



“2014, Año de Octavio Paz”

México, Distrito Federal, 22 de septiembre de 2014

Oficio: SSMV/287/2014

Asunto: Dictamen.

Expediente: SHF/18/2014

RECIBI ORIGINAL 22 SEPT 2014

14.15

EDGARDO ORTEGA ROMERO

UNIDAD DE VALUACIÓN DEL NOROESTE, S.A. DE C.V.

UNIDAD DE VALUACIÓN 02002

REPRESENTANTE LEGAL: ING. EDGARDO ORTEGA ROMERO

DOMICILIO: CALZADA CUAUHTÉMOC, NÚMERO 115-C, COLONIA AVIACIÓN, MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, CÓDIGO POSTAL 21230

PRESENTE.

Vistas las actuaciones del expediente relativo a la Unidad de Valuación, con número de inscripción 02002, correspondiente a UNIDAD DE VALUACIÓN DEL NOROESTE, 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 Unidad de Valuación del Noroeste, 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

“2014, Año de Octavio Paz”

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 1109, 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 trece de septiembre de dos mil trece, la Unidad de Valuación presentó ante la Oficialía de Partes, de esta Sociedad, escrito fechado el nueve de septiembre de dos mil trece, en el que se refiere:

“LIC. LUIS FERNANDO CAMPOS MARTÍNEZ. SUBDIRECCIÓN DE SUPERVISIÓN Y METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN. PRESENTE. En relación al Oficio No. 1109, con Asunto: Requerimiento de cumplimiento y regularización, en el cual se nos solicita la entrega de informes de

“2014, Año de Octavio Paz”

avalúos (De manera digital), relación de accionistas, balance general, actualización de manual de valuación, etc., de los años 2012 y 2013, le informamos con mucha satisfacción que acompañando a la presente se encuentra la documentación solicitada, la cual describimos a continuación.

1. 1 CD Conteniendo los informes de avalúos realizados del 1ro de Enero de 2012 al 31 de Julio de 2013.
2. 1 Hoja con la relación de accionistas de Unidad de Valuación del Noroeste S.A. de C.V.
3. 1 Carpeta que contiene los Estados de situación Financiera y Estados de Resultados correspondientes a los periodos del 1ro de Enero al 30 de Junio de 2013 y del 1ro de Enero al 31 de Diciembre de 2013.
4. 1 Carpeta que contiene el Manual de Procedimientos de Valuación.
5. 1 Copia Certificada ante Notario Público de la Escritura Pública de Unidad de Valuación del Noroeste S.A. de C.V., donde contiene la relación de Accionistas y nombramiento del Representante Legal.

Agradezco de antemano la atención a la presente y quedo a sus órdenes para cualquier duda o aclaración al respecto y le envío un cordial saludo.

ING. EDGARDO ORTEGA ROMERO. UNIDAD DE VALUACIÓN DEL NOROESTE S.A. DE C.V.”

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

“2014, Año de Octavio Paz”

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/084/2014, 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 NOROESTE, 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 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



“2014, Año de Octavio Paz”

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.

Relación de avalúos no reportados a SHF:

Avalúos Infonavit

02002130200009830	02002130200009809	02002130200010478	02002130200010454
02002130200009892	02002130200010683	02002130200010492	02002130200013332
02002130200009922	02002130200012144	02002130200010324	02002130200013370
02002130200010867	02002130200010690	02002130200010324	02002130200013455
02002132600010041	02002130200013981	02002130200010485	02002130200009960
02002130200010829	02002130200011253	02002130200011345	02002130200009953
02002130200014575	02002130200009786	02002130200009069	02002130200010096
02002130200014599	02002130200010706	02002130200011321	02002130200010102
02002130200014599	02002132600010515	02002130200011352	02002130200012755
02002132600011925	02002130200009779	02002130200011369	02002130200013295
02002130200014582	02002130200014193	02002130200009939	02002130200013677
02002130200014216	02002130200012823	02002130200009120	02002130200013653



“2014, Año de Octavio Paz”

02002130200011956	02002132600013684	02002130200009120	02002130200013653
02002130200014544	02002130200014124	02002130200009144	02002130200010027
02002132600013189	02002130200013363	02002130200012250	02002132600014230
02002132600012670	02002130200012816	02002130200009601	02002130200012786
02002130200010997	02002130200013349	02002130200009564	02002130200013325
02002130200011000	02002130200013349	02002130200010546	02002130200010393
02002130200011949	02002130200012830	02002130200010546	02002130200014445
02002130200011314	02002130200012847	02002130200009977	02002130200012182
02002130200012861	02002130200013707	02002130200009977	02002130200013257
02002130200011017	02002130200014131	02002132600009595	02002130200014469
02002130200013721	02002130200014186	02002130200009557	02002130200013950
02002132600013745	02002130200014186	02002130200009502	02002130200014483
02002130200012885	02002132600014223	02002130200009137	02002130200009755
02002130200013714	02002130200013691	02002130200009106	02002130200014452
02002130200008987	02002130200019327	02002132600010508	02002130200014476
02002130200010058	02002130200013622	02002130200010539	02002130200012595
02002130200010072	02002130200009113	02002130200012809	02002130200010669
02002132600010089	02002130200013646	02002130200013639	02002130200012151
02002132600011932	02002132600010461	02002130200010430	02002130200012168
02002130200009632	02002130200012762	02002130200010447	02002130200011154
02002130200009908	02002130200012779	02002130200013301	02002130200011161
02002130200009915	02002130200012243	02002130200013288	02002130200009311
02002130200012335	02002132600009076	02002130200014209	02002130200009762
02002130200012311	02002130200009083	02002130200014247	02002130200012588
02002130200012328	02002130200010331	02002130200014254	02002130200011185
02002132600013738	02002130200009991	02002130200009571	02002130200012175
02002130200010836	02002130200010010	02002132600009588	02002130200009328
02002132600013172	02002130200009946	02002130200009519	02002130200010676
02002130200010843	02002132600010959	02002130200010522	02002130200013967
02002130200010850	02002130200010973	02002130200009984	02002130200013943
02002130200012878	02002130200011338	02002130200010034	02002130200012557
02002130200013561	02002132600012274	02002130200010942	02002130200014520
02002130200013578	02002130200012304	02002130200009663	02002132600012434



“2014, Año de Octavio Paz”

02002132600011390	02002132600011451	02002130200009687	02002130200012441
02002132600011390	02002130200010355	02002132600009182	02002130200012458
02002130200009441	02002130200014278	02002130200013127	02002130200010287
02002130200011499	02002130200014292	02002130200013165	02002130200012014
02002130200012359	02002130200014308	02002130200011055	02002130200014537
02002130200011857	02002130200014315	02002130200011062	02002130200012656
02002130200011871	02002130200012748	02002130200009656	02002130200012717
02002132600011475	02002130200014285	02002130200014001	02002130200011581
02002132600011833	02002130200014322	02002130200014018	02002130200012007
02002130200009496	02002130200014261	02002130200014018	02002130200013417
02002130200008994	02002130200013769	02002132600011505	02002130200011598
02002130200009458	02002130200013752	02002130200011512	02002130200012212
02002130200009014	02002130200014636	02002130200014025	02002130200011567
02002132600009465	02002130200010799	02002130200012922	02002130200011574
02002130200009045	02002130200014629	02002130200012939	02002130200014490
02002130200010386	02002130200014643	02002130200014032	02002132600010157
02002130200012267	02002130200014339	02002130200013059	02002132600010157
02002130200013783	02002130200010805	02002132600013066	02002130200012649
02002130200012366	02002130200014049	02002132600013042	02002132600013080
02002130200009021	02002130200009489	02002132600013073	02002130200013585
02002130200011888	02002132600014605	02002130200012724	02002130200008628
02002130200010874	02002132600011819	02002130200014346	02002130200013110
02002130200010904	02002132600011826	02002132600013387	02002130200010584
02002130200010911	02002132600011840	02002130200011536	02002130200012205
02002130200012281	02002130200010553	02002130200013936	02002130200011734
02002130200012298	02002130200013233	02002130200009618	02002130200011710
02002130200012342	02002130200013240	02002130200010744	02002130200011796
02002130200013776	02002130200011413	02002130200010751	02002130200012236
02002130200011918	02002132600013226	02002130200010775	02002130200011703
02002130200011383	02002130200010782	02002132600013394	02002132600011802
02002130200011406	02002130200010812	02002130200013448	02002132600012571
02002130200011420	02002130200014056	02002130200010720	02002130200012229
02002132600011468	02002130200013806	02002130200013998	02002130200012229



“2014, Año de Octavio Paz”

02002130200010379	02002130200014612	02002130200013424	02002130200011994
02002130200009007	02002130200011123	02002130200013431	02002130200012373
02002130200013790	02002130200013141	02002130200011529	02002132600010133
02002130200009472	02002130200013158	02002130200014353	02002130200010126
02002130200010348	02002130200010607	02002132600014513	02002130200011987
02002130200013257	02002130200013134	02002132600014506	02002130200012380
02002130200011864	02002130200009151	02002132600010768	02002130200010591
02002130200011963	02002130200009168	02002130200014377	02002130200011024
02002130200011970	02002130200009175	02002130200014384	02002130200013608
02002130200010881	02002130200009649	02002130200010140	02002130200012199
02002130200010898	02002130200009670	02002132600012632	02002132600010560
02002130200011031	02002130200012489	02002130200013868	02002130200010225
02002130200010294	02002130200012472	02002130200013929	02002132600012601
02002130200010270	02002130200012496	02002130200009229	02002130200012526
02002132600013615	02002130200012038	02002132600009236	02002130200012991
02002130200012892	02002130200012021	02002132600009243	02002130200011680
02002130200010119	02002132600013219	02002130200011147	02002130200013004
02002132500013593	02002130200014407	02002130200011130	02002130200012533
02002130200010577	02002130200009625	02002130200013974	02002130200013509
02002130200011048	02002130200012946	02002132600013837	02002130200013554
02002130200009885	02002130200012960	02002130200013851	02002130200010249
02002130200009878	02002130200012977	02002130200012908	02002130200012540
02002130200009366	02002130200012984	02002130200012915	02002130200011673
02002132600009380	02002130200012113	02002130200013820	02002130200011697
02002130200009854	02002130200012953	02002130200013660	02002130200013028
02002130200009335	02002132600012106	02002130200015220	02002130200012618
02002130200009342	02002130200012052	02002132600013844	02002132600012076
02002130200009403	02002130200011604	02002130200014421	02002130200010256
02002130200009427	02002132600012069	02002130200014438	02002130200013035
02002132600010300	02002130200012519	02002130200014414	02002130200009298
02002130200009816	02002130200012045	02002130200009212	02002132600011482
02002130200011208	02002132600012083	02002130200009212	02002130200009304
02002132600009397	02002130200011079	02002132600009205	02002130200009281



“2014, Año de Octavio Paz”

02002130200011277	02002130200011086	02002130200009694	02002130200011550
02002132600011307	02002132600011116	02002130200009748	02002130200011543
02002130200009410	02002130200011628	02002130200009748	02002132600009717
02002130200009823	02002130200011635	02002130200010201	02002130200010621
02002130200011215	02002132600012090	02002130200009700	02002130200010645
02002130200011222	02002130200011611	02002132600009724	02002130200010966
02002130200010317	02002130200011642	02002130200009199	02002130200010652
02002130200009434	02002130200012137	02002130200013547	02002130200010614
02002130200010188	02002130200012564	02002130200011659	02002130200010638
02002130200010195	02002130200013905	02002130200011666	02002130200013912
02002130200010171	02002130200013479	02002130200010263	02002132600012793
02002130200010164	02002130200013875	02002130200013011	02002130200012687
02002130200014391	02002130200013462	02002130200012625	
02002130200010409	02002130200013202	02002130200011192	
02002130200012502	02002130200013493	02002130200010218	

Avalúos Fovissste

02002130200009731	02002132600011901	02002132600013097	02002132600014087
02002130200014551	02002132600012663	02002132600013103	02002132600014100
02002132600010980	02002132600012670	02002132600014063	02002132600014117
02002132600011895	02002132600012854	02002132600014070	

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 veintisiete de junio de dos mil catorce, mismo que fue presentado el cuatro 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. Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación. SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, México, D.F. Por medio de la presente, me dirijo a usted con motivo de la respuesta al Oficio No. SSMV/084/2014 Asunto: Notificación de Faltas, para exponer los



“2014, Año de Octavio Paz”

motivos por el cual no se pudieron en su momento realizar los informes de los avalúos que se certificaron en los meses de Mayo, Junio y Julio de 2013.

De acuerdo a lo anterior anexo los elementos de prueba de las causas por la cual no se logro enviar en tiempo y forma los informes de avalúos.

La causante principal fue debido a la actualización del sistema de avalúos interno (Actualización requerida por SHF para poder cumplir con la implementación de la firma electrónica en los avalúos) y a la obtención e implementación de las firmas electrónicas de los valuadores y controladores incorporadas en los avalúos (Se anexan correos entre la empresa SeguriData, Factura del Pago de Servicio y Manual de Procedimientos elaborado, con el fin de corroborar las Fechas de la actualización del sistema de avalúos interno y la implementación de la firma electrónica, donde coinciden con la Fecha en que se omitió el envío de reporte de avalúos) , ya que al ser un sistema nuevo de trabajo y ser nosotros la primera Unidad de Valuación en el País en implementar el nuevo sistema, las pruebas realizadas entre las instituciones como : INFONAVIT, fueron las de aprendizaje y de prueba y error, teniendo como consecuencia el requerir de un tiempo extraordinario para poder cumplir con las nuevas normas, esto nos ocasionó un problema y no pudimos tener acceso a nuestro sistema de avalúos por un tiempo, al momento de lograr con éxito las pruebas del nuevo sistema y la utilización de firmas electrónicas de manera satisfactoria, estuvimos en la posibilidad de laborar nuevamente y tener total control de nuestro sistema interno de avalúos, al momento de poder laborar, se intento realizar el envío de reportes de avalúos ya realizados por nuestra Unidad de Valuación, mismos que no se acepto la alta de los avalúos por encontrarse fuera de los 10 días primeros del mes.

El envío de reporte de manera electrónica se intento enviar en varias ocasiones sin tener éxito siendo la ultima con fecha 24 de agosto de 2013, misma que se puede observar en la copia de reporte de avalúo alta SHF, la cual se anexa con el no. 1 al presente oficio, en la misma se puede observar la leyenda “ Alta error-Error al Validar el avalúo, Si no cuenta con permiso para envíos extemporáneos, la fecha del avalúo debe corresponder al mes y año que se reporta o bien estar dentro de los primeros 10 días bancarios del mes siguiente ”, al lado de cada uno de los números correspondientes a los avalúos que fue causa de observación en la auditoría, se observa la fecha 28 de agosto de 2013, esta fecha es la correspondiente a la última vez que se intento enviar el reporte, sin embargo no fue la única vez que se intento enviar los reportes, ya que se intento enviar en ocasiones anteriores, pero la fecha indicada en el sistema se actualiza al momento de reintentar mandar el envío de los reportes, por la cual presenta la fecha del último intento de envío.



“2014, Año de Octavio Paz”

Lo anterior prueba que Unidad de Valuación del Noroeste intento enviar los reportes de los meses faltantes, para poder cumplir con los lineamientos de SHF, lamentablemente debido a las causas explicadas anteriormente y al robo de equipo de computo que sufrió la Unidad de Valuación en su oficina matriz (Se anexa reporte de robo ante la Procuraduría General de Justicia del Estado de Baja California), no se pudo lograr con éxito el envío de los reportes. En este periodo se mantuvo comunicación con Oswaldo Delgadillo, en la cual se le solicita la apertura del sistema para realizar los envíos de reportes faltantes, mismos que el nos comentaba que por el momento no existía apertura, la comunicación anterior se realizó por correo electrónico, el cual no podemos anexar debido a que nuestros respaldo de correo se encontraba en el Outlook de una de las computadoras que fueron robadas de nuestras oficinas, como se ha comentado anteriormente y la cual se comprueba con el alta de denuncia de robo emitida en su tiempo, la cual se anexa con el no. 4 al presente oficio, sin embargo dichos correos se pueden constatar en la cuenta de correo electrónico del Lic. Oswaldo Delgadillo.

Hemos estado en contacto constante e intentado solicitar la manera de reportar los avalúos faltantes pero nos comentan que por lo pronto no hay apertura de la misma para realizar la operación, siendo esta la respuesta que hemos siempre recibido, es por eso que manifestamos en la presente solicitud del procedimiento a seguir para concluir lo pendiente y evitar una sanción con ustedes,

Agradeciendo de antemano su amable atención me despido de Usted con un cordial saludo y quedo a sus órdenes para cualquier duda o aclaración al respecto.

Atentamente. Ing. Edgardo Ortega Romero. Representante Legal. Unidad de Valuación del Noroeste, S.A. de C.V.”

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,

“2014, Año de Octavio Paz”

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.

SEGUNDA.- En ejercicio de la facultad indicada en la consideración primera anterior, mediante el oficio SSMV/084/2014, de fecha diecinueve de junio del dos mil catorce, notificado el mismo día a la Unidad de Valuación por conducto de su representante legal, Ing. Edgardo Ortega Romero, se le notificó la falta aludida 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 veintisiete de junio de dos mil catorce, presentado el cuatro 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;

[...]

“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:

[...]

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 la falta atribuida a la Unidad de Valuación, se procede a realizar la certificación del cómputo del término concedido a dicha Unidad de Valuación para hacer

“2014, Año de Octavio Paz”

valer su derecho de audiencia, mismo que se le notificó mediante el oficio No. SSMV/084/2014, en el que se le 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 cuatro 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. /J. 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**

“2014, Año de Octavio Paz”

LOS TÉRMINOS CORRESPONDIENTES”. Las partes están obligadas a vigilar el desahogo de sus pruebas y a 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 DESVIRTÚA LA FALTA QUE LE FUÉ ATRIBUIDA A ESA UNIDAD DE VALUACIÓN, mediante el oficio número SSMV/084/2014, 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 desvirtúa dicha falta atribuida, en razón de lo siguiente.

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 remitido 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/084/2014, de fecha diecinueve de junio del año dos mil catorce.

“2014, Año de Octavio Paz”

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

... Por medio de la presente, me dirijo a usted con motivo de la respuesta al Oficio No. SSMV/084/2014 Asunto: Notificación de Faltas, para exponer los motivos por el cual **no se pudieron en su momento realizar los informes de los avalúos que se certificaron** en los meses de Mayo, Junio y Julio de 2013

...

... De acuerdo a lo anterior anexo los elementos de prueba de las causas por la cual **no se logro enviar en tiempo y forma los informes de avalúos** ...

... esto nos ocasionó un problema y no pudimos tener acceso a nuestro sistema de avalúos por un tiempo, al momento de lograr con éxito las pruebas del nuevo sistema y la utilización de firmas electrónicas de manera satisfactoria, estuvimos en la posibilidad de laborar nuevamente y tener total control de nuestro sistema interno de avalúos, al momento de poder laborar, se intento realizar el envío de reportes de avalúos ya realizados por nuestra Unidad de Valuación, **mismos que no se acepto la alta de los avalúos por encontrarse fuera de los 10 días primeros del mes** ...

... El envío de reporte de manera electrónica se intento enviar en varias ocasiones sin tener éxito siendo la ultima con fecha 24 de agosto de 2013, misma que se puede observar en la copia de reporte de avalúo alta SHF, la cual se anexa con el no. 1 al presente oficio, en la misma se puede observar la leyenda “ **Alta error-Error al Validar el avalúo, Si no cuenta con permiso para envíos extemporáneos, la fecha del avalúo debe corresponder al mes y año que se reporta o bien estar dentro de los primeros 10 días bancarios del mes siguiente**”, al lado de cada uno de los números correspondientes a los avalúos que fue causa de observación en la auditoría, se observa la fecha 28 de agosto de 2013, esta fecha es la correspondiente a la última vez que se intento enviar el reporte, sin embargo no fue la única vez que se intento enviar los reportes, ya que se intento enviar en ocasiones anteriores, pero la fecha indicada en el sistema se actualiza al momento de reintentar mandar el envío de los reportes, por la cual presenta la fecha del último intento de envío ...

“2014, Año de Octavio Paz”

... lamentablemente debido a las causas explicadas anteriormente y al robo de equipo de computo que sufrió la Unidad de Valuación en su oficina matriz (Se anexa reporte de robo ante la Procuraduría General de Justicia del Estado de Baja California), no se pudo lograr con éxito el envío de los reportes ...

De acuerdo a la cita anterior, tenemos que la propia Unidad de Valuación, realiza confesión expresa respecto a que los avalúos referidos y requeridos no fueron reportados en tiempo a esta Sociedad, por lo que pone de manifestó 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 los anexos siguientes:

- 1 Carpeta que contiene información desglosada a continuación;
- 7 fojas engrapadas que las 6 primeras contienen conversaciones entre la Unidad de Valuación y el Proveedor de sistema SeguriData. La foja 7 aparece en blanco;
- 4 fojas engrapadas que contienen conversaciones entre la Unidad de Valuación y el Proveedor de sistema SeguriData;
- Documento “Plataforma de Firma Electrónica para Avalúos electrónicos” que consta de 20 páginas, el cual describe procesos sistemáticos y contiene la propuesta de SeguriData Privada, S.A. de C.V.;
- 2 Facturas expedidas por SeguriData Privada S.A. de C.V. y recibidas por Unidad de Valuación del Noroeste, S.A. de C.V.;
- 20 fojas que describen el estatus del envío de avalúos con mensaje de respuesta;
- 1 Constancia que expide la Procuraduría General de Justicia del Estado de Baja California, a través de la C. Agente del M.P. [REDACTED] en relación al robo de equipo de cómputo, siendo reportado por [REDACTED] e fecha 26 de agosto de 2013;
- 2 fojas que contienen correos electrónicos solicitando posibilidad de enviar avalúos extemporáneos a través del sistema SHF.

Por lo que hace a las documentales que hace mención y adjunta la Unidad de Valuación, de las cuales se advierte que todas, en su conjunto, no alcanzan a desvirtuar la falta atribuida; que con dichos documentos no

“2014, Año de Octavio Paz”

evidencia que haya enviado el informe con los avalúos que certificó y que se encontraba obligado a ello, por lo que ninguno de los documentos tienden a desvirtuar la falta atribuida a la Unidad de Valuación.

Ahora bien, por lo que hace al listado de estatus de avalúos anexado y referido por la Unidad de Valuación, el cual sólo contiene información sobre los avalúos que no reportó a esta Sociedad, y que de la misma no se acredita que la Unidad de Valuación haya dado cumplimiento a las Reglas Vigésima fracción IV y Vigésima Segunda fracción VIII de las Reglas, por lo que con dicho elemento tampoco se desvirtúa la falta atribuida a dicha Unidad de Valuación. Siendo, por el contrario, que con tal documento se clarifica el estatus del envío del informe de los avalúos; así, mediante el mensaje de respuesta "Status: Alta-Error-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 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 confiesa de manera expresa la Unidad de Valuación que 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/084/2014.

SEXTA.- Ahora bien, derivado que la Unidad de Valuación no desvirtuó la falta que se le atribuyó mediante oficio número SSMV/084/2014, 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, fracción 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.

“2014, Año de Octavio Paz”

En ese orden de ideas, resulta que la falta que se atribuye a la Unidad de Valuación, se encuentra regulada en la Regla Vigésima fracción IV, con relación a la Regla Vigésima Segunda fracción 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:

[...]

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.*

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:

“2014, Año de Octavio Paz”

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, derivado del 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; UNIDAD DE VALUACIÓN DEL NOROESTE, 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 02002, emitida a favor de UNIDAD DE VALUACIÓN DEL NOROESTE, 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 VIII de la Regla Vigésima Segunda de las REGLAS.

SEGUNDO.- 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 02002, emitida a favor de UNIDAD DE VALUACIÓN DEL NOROESTE, 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.



“2014, Año de Octavio Paz”

TERCERO.- Se apercibe a UNIDAD DE VALUACIÓN DEL NOROESTE, 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.

CUARTO.- NOTIFIQUESE, por los conductos legales establecidos.

ATENTAMENTE

LIC. OMAR VENEGAS QUINTANA

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