lo dispuesto en la Regla Vigésima fracción IV, con relación a la Regla Vigésima Segunda, fracciones IV y VIII, de las REGLAS, es procedente hacerle efectiva la sanción establecida en la Regla Vigésima Séptima fracción II de las REGLAS, la cual establece que el incumplimiento a las obligaciones establecidas en las reglas que refiere, en este caso en específico, la regla Vigésima fracciones II, III, IV, V, IX y XIII, la autorización del Valuador Profesional o el Controlador respectivo o 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 atribuyen a la Unidad de Valuación, se encuentran reguladas en la Regla Vigésima fracción IV, con relación a la Regla Vigésima Segunda fracciones IV y VIII, de las REGLAS, misma que por su importancia se transcribe a continuación:

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

[..]

“2014, Año de Octavio Paz”

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:

[...]

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

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*

“2014, Año de Octavio Paz”

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, derivado del incumplimiento a lo dispuesto en la fracción IV de la Regla Vigésima, de las REGLAS; en relación con las fracciones IV y VIII de la Regla Vigésima Segunda, de las citadas REGLAS; AVALÚOS Y PROYECTOS DE VIVIENDA, S.A. DE C.V., como Unidad de Valuación, se ha hecho acreedor a 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 imponer a la Unidad de Valuación la sanción consistente en: LA SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN de la Unidad de Valuación, número 31001, emitida a favor de AVALÚOS Y PROYECTOS DE VIVIENDA, 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 QUINTO y de conformidad con lo establecido en la Regla Trigésima Séptima de las REGLAS, se confirma la falta atribuida a la Unidad de Valuación, establecida en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la fracción IV de la Regla Vigésima Segunda de las REGLAS.

SEGUNDO.- Con base en lo expuesto en el Considerando QUINTO y de conformidad con lo establecido en la Regla Trigésima Séptima de las REGLAS, se confirma la falta atribuida, respecto al incumplimiento de lo dispuesto por la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la fracción VIII de la Regla Vigésima Segunda de las REGLAS.

TERCERO.- Con fundamento en la fracción II de la Regla Vigésima Séptima de las REGLAS, es procedente suspender la Inscripción de la Unidad de Valuación, número 31001, emitida a favor de AVALÚOS Y

“2014, Año de Octavio Paz”

PROYECTOS DE VIVIENDA, S.A. DE C.V., como Unidad de Valuación, por un periodo de ciento veinte días naturales, a partir de la fecha de recepción del presente Dictamen.

CUARTO.- Se advierte a AVALÚOS Y PROYECTOS DE VIVIENDA, S.A. DE C.V., como Unidad de Valuación, sobre las consecuencias que derivarían de no dar cumplimiento a la sanción impuesta, de acuerdo con lo establecido para tal efecto, en la Regla Trigésima Cuarta Bis, de las REGLAS.

QUINTO.- NOTIFIQUESE, por los conductos legales establecidos.

ATENTAMENTE


LIC. OMAR VENEGAS QUINTANA

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