

"2014, Año de Octavio Paz"

Recibo; Original  
Ing. Humberto Ibarra S,  
22/sep/14

México, Distrito Federal, 22 de septiembre de 2014

Oficio: SSMV/285/2014

Asunto: Dictamen.

Expediente: SHF/35/2014



IBVAL, S.A. DE C.V.

UNIDAD DE VALUACIÓN 09075

REPRESENTANTE LEGAL: ING. HUMBERTO IBARRA SÁNCHEZ

DOMICILIO: CALLE C MZA. IX NO. 12, COLONIA EDUCACIÓN, DELEGACIÓN COYOACÁN, MÉXICO,  
DISTRITO FEDERAL, CÓDIGO POSTAL 04400

PRESENTE.

Vistas las actuaciones del expediente relativo a la Unidad de Valuación, con número de inscripción 09075, correspondiente a IBVAL, 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 IBVAL, 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

“2014, Año de Octavio Paz”

la Vivienda (en adelante las REGLAS), vigentes al momento de la comisión de los actos constitutivos de las faltas, por lo que de conformidad con la Regla Trigésima Séptima del ordenamiento legal antes mencionado, se procede a emitir el siguiente:

## DICTAMEN

### HECHOS Y DECLARACIONES

1. Mediante oficio, 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 veinticuatro de octubre de dos mil trece, la Unidad de Valuación presentó ante la Oficialía de Partes, de esta Sociedad, escrito fechado el mismo día, en el que se refiere:

*“SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C. Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación. Lic. Luis Fernando Campos Martínez. Presente. Estimado Lic. Luis Fernando Campos*

“2014, Año de Octavio Paz”

*Martínez, por este medio primeramente le saludo, y en atención a su instrucción, del oficio recibido en nuestras oficinas el día 13 de septiembre del año en curso, anexo encontrará de manera física y digital los siguientes documentos requeridos a la unidad de valuación que represento:*

- 1.- Estados financieros dictaminados del año 2012, y parciales al mes de agosto del 2013.
- 2.- Manual de valuación actualizado.
- 3.- Última acta constitutiva.

*Sin más por el momento, me reitero a sus órdenes para cualquier duda o aclaración. Y aprovecho para enviarle un cordial saludo.*

*Atentamente. Ing. Humberto Ibarra Sánchez. Representante legal de la Unidad de Valuación 09075.*

3. Mediante oficios, sin número, de fechas veintidós y veinticinco de noviembre de dos mil trece, suscritos por esta Subdirección y recibidos con fecha veintiséis de noviembre del año dos mil trece, esta Sociedad solicitó respectivamente, al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), un reporte sobre los avalúos recibidos en el proceso de originación de créditos otorgados por dichas instituciones; solicitándoles, a su vez, el nombre de cada Unidad de Valuación y el número total de avalúos recibidos de cada una de ellas respecto del ejercicio fiscal de dos mil doce y del periodo del primero de enero al treinta y uno de octubre del año de dos mil trece.
4. Con fechas cuatro y once de diciembre del año de dos mil trece, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), mediante oficios números JSOV/1349BIS/2013 y DG/055/2013, respectivamente, presentaron y enviaron a SHF la información requerida y descrita en el párrafo inmediato anterior, por lo que en dicho reporte, constan avalúos que la Unidad de Valuación certificó sin que conste que los mismos hayan sido reportados a SHF.
5. Mediante oficio No. SSMV/073/2014, 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 IBVAL, 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

“2014, Año de Octavio Paz”

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 78,486 de fecha primero de julio 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 09075 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 período del primero de enero al treinta y uno de octubre del año de dos mil trece.*

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



"2014, Año de Octavio Paz"

que los mismos hayan sido reportados a esta Sociedad, avalúos que se describen en el ANEXO I, de la presente.

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

Relación de avalúos no reportados a SHF:

Avalúos Infonavit

09075130900000361

Avalúos Fovissste

09075130900000453

09075130900000491

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 quince de julio de dos mil catorce, mismo que fue presentado el dieciséis 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:

---

"SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C. Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación. Lic. Omar Venegas Quintana. Presente. Estimado Lic. Omar Venegas Quintana, por este medio primeramente le saludo, y en atención al oficio No. SSMV / 073 / 2014, de fecha 1 de julio de 2014, con el asunto "Notificación de faltas", a continuación expongo los motivos por los que ustedes no recibieron la información sobre el envío de los siguientes 3 avalúos:



“2014, Año de Octavio Paz”

- *Infonavit:*
  - 09075130900000361
  
- *Fovissste:*
  - 09075130900000453
  - 09075130900000491

*Después de realizar una investigación sobre los expedientes citados, con el apoyo del área de sistemas de nuestra empresa y de la firma que nos alquila el programa, concluimos que la recepción no se logró debido a los siguientes errores de envío - recepción:*

- *09075130900000361 Marcó error en la colonia señalando "solo se aceptan datos alfanuméricos", cuando el nombre de la colonia está correcta y corroborada con información de SEPOMEX. Sin embargo el error lo siguió indicando.*
- *09075130900000453 Marcó error de envío señalando que "No contiene accesoria" y efectivamente, no contiene accesoria, se colocó el número "0". Sin embargo el error lo siguió indicando.*
- *09075130900000491 Marcó error de envío señalando que "No contiene accesoria" y efectivamente, no contiene accesoria, se colocó el número "0". Sin embargo el error lo siguió indicando.*

*Anexo al presente encontrará la prueba de nuestro dicho, son impresiones del mensaje que nos reporta el sistema cuando enviamos avalúos. De lo anterior, en su momento lo reportamos con Oswaldo Delgadillo, sin embargo no recibimos respuesta al respecto.*

*Reconocemos que nuestro error fue de no concluir el círculo de envío - recepción de los avalúos en cuestión. Y contar con las pruebas de acuse en oficialía de partes con la exposición del problema.*

*Le reiteramos nuestro compromiso de cumplir con todas las reglas indicadas por Sociedad Hipotecaria Federal, SNC., y que estamos a su disposición para cualquier asunto que nos tenga a bien solicitar.*

*Sin más por el momento, me reitero a sus órdenes, y aprovecho para enviarle un cordial saludo.  
Atentamente. Ing. Humberto Ibarra Sánchez. Representante legal de la Unidad de Valuación 09075.*



“2014, Año de Octavio Paz”

## CONSIDERACIONES

PRIMERA.- La Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación de esta Sociedad, es legalmente competente para emitir el Dictamen relativo a la determinación de las faltas atribuidas a la Unidad de Valuación y la imposición de las sanciones respectivas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 7 y 7 ter en relación con el artículo 3 fracción XI de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y las Reglas Tercera fracción XVI y Trigésima Séptima de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 30 de junio de 2003 y sus respectivas modificaciones publicadas el 29 de agosto de 2003, el 30 de diciembre de 2003, el 14 de abril de 2005, el 24 de octubre de 2006, 25 de octubre de 2006, 5 de octubre de 2007, 27 de enero de 2010, 24 de febrero de 2012 y 4 de octubre de 2012.

SEGUNDA.- En ejercicio de la facultad indicada en la consideración primera anterior, mediante el oficio SSMV/073/2014, de fecha primero de julio del dos mil catorce, notificado el mismo día a la Unidad de Valuación por conducto de su representante legal, Ing. Humberto Ibarra Sánchez, 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 quince de julio de dos mil catorce, presentado el dieciséis 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:*



“2014, Año de Octavio Paz”

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:

[...]

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.

"2014, Año de Octavio Paz"

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](http://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 valer su derecho de audiencia, mismo que se le notificó mediante el oficio No. SSMV/073/2014, 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 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 dos al quince 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 dieciséis 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

“2014, Año de Octavio Paz”

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): I.8º.C.J/11, de los Tribunales Colegiados de Circuito (Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito), publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XI, Marzo de 2000, página 904, de rubro: **“PRUEBAS. LAS PARTES ESTÁN OBLIGADAS A VIGILAR E IMPULSAR EL DESAHOGO DE SUS PRUEBAS DENTRO DE LOS TÉRMINOS CORRESPONDIENTES”**. Las partes están obligadas a vigilar el desahogo de sus pruebas y a 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 SSMY/073/2014, de fecha primero de julio 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.



“2014, Año de Octavio Paz”

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/073/2014, de fecha primero de julio del año dos mil catorce.

No obstante lo anterior, y toda vez que la Unidad de Valuación ejerció su derecho de audiencia de forma extemporánea, carece de valor alguno lo manifestado por dicha Unidad de Valuación en el escrito de fecha quince de julio del año dos mil catorce, que fue presentado un día hábil después, es decir el dieciséis 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:

*... Después de realizar una investigación sobre los expedientes citados... ... concluimos que la recepción no se logró debido a los siguientes errores de envío – recepción...*

*... RECONOCEMOS QUE NUESTRO ERROR FUE DE NO CONCLUIR EL CÍRCULO DE ENVÍO – RECEPCIÓN DE LOS AVALÚOS EN CUESTIÓN...*

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:

- 3 fojas de pantallas que refieren "Mensaje de SHF" en relación al número del avalúo.



“2014, Año de Octavio Paz”

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 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 precisamente a las 3 fojas de pantallas que refieren “Mensaje de SHF”, en relación al número del avalúo, que fue anexado y referido por la Unidad de Valuación, y el cual sólo contiene información sobre los avalúos que no reportó a esta Sociedad, y que de la misma no se acredita ni clarifica 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 dichos elementos tampoco se desvirtúa la falta atribuida a dicha Unidad de Valuación.

Por lo anterior y considerando que en los expedientes de esta Sociedad no existe evidencia alguna que acredite que esa Unidad de Valuación haya remitido a esta Sociedad, los informes de los avalúos que haya certificado a través de medios electrónicos durante los primeros diez días de cada mes, aunado a que no obstante de que el escrito mediante el cual ejerció su derecho de audiencia fue presentado en forma extemporánea, en el mismo 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 primero de julio del año de dos mil catorce, mediante oficio número SSMV/073/2014.

SEXTA.- Ahora bien, derivado que la Unidad de Valuación no desvirtuó la falta que se le atribuyó mediante oficio número SSMV/073/2014, de fecha primero de julio 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.*



“2014, Año de Octavio Paz”

*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 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; IBVAL, 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 09075, emitida a favor de IBVAL, 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 09075, emitida a favor de IBVAL, S.A. DE



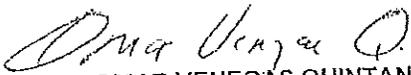
“2014, Año de Octavio Paz”

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

TERCERO.- Se apercibe a IBVAL, 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.