

SHCP

SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



SHF

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

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

México, Distrito Federal, 12 de junio de 2015.

Recibí Original 9 de Julio 2015

14.18

Sergio Obedob Aguilar

Oficio: SSMV/120/2015

EXPEDIENTE SHF/SSMV/ 022/2014

ASUNTO: Dictamen.

INGENIERO JESUS OMAR CAMORLINGA MEZA

REPRESENTANTE LEGAL DE

SAGO AVALÚOS Y SERVICIOS INTEGRALES, S.A. DE C.V., COMO UNIDAD DE VALUACIÓN

CALLE ENRIQUE GARCÍA SÁNCHEZ NÚMERO 51-A

COLONIA CENTRO C.P. 83000

HERMOSILO SONORA

Presente.-

Vistas las actuaciones dentro del procedimiento para la imposición de sanciones, respecto del expediente relativo a la inscripción como Unidad de Valuación 26002 otorgada por SHF correspondiente a SAGO AVALÚOS Y SERVICIOS INTEGRALES, S.A. DE C.V., con fundamento en lo dispuesto en los artículos 7 y 7 ter, en relación con el artículo 3 fracción XI de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, con relación a las Reglas Trigésima sexta, Trigésima séptima y Trigésima octava de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda; corresponde a Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, (en adelante SHF) establecer mediante Reglas de Carácter General, los términos y condiciones relativos al otorgamiento de la inscripción en el registro de Unidades de Valuación de esta Sociedad, así como sancionar el incumplimiento de las obligaciones y conductas prohibidas a que se refiere dicho ordenamiento, derivado de la realización de avalúos de bienes inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

Página 1 de 23

Con fundamento en los artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113, fracción 1 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública se elimina la información correspondiente a la firma del representante legal de la Unidad de Valuación por estar considerada como confidencial.

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

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

DICTAMEN

HECHOS Y DECLARACIONES

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

2.- Con fechas cuatro y once de diciembre del año de dos mil trece, respectivamente, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), mediante oficios JSOV/1349BIS/2013 y DG/055/2013 respectivamente, presentaron y enviaron a SHF la información requerida y descrita en el párrafo inmediato anterior, arrojando dicha

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

información, la existencia de avalúos que la Unidad de Valuación certificó sin que conste que los mismos hayan sido reportados a SHF.

3.- Mediante oficio No. **SSMV/050/2014** de fecha **veinticinco de junio del año dos mil catorce**, suscrito por el titular de esta Subdirección, notificado el mismo día, se inició el procedimiento para la imposición de sanciones por faltas cometidas, y a la vez, se hizo del conocimiento de la Unidad de Valuación, de las faltas atribuidas consistente en que no obra constancia que acredite que **SAGO AVALÚOS Y SERVICIOS INTEGRALES, S.A. DE C.V.** haya remitido a SHF por medios electrónicos, dentro de los diez primeros días de cada mes, los informes relativos a los avalúos que certificó y que omitió reportar a SHF, mismos que se utilizaron para créditos garantizados originados tanto por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), los cuales se relacionaron en el anexo 1 del oficio referido; de igual manera, se le notificó que no obra constancia que acredite que haya remitido a SHF, dentro del período comprendido del mes de mayo al mes de junio, del año 2013, el balance general junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondientes al ejercicio inmediato anterior; por lo tanto, se requirió a la Unidad de Valuación para que en un plazo no mayor a diez días hábiles bancarios contados a partir del día hábil siguiente al de su notificación, hiciera valer sus derechos por escrito, alegara lo que a su derecho conviniera, relacionara y exhibiera los elementos de prueba que considerara necesarios en relación con las faltas atribuidas; para tal efecto se transcribe a continuación el oficio antes indicado.

México, Distrito Federal, a 25 de junio de 2014.

Oficio No. SSMV/050/2014.

Asunto: Notificación de faltas.

SAGO Avalúos y Servicios Integrales, S.A. de C.V.

Unidad de Valuación 26002

Representante Legal: Luis Alberto Gortarez Rincón

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

*Domicilio: Enrique García Sánchez No.51-A Entre Everardo Monroy y Coahuila, Col. Centro
Hermosillo, Sonora. C.P. 83000*

PRESENTE.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3 fracción XI, 7, 7 Bis y 7 Ter de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y a las Reglas Tercera fracción XVI y Trigésima Sexta de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, publicadas el 01 de junio de 2003, y sus respectivas modificaciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 29 de agosto de 2003, 30 de diciembre de 2003, 14 de abril de 2005, 24 de octubre de 2006, 25 de octubre de 2006, 5 de octubre de 2007, 27 de enero de 2010, 24 de febrero de 2012 y 04 de octubre de 2012 (Reglas), y respecto a la inscripción número 26002 como Unidad de Valuación, hago de su conocimiento lo siguiente:

Con fecha 26 de noviembre del año de 2013, esta Sociedad solicitó al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), un reporte sobre los avalúos recibidos en el proceso de originación de crédito de dichas instituciones; solicitándoles, a su vez, el nombre de cada Unidad de Valuación y el número total de avalúos recibidos por cada una de ellas, respecto del ejercicio fiscal del año de dos mil doce y del periodo del primero de enero al treinta y uno de octubre del año de dos mil trece.

Posteriormente, con fechas cuatro y once de diciembre del año de dos mil trece, respectivamente, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) presentaron y enviaron a esta Sociedad la información requerida y descrita en el párrafo inmediato anterior, por lo que en dicho reporte, constan avalúos que esa Unidad de Valuación ha certificado sin que los mismos hayan sido reportados a esta Sociedad, avalúos que se describen en el ANEXO I, de la presente.

Lo anterior, en virtud de que en los registros de esta Sociedad, no obra constancia que acredite que esa Unidad de Valuación haya remitido a esta Sociedad, por medios electrónicos, dentro de los 10 primeros días de cada mes, los informes relativos a los avalúos que certificó, y que se describen en el ANEXO I; lo anterior, de conformidad con lo establecido en la Regla Vigésima fracción IV y la Regla Vigésima Segunda fracción VIII de las Reglas.

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

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 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.

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

ATENTAMENTE

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

5.- Otorgado el derecho de audiencia dentro del presente procedimiento para la imposición de sanciones, respecto de las faltas que le fueron atribuidas a la Unidad de Valuación referidas en el numeral anterior, mediante comunicado fechado cuatro de julio de dos mil catorce y recibido en la Oficialía de Partes de SHF, el día ocho de julio de dos mil catorce, esa Unidad de Valuación ejerció su derecho de audiencia, en el que expuso lo que a su derecho convino, en relación con las referidas faltas, y ofreció los medios de prueba que estimó oportunos, documento que se transcribe a continuación:

Hermosillo, Sonora. 04 de julio del año del año 2014

Licenciado

OMAR VENEGAS QUINTANA

Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación

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

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Sirva la presente para enviarle un cordial saludo y asimismo aprovechar la ocasión para dar respuesta a oficio SSMV/050/2014, recibido con fecha 25 de Junio del año en curso, SAGO Avalúos y Servicios Integrales, S.A. de C.V. Unidad de Valuación inscripción número 26002, se encuentra operando desde el año 2006, siempre apegada a las reglas de carácter general y lineamientos establecidos por Sociedad Hipotecaria Federal, la Unidad de Valuación ha cumplido con todos y cada una de las reglas, lineamientos y procedimientos, cuidando siempre la calidad y contenido de los trabajos que se emiten y realizan, los Valuadores Profesionales, que integran el equipo de trabajo, así como los Controladores autorizados para la revisión y control de avalúos certificados.

Con referencia a los informes, de los avalúos que se certifican, le envío la descripción y constancia en anexo A, que acredita la emisión de reportes enviados por SAGO Avalúos y Servicios Integrales, S.A. de C.V. Unidad de Valuación inscripción número 26002, en los medios electrónicos establecidas para la recepción del mismo por Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.; dichos reportes corresponden a 183 avalúos, de los que únicamente 181 avalúos fueron emitidos y certificados por SAGO Avalúos y Servicios Integrales, S.A. de C.V. Unidad de Valuación inscripción número 26002, de los mismos 4 (cuatro) corresponden avalúos emitidos y certificados para el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y 177 (ciento setenta y siete) corresponden avalúos emitidos y certificados para el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), en total 181 avalúos emitidos y certificados por la Unidad de Valuación inscripción número 26002.

Por otra parte se informa los folios 26003132600003123 y 26003132600005127 del anexo 1 no corresponden a la Unidad de Valuación inscripción número 26002.

Sin embargo no es motivo para no cumplir con lo establecido en la Regla Vigésima fracción IV y la Vigésima Segunda fracción IV de las Reglas.

Por los motivos mencionados se hace entrega anexo B, de Balance General, Estado de Pérdidas y Resultados dictaminado correspondiente al ejercicio 2012 de SAGO Avalúos y Servicios Integrales, S.A. de C.V. Unidad de Valuación, inscripción número 26002, conteniendo lo siguiente:

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

- a). Balance General junto con el estado de pérdidas y resultados dictaminados
- b). Carta no obligatoriedad de Dictamen de Estados Financieros
- c). Copia Constancia de Inscripción en el Registro de Contadores Públicos emitido por la Dirección General de Auditoría Fiscal Federal del C.P. [REDACTED]
- d). Copia cedula profesional del C.P. [REDACTED]
- e). Copia cedula profesional del C.P. [REDACTED]

Le solicito considere todo lo mencionado anteriormente, para que no exista amonestación alguna para SAGO Avalúos y Servicios Integrales, S.A. de C.V. Unidad de Valuación, inscripción número 26002, reiterándole el compromiso que nos ha caracterizado los últimos ocho años, cumpliendo con todos y cada uno de las reglas, lineamientos y procedimientos, siempre con calidad y contenido de los trabajos que se emiten.

Agradeciendo de antemano todas sus atenciones, me despido de usted, reiterándome a sus órdenes.

ATENTAMENTE

Ingeniero

[REDACTED]

Representante Legal

SAGO Avalúos y Servicios Integrales, S.A. de C.V.

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- La Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación de SHF, es legalmente competente para emitir el Dictamen relativo a la determinación de las faltas atribuidas a la Unidad de Valuación y la imposición de las sanciones respectivas dentro del procedimiento para la imposición de sanciones, 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, Trigésima Sexta, Trigésima Séptima y Trigésima Octava de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador

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

Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 30 de junio de 2003 y sus respectivas modificaciones publicadas el 29 de agosto de 2003, el 30 de diciembre de 2003, el 14 de abril de 2005, el 24 de octubre de 2006, 25 de octubre de 2006, 05 de octubre de 2007, 27 de enero de 2010, 24 de febrero de 2012 y 04 de octubre de 2012.

SEGUNDO.- En el ejercicio de la facultad conferida indicada en la consideración anterior, mediante oficio No. SSMV/050/2014 de fecha veinticinco de junio del año dos mil catorce, se notificó el mismo día a la Unidad de Valuación por conducto de su Representante Legal, el señor Jesús Omar Carmolín Meza, las faltas aludidas en el numeral 3 de los HECHOS Y DECLARACIONES del presente dictamen, a lo que la Unidad de Valuación, en ejercicio de su derecho de audiencia dentro del procedimiento para la imposición de sanciones, mediante escrito de fecha cuatro de julio, presentado el ocho de julio de dos mil catorce en la Oficialía de Partes de SHF, alegó lo que a su derecho convino, en los términos consignados en el numeral 4 del capítulo de HECHOS Y DECLARACIONES, donde se reproduce en su totalidad dicho escrito, el cual se tiene por reproducido como si a la letra se insertase.

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

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

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

D. De Manifestación

III. Manifestación por escrito, bajo protesta de decir verdad, de tener una organización con los medios técnicos y personales que garanticen un desempeño adecuado de la Unidad de Valuación, así

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

como con los procedimientos de control interno necesarios para asegurar el cumplimiento a las normas aplicables en la materia.

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

I. Observar las disposiciones contenidas en estas Reglas, así como en las demás disposiciones normativas aplicables;

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

Vigésima segunda. Información a rendir por las Unidades de Valuación. Las Unidades de Valuación deberán remitir a la Sociedad la siguiente información, en los términos que se indican:

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 primeros diez días de cada mes.

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

CUARTO.- Antes de entrar al estudio respecto las faltas atribuidas a la Unidad de Valuación, se procede a realizar la certificación del cómputo del término concedido a dicha Unidad de Valuación para hacer valer su derecho de audiencia, mismo que se le notificó mediante el Oficio No. SSMV/050/2014, en el que se le concedió un término de diez días hábiles bancarios para que hiciera valer sus derechos por escrito, y alegara lo que a su derecho conviniera.

En tal virtud, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa y del oficio referido anteriormente, tenemos que dicho oficio se le notificó con fecha veinticinco 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 día veintiseis de junio al día nueve 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 hizo valer su derecho de audiencia, se desprende que el mismo fue presentado en la Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación, de esta Sociedad, el día ocho de julio del año de dos mil catorce, de lo que se advierte que dicho escrito se presentó dentro del término concedido a la Unidad de Valuación para que hiciera valer su derecho de audiencia.

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

1. **DOCUMENTAL PRIVADA.** Anexo A, con referencia a los informes de los avalúos que se certifican; dichos informes corresponden a 183 avalúos, de los que únicamente 181 avalúos fueron emitidos y certificados por SAGO Avalúos y Servicios Integrales, S.A. de C.V.
2. **DOCUMENTAL PRIVADA.** Consistente en Balance General junto con el estado de pérdidas y resultados.
3. **DOCUMENTAL PRIVADA.** Consistente en Carta no obligatoriedad de Dictamen de Estados Financieros.