



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

México, Distrito Federal, 03 de junio de 2015

Oficio:SHF/ SSMV/098/2015

EXPEDIENTE SHF/SSMV/33/2014

ASUNTO: Dictamen.

RECIBI ORIGINAL

ARQUITECTO JULIAN JACOBO GOMEZ CORDOVA
REPRESENTANTE LEGAL DE
G C MEXICANA DE VALUACIÓN, S.A. DE C.V. COMO UNIDAD DE VALUACIÓN
CALLE PLAYA OLAS ALTAS NO. 594
COLONIA REFORMAS IZTACIHUATL DEL SUR
DELEGACIÓN IZTACALCO C.P. 08840
MÉXICO, DISTRITO FEDERAL
Presente.-

Vistas las actuaciones del expediente relativo a la Unidad de Valuación 09036 correspondiente a G C MEXICANA DE VALUACIÓN, S.A. DE C.V., con fundamento en lo dispuesto en los artículos 7 y 7 ter, en relación con el artículo 3 fracción XI de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado; corresponde a Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, (en adelante SHF) establecer mediante Reglas de Carácter General, los términos y condiciones relativos al otorgamiento de la inscripción en el registro de Unidades de Valuación de esta Sociedad, así como sancionar el incumplimiento de las obligaciones y conductas prohibidas a que se refiere dicho ordenamiento, derivado de la realización de avalúos de bienes inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

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



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

DICTAMEN

HECHOS Y DECLARACIONES

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

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

3.- Mediante oficio No. SSMV/067/2014 de fecha primero de julio del año dos mil catorce, suscrito por el titular de esta Subdirección, notificado el mismo día, se hizo del conocimiento de la Unidad de Valuación, de las faltas atribuidas, consistentes en que no obra constancia que acredite que G C MEXICANA DE VALUACIÓN, S.A. DE C.V. haya remitido a SHF por medios electrónicos, dentro de los diez primeros días de cada mes, los informes relativos a los avalúos que certificó y que omitió reportar a SHF, mismos que se utilizaron para créditos garantizados originados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), los cuales se relacionaron en el anexo 1 del oficio referido; por lo tanto, se requirió a la Unidad de Valuación para que en un plazo no mayor a diez días hábiles bancarios contados a partir del día hábil siguiente al de su notificación, hiciera valer sus derechos por escrito, alegara lo que a su derecho convenga, relacionara y exhibiera los elementos de prueba que considerara necesarios en relación con las faltas atribuidas; para tal efecto se transcribe a continuación el oficio antes indicado.



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

México, Distrito Federal, a 1 de julio de 2014.

Oficio No. SSMV/067/2014.

Asunto: Notificación de faltas.

G C Mexicana de Valuación, S.A. de C.V.

Unidad de Valuación 09036

Representante Legal: Arq. Julián Jacobo Gómez Córdova

Domicilio: Calle Playa Olas Altas No. 594, Col. Reformas Iztlazihualt del Sur, Delegación Iztacalco

México, D.F., C.P. 08840

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 09036 como Unidad de Valuación, hago de su conocimiento lo siguiente:

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

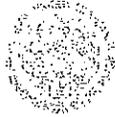
Posteriormente, con fechas cuatro y once de diciembre del año de dos mil trece, respectivamente, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) presentaron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

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

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

ATENTAMENTE

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



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

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

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

LIC. OMAR VENEGAS QUINTANA,

SUBDIRECCIÓN DE SUPERVISIÓN Y METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN. PRESENTE,,

ARQ. JULIAN JACOBO GÓMEZ CÓRDOVA, en mi carácter de Apoderado Legal de la empresa denominada GC MEXICANA DE VALUACIÓN, S.A. DE C.V., número de unidad 09036, personalidad que tengo debidamente acreditado ante la Sociedad que representa, bajo protesta de decir verdad, informo que mis facultades no han sido retiradas ni limitadas de ninguna forma, ante Usted con el debido respeto comparezco y expongo:

Que por medio del presente escrito y estando dentro del término concedido para tal efecto, vengo a dar contestación al oficio número SSMV/067/ 2014 de fecha 1 de julio del 2014, recibido por el que suscribe con fecha 30 de Junio del presente año y al efecto manifiesto lo siguiente:

El pasado 24 de Mayo de 2013, GC Mexicana de Valuación, S.A. de C.V., recibió de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) el oficio SSMV 030/2013 emitido por el Lic. Fernando Campos Martínez, por medio del cual se nos solicita presentar en CD un archivo de Excel, mencionando todos los avalúos realizados del 1 de Diciembre del 2012 al 30 de Abril del 2013; en virtud de lo anterior, decidimos por cuenta propia, hacer un levantamiento del total de los avalúos realizados desde el 1 de Abril al 30 Noviembre del año 2012, debido que tuvimos un problema en el sistema de reporteria automática, obteniendo como resultado de dicho levantamiento un faltante de avalúos que no fueron reportados mediante Web Services, en su oportunidad.



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

Nuestro sistema cuenta con un módulo para reportar de forma automática a SHF vía Web Services, el cual tuvo una "caída" en febrero 2012, falla que hizo que el módulo del programa que se encarga de la reporteria automática a SHF, dejara de funcionar de forma adecuada, lo que ocasionó que algunos avalúos del ejercicio 2012 y 2013 no fueran reportados en tiempo y forma.

El 6 de Junio del 2013, mediante escrito presentado en oficialía de partes de SHF con folio 2984, dimos cumplimiento al oficio SSMV 030/2013, entregando en tiempo y forma un CD con la información solicitada; adicional a lo anterior, mediante escrito de fecha 14 de Junio de 2013 y recibido por oficialía de partes con folio 3176, entregamos a SHF un CD por mutuo propio con la información en Excel de todos los avalúos emitidos por la unidad del 1 de Marzo al 30 de Noviembre de 2012, con la finalidad de autocorregirnos y solventar la falta de reporte de los avalúos por el problema del sistema ya comentado, adjuntamos como ANEXO 1 copia de los escritos con sello de recepción por oficialía de partes de la SHF.

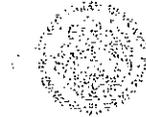
Resulta importante mencionar que mi representada GC Mexicana de Valuación, S.A de C.V., en ningún momento ha actuado con dolo en la falta de reporte de éstos 28 avalúos; por el contrario, la falta de reporte se deriva de un error en el sistema (como ya se explicó en líneas que anteceden), adicional a que éstos 28 avalúos representan menos del 0.02% de la totalidad de los realizados por la Unidad de Valuación que represento desde que recibió su autorización para operar como tal, hasta el día de hoy.

Con el fin de dar pleno y total cumplimiento a lo solicitado por Sociedad Hipotecaria Federal, adjuntamos en un CD el archivo que contiene lo siguiente:

- Archivo de nombre "Avalúos solicitados" que contiene toda la información correspondiente a los 28 avalúos indicados en el listado entregado por Sociedad Hipotecaria Federal mediante oficio número SSMV/067/2014.

En virtud de lo anterior, a Usted atentamente solicito:

Tenérme por presentado con el carácter que ostento dando debida contestación y cumplimiento al oficio número SSMV/067/2014 y por exhibido el anexo



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

mencionado en el cuerpo del presente escrito, para todos los efectos a que haya lugar.

ATENTAMENTE

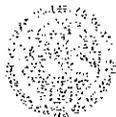
ARQ. JULIÁN JACOBO GÓMEZ CÓRDOVA
Representante Legal
GC MEXICANA DE VALUACIÓN, S.A. DE C.V.
UNIDAD DE VALUACIÓN 09036
México, Distrito Federal a 8 de Julio del 2014.

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- La Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación de esta Sociedad, es legalmente competente para emitir el Dictamen relativo a la determinación de las faltas atribuidas a la Unidad de Valuación y la imposición de las sanciones respectivas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 7 y 7 ter en relación con el artículo 3 fracción XI de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y las Reglas Tercera fracción XVI y Trigésima Séptima de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 30 de junio de 2003 y sus respectivas modificaciones publicadas el 29 de agosto de 2003, el 30 de diciembre de 2003, el 14 de abril de 2005, el 24 de octubre de 2006, 25 de octubre de 2006, 05 de octubre de 2007, 27 de enero de 2010, 24 de febrero de 2012 y 04 de octubre de 2012.

SEGUNDO.- En el ejercicio de la facultad conferida indicada en la consideración anterior, mediante oficio No. **SSMV/067/2014** de fecha **primero de julio** del año dos mil catorce, notificado el mismo día a la Unidad de Valuación por conducto de su representante legal, el **Arquitecto Julián Jacobo Gómez Córdoba**, las faltas aludidas en el numeral 4 de los HECHOS Y DECLARACIONES del presente dictamen, a lo que la Unidad de Valuación, en ejercicio de su derecho de audiencia, mediante escrito de fecha **nueve de julio** de dos mil catorce, presentado **nueve de julio** de dos mil catorce, en la Oficialía de Partes de SHF, alego lo que a su derecho convino, en los términos consignados en el numeral 5 del capítulo de HECHOS Y DECLARACIONES, mismo 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.



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

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

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

D. De Manifestación

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

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

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

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

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

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.*



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

Esta información deberá presentarse, a través de medios electrónicos, dentro de los primeros diez días de cada mes.

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

DOCUMENTAL PRIVADA. Archivo de nombre "Avalúos solicitados" que contiene toda la información correspondiente a los 28 avalúos indicados en el listado entregado por Sociedad Hipotecaria Federal mediante oficio número SSMV/067/2014.

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

QUINTO.- Con base en lo anterior, es menester señalar que lo manifestado por la Unidad de Valuación en ejercicio de su derecho de audiencia y de las pruebas aportadas mediante escrito del **nueve de julio** de dos mil catorce, SHF considera que con fundamento en la fracción IV de la Regla Vigésima de las REGLAS, se desvirtúan las faltas que les fueron atribuidas mediante el oficio SSMV/067/2014 de fecha **primero de julio** del año dos mil catorce, en razón de lo siguiente:

1.- En relación con la falta atribuida a la Unidad de Valuación, consistente en que no presentó, a SHF a través de medios electrónicos, dentro de los primeros diez días de cada mes, el informe de avalúos que certificó, a su vez incumpliendo así lo previsto por las Reglas Vigésima fracción IV en relación con la Vigésima segunda fracción VIII de las Reglas, debemos decir que en virtud de que la Unidad de Valuación refiere "El pasado 24 de Mayo de 2013, GC Mexicana de Valuación, S.A. de C.V., recibió de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) el oficio SSMV 030/2013 emitido por el Lic. Fernando Campos Martínez, por medio del cual se nos solicita presentar en CD un archivo de Excel, mencionando todos los avalúos realizados del 1 de Diciembre del 2012 al 30 de Abril del 2013", donde cumplió con su obligación el día 6 de Junio del 2013, mediante escrito presentado en oficialía de partes de SHF con folio 2984, se dio cumplimiento al oficio SSMV 030/2013, entregando en tiempo y forma un CD con la información solicitada, de presentar ante SHF el informe de los avalúos certificados a través de medios electrónicos dentro de los primeros diez días de cada mes, lo que resulta correcto y adecuado a las constancias que integran el expediente en el que se actúa, de acuerdo los reportes que arroja el sistema de SHF, se tiene lo siguiente.

Del análisis y valoración de todas y cada una de las pruebas aportadas por esa Unidad de Valuación y de los registros que obran en esta Sociedad, se advierte que la omisión en el reporte de los avalúos certificados, que le fue atribuida a la Unidad de Valuación, deviene inexistente, dado que los



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

avalúos que certificó, fueron reportados de conformidad con la Regla Vigésima, fracción IV de las Reglas.

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

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

SEXTA.- Derivado que la Unidad de Valuación desvirtuó las faltas que se le atribuyeron mediante oficio SSMV/067/2014 de fecha primero de julio del año dos mil catorce, no es procedente hacer efectiva la sanción establecida en la Regla Vigésima Séptima fracción II de las Reglas, la cual establece que en el incumplimiento a las obligaciones establecidas en las Reglas que refiere, la Inscripción de la Unidad de Valuación involucrada, se suspenderá por un periodo de ciento veinte días naturales.

Por lo anteriormente expuesto, que ha sido fundado y motivado, dado que no ha existido incumplimiento a lo dispuesto en la fracción IV de la Regla Vigésima, de las Reglas; en relación con las fracciones IV y VIII de la Regla Vigésima Segunda, de las citadas Reglas; G C MEXICANA DE VALUACIÓN, S.A. DE C.V., como Unidad de Valuación, no se sitúa en el supuesto de la sanción prevista en la fracción II de la Regla Vigésima Séptima de las Reglas, que establece que tratándose del incumplimiento a las obligaciones señaladas en la Regla Vigésima fracciones II, III, IV, V, y IX se suspenderá la Inscripción de la Unidad de Valuación involucrada por un periodo de ciento veinte días naturales. Por lo que esta Sociedad en ejercicio de la facultad que tiene conferida, atendiendo las circunstancias y causas particulares del caso, con fundamento en lo dispuesto en la Regla Trigesima Séptima de las Reglas, ha determinado revocar la determinación de la falta atribuida a esa Unidad de Valuación, por lo que resulta improcedente imponer algún tipo de sanción.



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

RESOLUTIVOS

PRIMERO.- Con base en lo expuesto en el Considerando QUINTO se desvirtúan las faltas atribuidas a la Unidad de Valuación **G C MEXICANA DE VALUACIÓN, S.A. DE C.V.**, con número de inscripción 09036, establecidas en las Reglas Vigésima fracción IV, y Vigésima Segunda fracción IV de las REGLAS, no habiendo motivo de sanción que imponer a dicha Unidad de Valuación.

SEGUNDO.- Notifíquese por los conductos legales establecidos.

ATENTAMENTE

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