



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

México, Distrito Federal, 22 de mayo del 2015.

Oficio: SSMV/065/2015

Asunto: Dictamen.

Expediente: SHF/34/2014

GRUPO JR VALUADORES, S.A. DE C.V.
UNIDAD DE VALUACIÓN 09051

REPRESENTANTE LEGAL: ING. FRANCISCO JAVIER REYNOSO GARCÍA
DOMICILIO: KEPLER 195, COL. ANZURES, MÉXICO, D.F., CÓDIGO POSTAL 11590
PRESENTE.-

Vistas las actuaciones del expediente relativo a la Unidad de Valuación, con número de Inscripción 09051, correspondiente a GRUPO JR VALUADORES, 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 GRUPO JR VALUADORES, 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 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:

Recibi Original 29/Mayo/2015 10:42 am

1 Francisco Javier Reynoso Garcia



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”

DICTAMEN

HECHOS Y DECLARACIONES

1. Mediante oficio, sin número, de fecha veinticinco de noviembre de dos mil trece, suscrito por esta Subdirección y recibido con fecha veintiséis de noviembre del año dos mil trece, esta Sociedad solicitó 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 dicha institución; solicitándole, 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 fecha once de diciembre del año de dos mil trece, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), mediante oficio número DG/055/2013, presentó y envió 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/069/2014, de fecha primero de julio 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 GRUPO JR VALUADORES, 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 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 conviniera y relacionara y exhibiera los elementos de prueba que considerara necesarios en relación con las faltas atribuidas; lo anterior, se hizo del conocimiento del Representante Legal de la Unidad de Valuación, Ing. Francisco Javier Reynoso García, quien recibió el documento de manos del Lic. Omar Venegas Quintana, Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., firmando de recibido, para lo cual plasmó su nombre y firma, el mismo día primero de julio del año dos mil catorce, siendo las doce horas con cincuen



"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón."

ta minutos; que para tales efectos, 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 09051 como Unidad de Valuación, hago de su conocimiento lo siguiente:

Con fecha 26 de noviembre del año de 2013, esta Sociedad solicitó al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), un reporte del número de créditos originados por dicho Instituto, en cuyo proceso de originación, se presentó un avalúo; solicitando, 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 fecha once de diciembre del año de dos mil trece, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) presentó y envió 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 1, 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 1; lo anterior de conformidad con lo establecido en la Regla Vigésima fracción IV y en la Regla Vigésima Segunda fracción VIII de las Reglas.

Relación de avalúos no reportados a SHF:

Avalúos Infonavit

09051131500020834	09051132700007793	09051121200067963	09051130800007095
09051131500007354	09051130800016011	09051130800024047	09051130800006807
09051130800020407	09051130800016752	09051130800000911	
09051130800010767	09051130800015038	09051133000001405	
09051133000021533	09051132100013554	09051130800003295	



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

Asimismo, no obra constancia que acredite que esa Unidad de Valuación haya remitido a esta Sociedad, dentro del periodo 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”...

4. 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 escrito fechado el nueve de julio de dos mil catorce, mismo que fue presentado el día once 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, y anexó los documentos que estimó oportunos, manifestando lo siguiente:

ATN: LIC. OMAR VENEGAS QUINTANA

Subdirección de Supervisión y

Metodologías de Valuación.

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL.

ASUNTO: Se contesta oficio SSMV/069/2014

Francisco Javier Reynoso García, representante legal de Grupo JR Valuadores SA de CV con clave de registro SHF 09051, personalidad debidamente acreditada ante esta Sociedad, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el de Kepler 195 Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11590, México, Distrito Federal, respetuosamente expongo lo siguiente:

En relación al oficio SSMV/069/2014 dirigido a Grupo JR Valuadores SA de CV con clave de registro SHF 09051, en el que supuestamente mi representada no remitió a esta Sociedad dentro de los diez primeros días de cada mes los informes relativos a ciertos avalúos que certificó y que tampoco remitió a esta Sociedad dentro del periodo comprendido del mes de mayo al mes de junio de 2013 el Balance General junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondientes al ejercicio inmediato anterior, con fundamento en la Trigésima seta regla de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, me permito responder en el mismo orden:

- I. Respecto de los 17 avalúos en los que señala que no obra constancia del envío de su informe a esa Sociedad, le informo que en 14 de ellos existió error de comunicación con su sistema, por lo que mi representada estuvo imposibilitada materialmente de proporcionar dicha información por ese medio, aunado a que las mismas Reglas no tiene una opción distinta de entrega en caso de falla de sistema, por lo que legalmente también se -



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

encontró imposibilitada de proporcionar la información por otra vía. Así mismo los 3 avalúos restantes, fueron enviados como cancelados, por lo que a continuación se detalla el estado que guardan cada uno de los avalúos referidos:

Número	Status en Log del Sistema
1 09051121200067963	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
2 09051130800000911	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
3 09051130800003295	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
4 09051308000006807	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
5 09051130800007095	Avalúo enviado como cancelado con número de folio 2295469.
6 09051130800010767	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
7 09051130800015038	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
8 09051130800016011	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
9 09051130800016752	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
10 09051130800020407	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
11 09051130800024047	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
12 09051131500007354	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
13 09051131500020834	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
14 09051132100013554	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
15 09051132700007793	Avalúo enviado como cancelado con número de folio 2420377.
16 09051133000001405	Avalúo enviado como cancelado con número de folio 2194575.
17 09051133000021533	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.

Considero importante señalarle que ésta información fue debidamente reportada al INFONAVIT y que por las cuestiones antes señaladas no fue posible enviar dicha información a la Sociedad Hipotecaria Federal, la cual pongo a su disposición mediante Disco Compacto que anexo al presente escrito.

II. Con respecto al Balance General junto con los Estados de Pérdidas y Resultados correspondiente al ejercicio que concluyo en 31 de diciembre de 2012, se adjunta acuse de recibo por oficialía de partes de la Sociedad d fecha 10 de Julio de 2013, el cual fue presentado de forma espontánea sin requerimiento previo de esa Autoridad con el afán de dar cumplimiento a las obligaciones de mi representada.

Lo que no debe pasar desapercibido por esa Sociedad, es que desde la autorización de mi representada, es decir, del año 2007 a la fecha no se ha incumplido con las obligaciones que le atañen, siendo importante resaltar que respecto al periodo en el que se encontraron éstos 17 expedientes mi representada reportó más de 3,000 avalúos, por lo que no existió ánimo de incumplir con las reglas que les son aplicables, y haciendo énfasis en que dichos apercibimientos deben hacerse efectivos a las Unidades de Valuación que presenten una actitud dolosa, negativa o en su caso se conduzcan con negligencia para abs-



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

~~tenerse de cumplir con sus obligaciones, por lo que el no actualizarse el supuesto normativo, es que no corresponde la aplicación de sanción alguna a mi representada, debiendo desestimarse la supuesta falta que nos ocupa.~~

Por lo expuesto y fundado, atentamente solicito:

Primero: Tenerme por presentado con la personalidad que ostento en los términos del presente escrito contestando el oficio citado al rubro en tiempo y forma.

Segundo: Posterior al análisis de los argumentos plasmados en el presente escrito, se revoque la determinación de falta atribuida a la Unidad de Valuación 09051 y se deje sin efectos dicha falta pues mi representada acredita que se está dando cumplimiento a sus obligaciones.

Tercero: Concluir el presente procedimiento y su archivo de forma definitiva.

PROTESTO LO NECESARIO

México, D.F., 9 de Julio del 2014.

CONSIDERACIONES

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

SEGUNDA.- En ejercicio de la facultad indicada en la consideración primera anterior, mediante el oficio SSMV/069/2014, de fecha primero de julio del año dos mil catorce, notificado el mismo día a la Unidad de Valuación por conducto del representante legal, ING. FRANCISCO JAVIER REYNOSO GARCÍA, se le notifica -



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

con las faltas aludidas en el numeral 3 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 presentado el día once de julio de dos mil catorce, en la Oficina de Partes de esta Sociedad, alegó lo que a su derecho convino y anexó los documentos que estimó oportunos presentar, en los términos consignados en el numeral 4, del multicitado Capítulo de HECHOS Y DECLARACIONES del presente Dictamen, el cual en obvio de múltiples repeticiones, se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertase.

TERCERA.- A fin de realizar un análisis debidamente fundado y motivado en relación a lo manifestado por la Unidad de Valuación, resulta oportuno hacer mención de lo prescrito por las disposiciones aplicables en materia valuatoria, en los términos que a continuación se indican:

REGLAS DE CARÁCTER GENERAL RELATIVAS A LA AUTORIZACIÓN COMO VALUADOR PROFESIONAL DE INMUEBLES OBJETO DE CRÉDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA.

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

D. De manifestación.

II. Manifestación por escrito, bajo protesta de decir verdad, de conocer el contenido y alcances de las Reglas; así como del compromiso de dar cumplimiento a la normatividad aplicable en la materia, y ...

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

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

[...]

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

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

[...]

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.



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

~~A los referidos documentos, deberá adjuntarse el acuerdo del órgano de gobierno de las Unidades de Valuación, en los que aparezca su aprobación;~~

~~[...]~~

~~VIII. Un informe sobre los Avalúos certificados, en el que deberán incluirse, cuando menos, los siguientes datos:~~

- ~~a) El tipo y ubicación de inmueble;~~
- ~~b) El valor del inmueble;~~
- ~~c) Las características del inmueble;~~
- ~~d) El nombre del valuador profesional que lo realizó;~~
- ~~e) El nombre del controlador designado para suscribir el avalúo en representación de la Unidad de Valuación;~~
- ~~f) La fecha en que se realizó el avalúo, y~~
- ~~g) El costo del Avalúo sin que incluya en Impuesto al Valor Agregado.~~
- ~~h) Los demás que al efecto determine la Sociedad.~~

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

~~Lo dispuesto en este capítulo es sin perjuicio de la facultad conferida a la Sociedad en la fracción IV de la Regla Vigésima.~~

~~IX. Las Unidades de Valuación deberán remitir a la Sociedad los Avalúos en formato digital que certifiquen, bajo el esquema tecnológico para su envío publicado por la Sociedad, a través de la dirección electrónica: www.shf.gob.mx, a más tardar durante los diez primeros días hábiles, bancarios del mes siguiente en el que éstos se hayan certificado. Las Unidades de Valuación podrán excluir del informe contenido en la fracción VIII, de la presente Regla, los avalúos en formato digital remitidos a la Sociedad en cumplimiento de la presente fracción.”~~

CUARTA.- Antes de entrar al estudio respecto 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/069/2014, en el que se le concedió un término de diez días hábiles bancarios para que hiciera valer sus derechos por escrito, y alegara lo 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 primero de julio 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 dos de julio al día quince de julio del año de dos mil catorce, computando sólo días hábiles.



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

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 día once 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.

QUINTA.- La Unidad de Valuación en su escrito presentado el día once de julio de dos mil catorce, a través de la Oficialía de Partes de esta Sociedad (mediante el cual hizo valer su derecho de audiencia), exhibió como medios de prueba los que se relacionan en el numeral 4 del Capítulo de HECHOS Y DECLARACIONES, mismos que se desglosan de la siguiente manera:

1. Disco compacto, mismo que contiene relación de 17 avalúos, a saber:

Número	Status en Log del Sistema
1 09051121200067963	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
2 09051130800000911	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
3 09051130800003295	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
4 09051308000006807	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
5 09051130800007095	Avalúo enviado como cancelado con número de folio 2295469.
6 09051130800010767	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
7 09051130800015038	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
8 09051130800016011	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
9 09051130800016752	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
10 09051130800020407	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
11 09051130800024047	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
12 09051131500007354	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
13 09051131500020834	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
14 09051132100013554	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
15 09051132700007793	Avalúo enviado como cancelado con número de folio 2420377.
16 09051133000001405	Avalúo enviado como cancelado con número de folio 2194575.
17 09051133000021533	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.

2. Acuse de recibido por oficialía de partes de la Sociedad de fecha 10 de julio de 2013, que a la letra dice:

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL.
Ejército Nacional número 180,



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

Colonia Anzures,
Delegación Miguel Hidalgo,
México, D.F.,
C.P. 11590

AT'N: LIC. LILIANNA SANCHEZ SOLORZANO.
Analista de la Subdirección de Supervisión y
Metodologías de Valuación.

Licenciada Lilianna Sánchez Solórzano:

Por medio del presente el que suscribe, Ing. Francisco Javier Reynoso García, en mi carácter como director general de la unidad de valuación, GRUPO JR VALUADORES S.A. DE C.V. con clave SHF 09051, de acuerdo a las reglas establecidas por la institución que dignamente representa se le hace entrega de la documentación siguiente:

- a. Estado financiero al 31 de diciembre de 2012
- b. Estado financiero al 31 de mayo de 2013

Atentamente.

GRUPO JR VALUADORES, S.A. DE C.V.
ING. FRANCISCO JAVIER REYNOSO GARCÍA.
Representante Legal.

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

SEXTA.- Con base en lo anterior, es menestar señalar que, de lo manifestado por la Unidad de Valuación en ejercicio de su derecho de audiencia y de las pruebas aportadas mediante escrito presentado ante la Oficialía de partes el día once de julio de dos mil catorce, esta Sociedad considera que, con fundamento en lo establecido por la fracción IV de la Regla Vigésima, de las REGLAS, SE DESVIRTÚA LA FALTA QUE LE FUÉ ATRIBUIDA A ESA UNIDAD DE VALUACIÓN mediante el Oficio SSMV/069/2014 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 remitió a esta Sociedad un informe de los avalúos que hubiere certificado a través de medios electrónicos durante -



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

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:

Esta Subdirección realizó un exhaustivo trabajo de investigación a fin de corroborar la omisión en el reporte de los avalúos certificados, que le fue atribuida a la Unidad de Valuación GRUPO JR VALUADORES, S.A. DE C.V., toda vez que con las pruebas aportadas, la Unidad de Valuación se remitió a decir que los avalúos solicitados le fueron reportados a la Sociedad. Así, la Unidad de Valuación expuso lo siguiente:

...”Respecto de los 17 avalúos en los que señala que no obra constancia del envío de su informe a esa Sociedad, le informe que en 14 de ellos existió error de comunicación con su sistema, por lo que mi representada estuvo imposibilitada materialmente de proporcionar dicha información por ese medio, aunado a que las mismas Reglas no tiene una opción distinta de entrega en caso de falla de sistema, por lo que legalmente también se

encontró imposibilitada de proporcionar la información por otra vía. Así mismo los 3 avalúos restantes, fueron enviados como cancelados, por lo que a continuación se detalla el estado que guardan cada uno de los avalúos referidos:

Número	Status en Log del Sistema
1 09051121200067963	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
2 09051130800000911	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
3 09051130800003295	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
4 09051308000006807	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
5 09051130800007095	Avalúo enviado como cancelado con número de folio 2295469.
6 09051130800010767	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
7 09051130800015038	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
8 09051130800016011	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
9 09051130800016752	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
10 09051130800020407	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
11 09051130800024047	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
12 09051131500007354	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
13 09051131500020834	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
14 09051132100013554	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.
15 09051132700007793	Avalúo enviado como cancelado con número de folio 2420377.
16 09051133000001405	Avalúo enviado como cancelado con número de folio 2194575.
17 09051133000021533	Error de comunicación al tratar de reportar al sistema de SHF.



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

Considero importante señalarle que esta información fue debidamente reportada al INFONAVIT y que por las cuestiones antes señaladas no fue posible enviar dicha información a la Sociedad Hipotecaria Federal, la cual pongo a su disposición mediante Disco Compacto que anexo al presente escrito...”

En efecto, la fracción VIII de la Regla Vigésima Segunda, de las REGLAS, establece claramente la obligación que tienen las Unidades de Valuación a fin de remitir a la Sociedad un informe sobre los Avalúos certificados.

Ahora bien, como consecuencia del trabajo de investigación, realizado por la Sociedad, se obtuvieron resultados como se muestran a continuación:

Que una vez revisado el Disco Compacto que la Unidad de Valuación presentó, como anexo, al oficio de contestación, de fecha once de julio del año 2014, se confirma el envío de los avalúos, en tiempo y forma, en favor de GRUPO JB VALUADORES, S.A. DE C.V.

Clave Avalúo	Fecha	Número conjunto	Clave controlador	Clave Perito	Clave Intermediario	Constructor
09051131500020834	2013-09-13	1503713200810316	303057	300301	30001	QUIMA DE HIDALGO S.A. DE C.V.
09051131500007354	2013-04-10	1510613200100216	300301	403915	30001	SISO PROMOTORES S.A.P.I DE C.V.
09051130800020407	2013-09-13		800755	801670	30001	NA
09051130800010767	2013-05-06	0801712201115815	800755	801670	30001	CORPORATIVO INMOBILIARIO DEL NORTE S.A DE C.V.
09051133000021533	2013-09-23	3019313200404314	401125	1101823	30001	RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
09051132700007793	CANCELADO CON FOLIO 2420377					
09051130800016011	2013-07-18		800755	801670	30001	NA
09051130800016752	2013-07-18		800755	801670	30001	NA
09051130800015038	2013-08-21		800755	801670	30001	NA
09051132100013554	2013-08-06		300301	404632	30001	NA
09051121200067963	2012-11-13		300301	1004423	30001	INMOBILIARIA BAHIA DEL SUR S.A. DE C.V.
09051130800024047	2013-10-17		800755	801670	30001	NA
09051130800000911	2013-02-19		800755	801670	30001	NA
09051133000001405	CANCELADO CON FOLIO 2194574					
09051130800003295	2013-02-20		800755	801670	30001	NA
09051130800007095	CANCELADO CON FOLIO 2295469					
09051130800006807	2013-05-21		800755	801670	30001	NA



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

Que, respecto los folios 09051132700007793, 09051133000001405 y 09051130800007095, según manifiesta la Unidad de Valuación, son avalúos que se reportaron como CANCELADOS, por parte de ésta.

Resultando, en este caso, que ningún ente está obligado a lo imposible, como es el supuesto de tratar de reportar un avalúo CERTIFICADO bajo el estatus o condición de CANCELADO.

De esta manera, el presente análisis muestra la condición en que fueron reportados los avalúos ante esta Sociedad; siendo, la verdad de las cosas, que la Unidad de Valuación manifestó en todo lugar haber cumplido en tiempo y forma con los requerimientos establecidos en las Reglas, así específicamente en lo que toca a lo establecido en la fracción VIII, de la Regla Vigésima Segunda, de las REGLAS, misma que se refiere a los avalúos en su calidad de CERTIFICADOS y/o, en su defecto, como CANCELADOS, siendo suficiente para acreditar su cumplimiento.

2. Por lo que hace a la falta atribuida a la Unidad de Valuación, respecto la obligación establecida en la Regla Vigésima fracción IV, con relación a la Regla Vigésima Segunda fracción IV, de las REGLAS, consistente en rendir y remitir a esta Sociedad el Balance General, de la Unidad de Valuación, correspondiente al ejercicio 2012, se refiere lo siguiente.

La falta referida anteriormente, se le notificó a la Unidad de Valuación mediante oficio No. SSMV/069/2014, mismo que obra en el expediente en el que se actúa, otorgándole a la Unidad de Valuación un término de diez días hábiles bancarios para que ejerciera su derecho de audiencia; así, la Unidad de Valuación manifestó a su favor que el Estado financiero al 31 de diciembre de 2012 había sido presentado mediante oficio que dirigió a la Lic. Lilianna Sanchez Solorzano, de acuerdo a las reglas establecidas por esta Sociedad.

Siendo que durante la garantía de audiencia, referida en el párrafo anterior, la Unidad de Valuación aportó el documento probatorio suficiente a fin de desvirtuar la falta que le había sido atribuida.

Al efecto, esa Unidad de Valuación si acreditó que haya remitido, ante esta Sociedad, el Balance General correspondiente al ejercicio fiscal del año 2012; falta que fue notificada a la Unidad de Valuación mediante el mismo oficio SSMV/069/2014, de fecha primero de julio del año dos mil catorce, tal y como se advierte de las constancias del expediente en que se actúa.



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

En relación con la falta atribuida consistente en que la Unidad de Valuación no presentó, a la Sociedad, el Balance General correspondiente al ejercicio fiscal del año 2012, en ejercicio de su derecho de audiencia, manifestó:

...“Con respecto al Balance General junto con los Estados de Pérdidas y Resultados correspondiente al ejercicio que concluyo en 31 de diciembre de 2012, se adjunta acuse de recibo por oficialía de partes de la Sociedad d efecha 10 de Julio de 2013, el cual fue presentado de forma espontánea sin requerimiento previo de esa Autoridad con el afán de dar cumplimiento a las obligaciones de mi representada...”

Al respecto, esa manifestación cumple con el requerimiento emitido por esta Sociedad, así a través del soporte documental que anexa, demostrando efectivamente que el Balance General y el Estado de Pérdidas y Resultados fue presentado, resultando procedente, con lo cual se desvirtúa la falta atribuida a la Unidad de Valuación

Así, el documento que la Unidad de Valuación aporta como prueba fehaciente respecto haber entregado el Balance General y el Estado de Pérdidas y Resultados dictaminados, se resuelve satisfactoriamente con el complemento anexado al oficio de fecha once de julio del año dos mil catorce.

Por lo que considerando que en el expediente y registros con los que cuenta la Sociedad si existe evidencia de que la Unidad de Valuación presentó el Balance General junto con su Estado de Pérdidas y Resultados dictaminados, esta Subdirección concluye que la Unidad de Valuación cumplió con lo dispuesto en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima Segunda, fracción IV, de las REGLAS, concluyendo procedente revocar la determinación de la falta atribuida.

Se considera, entonces, que la Unidad de Valuación si aportó en su escrito de fecha once de julio de dos mil catorce, suficiente prueba para desvirtuar la falta atribuida. Que si bien aportó el Balance General también aportó su Estado de Pérdidas y de Resultados. Por lo cual denota su cumplimiento, ya que con ello le resulta suficiente para desvirtuar la falta atribuida, por lo que no habiendo evidencia de que la Unidad de Valuación haya incumplido con la entrega, esta Subdirección concluye:

Que la Unidad de Valuación cumplió con lo dispuesto en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima Segunda fracción IV, de las REGLAS.



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

En conclusión se revoca la determinación de la falta atribuida.

SÉPTIMA.- Derivado que la Unidad de Valuación si desvirtuó la falta que se le atribuyó mediante Oficio SSMV/069/2014, de fecha primero de julio de dos mil catorce, incumpliendo con lo dispuesto en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima Segunda fracción IV, no es procedente hacerle 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, en este caso en específico la Regla Vigésima fracción IV, la inscripción de la Unidad de Valuación involucrada, se suspenderá por un periodo de ciento veinte días naturales.

En ese orden de ideas, resulta que las faltas que se le atribuyeron, a la Unidad de Valuación, se encuentran reguladas en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima Segunda fracciones IV y VIII de las Reglas, mismas que por su importancia se transcriben 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:
[...]

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

VIII. Un informe sobre los Avalúos certificados, en el que deberán incluirse, cuando menos, los siguientes datos:

- i) El tipo y ubicación de inmueble;*
- j) El valor del inmueble;*
- c) Las características del inmueble;*
- d) El nombre del valuador profesional que lo realizó*



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

- 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 el Impuesto al Valor Agregado.
- h) Los demás que al efecto determine la Sociedad.

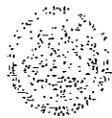
Esta información deberá presentarse, a través de medios electrónicos, dentro de los diez primeros días de cada mes.

Lo dispuesto en este capítulo es sin perjuicio de la facultad conferida a la Sociedad en la fracción IV de la regla Vigésima.

Vigésima Séptima. Sanciones. En caso de que un valuador profesional, un controlador o una Unidad de Valuación incumplan alguna de las obligaciones o realice alguno de los actos prohibidos por estas Reglas, se procederá conforme a lo siguiente:

~~II. Tratándose del incumplimiento a las obligaciones a que se refieren las reglas decimoctava fracciones I, II y III; decimoctava bis fracciones I, II y II o vigésima fracciones II, III, IV, V y IX, así como de la contravención a las 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, 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; GRUPO JR VALUADORES, S.A. DE C.V., como Unidad de Valuación, no se sitúa en el supuesto de la sanción prevista en la fracción II de la Regla Vigésima Séptima de las Reglas, que establece que tratándose del incumplimiento a las obligaciones señaladas en la Regla Vigésima fracciones II, III, IV, V, y IX se suspenderá la Inscripción de la Unidad de Valuación involucrada por un periodo de ciento veinte días naturales. Por lo que esta Sociedad en ejercicio de la facultad que tiene conferida, atendiendo las circunstancias y causas particulares del caso, con fundamento en lo dispuesto en la Regla Trigésima Séptima de las Reglas, ha determinado no imponer a la Unidad de Valuación la sanción consistente en: LA SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN de la Unidad de Valuación, número 09051, emitida a favor de GRUPO JR VALUADORES, S.A. DE C.V., POR UN PERIODO DE CIENTO VEINTE DÍAS NATURALES, contados a partir de la fecha de recepción del presente Dictamen.



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

RESOLUTIVOS

PRIMERO.- Con base en lo expuesto en el Considerando SEXTO se desvirtúan las faltas atribuidas a la Unidad de Valuación, establecidas en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con las fracciones IV y VIII de la Regla Vigésima Segunda de las REGLAS, no habiendo motivo de sanción que imponer a la Unidad de Valuación, número 09051, emitida a favor de GRUPO JR VALUADORES, S.A. DE C.V.

SEGUNDO.- NOTIFIQUESE, por los conductos legales establecidos.

ATENTAMENTE



LIC. OMAR VENEGAS QUINTANA

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