

SHCP

SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

*Recibi Original
29 Mayo 2013
11 53 Arc.
Hoy. de la Unidad de
Valuación
Acuerdo
Arq*

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

México, Distrito Federal, 26 de mayo del 2015.

Oficio: SSMV/066/2015

Asunto: Dictamen.

Expediente: SHF/36/2014



CONSORCIO TÉCNICOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.

UNIDAD DE VALUACIÓN 09038

REPRESENTANTE LEGAL: ING. FLORENCIO HERNANDEZ DEL ÁNGEL

DOMICILIO: AV. ÁLVARO OBREGÓN NO. 250, PISO 6, COL. ROMA NORTE, DELEGACIÓN
CUAUHTÉMOC, MÉXICO, D.F. C.P. 06700

PRESENTE.-

Vistas las actuaciones del expediente relativo a la Unidad de Valuación, con número de Inscripción 09038, correspondiente a CONSORCIO TÉCNICOS INMOBILIARIOS, 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 CONSORCIO TÉCNICOS INMOBILIARIOS, 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:

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”

DTCTAMEN

HECHOS Y DECLARACIONES

1. 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.
2. 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.
3. Mediante oficio No. SSMV/057/2014, 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 **CONSORCIO TÉCNICOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, haya remitido a esta Sociedad, por medios electrónicos, dentro de los diez primeros días de cada mes, los informes relativos a los avalúos que certificó y que omitió reportar a esta Sociedad mismos que se utilizaron para créditos garantizados originados por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), así como por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), los cuales se relacionaron en el Anexo I del oficio referido; por lo tanto, se requirió a la Unidad de Valuación para que en un plazo no mayor a diez días hábiles bancarios contado a partir del día siguiente al de la notificación, hiciera valer sus derechos por escrito, alegara lo que a su derecho 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. Florencio Her



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

nández del Ángel, 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. Lo anterior quedó plasmado en el Acta notarial 78,486, del Libro mil tetecientos diecinueve, ante la fe del Notario Público Lic. Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, Titular de la Notaría Pública Número Veintinueve del Distrito Federal; 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, 05 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 09038 como Unidad de Valuación, hago de su conocimiento lo siguiente:

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

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

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



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

Relación de avalúos no reportados a SHF:

Avalúos Infonavit

09038132710071653	09038132610080632	09038131110088070	09038132610071074
09038132710071660	09038132710070472	09038131110080326	09038121910176268
09038130210071609	09038130910070315	09038131110071317	09038121910176268
09038133110071717	09038130910070315	09038132410066614	09038121010171897
09038130210041107	09038130210072873	09038131110080265	09038121010177394
09038132610005192	09038132710071141	09038132410066621	09038122110169258
09038132610005185	09038132710071158	09038130810022278	09038132610070503
09038122510165270	09038132610070916	09038131110080289	09038122110169562
09038131410005203	09038133110070550	09038131110080777	09038132910070661
09038131110084348	09038132710072988	09038131110080272	09038132610070725
09038131110084348	09038132410066638	09038130510072027	09038132710070809
09038120810167475	09038131110080821	09038130210072606	09038132710070793
09038132610074105	09038131110071294	09038130210072095	09038132710070793
09038132610074136	09038121010170685	09038130510064332	09038133110070628
09038120810174626	09038122610173427	09038121910174943	09038130210070657
09038130510005243	09038132110070515	09038121910174943	09038130510070760
09038131110085543	09038132610073207	09038122610177623	09038132710070892
09038131110070754	09038130210072866	09038131110080784	09038132110070522
09038132610076581	09038132610073139	09038131110072796	09038132610071067
09038132610073320	09038130210072965	09038131110080791	09038132910070999
09038132610073566	09038130210072958	09038131110080807	09038130210074723
09038132910073587	09038132610072910	09038131110070778	09038131110080814
09038132610073429	09038131110080760	09038122810167738	09038130510075802
09038130510005298	09038130510005250	09038121010164288	09038130510075802
09038132310080048	09038130510073938	09038131110080296	09038131110084331
09038132610073481	09038130510073877	09038120810177658	09038132410071250
09038122110176225	09038131110071287	09038132410066935	09038130610071032
09038132410070604	09038122810173357	09038130510071583	09038130510071576
09038122210173438	09038122610157656	09038132610071487	09038132610071326
09038120510156236	09038122610157656	09038132910071378	09038133110071380
09038130510005229	09038130510005168	09038122510177754	09038131410080033
09038131110084850	09038131510005172	09038130510005274	09038131410071222
09038130510005236	09038131510005172	09038130510073891	09038132410071236
09038131110080319	09038131110080258	09038130510073914	09038132910071279



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

09038131110084355	09038131010005214	09038130510073921	09038130510071538
09038130510070937	09038130510005267	09038130510070944	09038132410066607
09038132710071165	09038130510005304	09038130610075771	
09038132610073122	09038130510073884	09038130510070586	

Avalúos Fovissste

09038130910066899	09038130910089669	09038132610078691
-------------------	-------------------	-------------------

Asimismo, no obra constancia que acredite que esa Unidad de Valuación haya remitido a esta Sociedad, dentro del período comprendido del mes de mayo al mes de junio, del año 2013, el balance general junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondientes al ejercicio inmediato anterior, de acuerdo a lo establecido en la Regla Vigésima fracción IV y la Regla Vigésima Segunda fracción IV de las Reglas"...

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

Lic. Omar Venegas Quintana
Subdirección de Supervisión y
Metodologías de Valuación
Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C.

PRESENTE

Estimado Lic. Venegas:

Dando respuesta puntual a su oficio No. SSMV/057/2014 de fecha 01 de Julio del 2014, en 7 hojas, en donde se nos solicita aclarar una serie de avalúos que presuntamente no han sido remitidos a esa sociedad por medios electrónicos dentro de los primeros diez días de cada mes, así como la constancia que acredite la entrega oportuna del Balance General junto con su estado de pérdidas y resultados correspondiente al año 2012, me permito exponer a usted lo siguiente:

Del total de avaluos por aclarar pudimos dividirlos en cuatro grupos:



“2013, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

-
- A. 46 avalúos con la Constancia de Recepción de la S.H.F.
 - B. 26 avalúos que no fueron recibidos por la S.H.F. y cuyos responsables tenían vigentes sus registros
 - C. 8 avalúos repetidos
 - D. 69 avalúos firmados por valuadores y controladores sin registro vigente
 - E. 1 avalúo el Controlador no pertenece a la Unidad de Valuación

Para los cinco casos consultar anexo 1

Respecto a los avalúos del punto D, me permito hacer las siguientes consideraciones:

Transcripción

Reglas de Carácter General Relativas a la Automatización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda.

Capítulo IV

De Procedimiento

Decimoquinta. Renovación. Podrá solicitarse la renovación de la autorización y de la Inscripción entre un plazo no mayor a treinta días y no menor a cinco días previos a su vencimiento, según corresponda. La solicitud que se ingrese fuera de este plazo se tendrá por no presentada.

Para tales efectos, las Unidades de Valuación deberán acreditar, ante la Sociedad, que se continúa cumpliendo con los requisitos para obtener la autorización y/o la Inscripción y, en su caso, deberán actualizar los que por su propia naturaleza así lo requieran.

Relación Cronológica de los Hechos

1. Este trámite fue el primero con la nueva administración.
2. El día 8 de Julio del año 2013 teníamos que renovar (4) registros, (2) Controladores y (2) Valuadores Profesionales, así mismo se aprovechó este proceso para ingresar a (8) Altas más, (5) Controladores y (3) Valuadores Profesionales, sumando un total de (12).



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

3. ~~Cumpliendo con lo establecido en la regla decima quinta por parte de nosotros, siempre teníamos como norma, iniciar el trámite el primer día permitido por la misma, es decir en este caso el 09 de Junio del año 2013 (treinta días antes de su vencimiento un día después).~~

Por problemas del Sistema al cargar los documentos digitales de los Valuadores y Controladores solicitados como Altas en su página <https://www.shf.gob.mx/avaluo/extranet> no pudimos iniciar el proceso de renovación hasta el 12 de Junio del 2013. (Se anexan pantallas del sistema).

4. Para constatar lo anterior se puede revisar nuestro expediente para verificar como lo hemos realizado históricamente el proceso de altas y renovaciones de nuestros registros y de paso también corroborar que este se encuentra limpio.
5. Se efectuó el pago correspondiente por este concepto el día 21 del mismo mes. (Se anexa Fotocopia del comprobante del depósito).

6. En teoría y por experiencia propia sabemos que normalmente el tiempo de entrega de las Autoridades de Renovación, oscila alrededor de 30 días naturales por lo tanto siguiendo este criterio, estas renovaciones debieron ser entregadas alrededor del 12 de Julio del 2013.
7. Por otro lado teníamos otro paquete de (9) Renovaciones, (8) Controladores y (1) Valuador y cuyo vencimiento era el 03 de Agosto del 2013, proceso que debíamos iniciar de acuerdo nuestra norma el 04 de Julio, lo que no pudo cumplirse en Virtud de que las disposiciones (así nos lo hizo saber la Lic. Liliana Sánchez Solórzano, no se puede iniciar un proceso mientras exista otro en curso, como era nuestro caso). Esta disposición no la pudimos corroborar en ninguna parte del contenido de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda.
8. El trámite de los 12 registros se inició el 12 de Julio, concluyendo el 07 de Agosto de 2013, con la entrega de los originales de los originales de los registros (transcurrieron 55 días).
9. En virtud de que ya solo esperábamos la liberación de este trámite para ingresar el nuevo paquete de Renovaciones puesto que toda la documentación ya la teníamos lista, procedimos de inmediato a solicitar las cotizaciones, lo que no se nos permitió puesto que nos informó la Lic. Liliana Sanchez Solórzano que nos encontrábamos fuera de tiempo de renovación por lo que el sistema de Cotización no lo permitía, por lo tanto era necesario reingresar las renovaciones (9) como si fueran altas nuevas junto con todo lo que esto implicaba, no obstante lo anterior y siguiendo sus indicaciones así lo hicimos, pagando los derechos correspondiente el día 15 de Agosto (Se anexa foto copia del comprobante del Depósito).



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

10. Este trámite concluyó entre el Jueves 10 o el Viernes 11 de Octubre 2013, fecha en la que se nos entregaron los registros (transcurrieron 55 días).
11. Cuando se presenta esta situación del retraso de los tramites (primera quincena de agosto 2013) Solicito una entrevista con el Lic. Luis Fernando Campos Martínez, entonces Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación para tratar este asunto y buscar la manera de darle solución misma que se concreta en esos días y en la que se acordó que se realizaría el tramite tal como lo indicaba la Lic. Liliana Sanchez Solórzano, por exigencias administrativas en tal virtud se realiza el trámite que originalmente debía tratarse como Renovación para los registros con fecha de vencimiento de 03 de Agosto del 2013, como Altas de nuevo ingreso se nos informa que todo lo demás quedaría sin cambio alguno.
12. En la entrevista antes mencionada con el Lic. Luis Fernando Campos Martínez, se concluyo que no habría variación alguna, excepto el cambio de trámite de Renovaciones por el tramite como Altas nuevas. Por lo que ya no le preste atención a la fecha con la que saldrían los registros, (03 de Octubre del 2013) A sabiendas de que tratándose de renovaciones, en todos los casos no se pierde la secuencia en la vigencia, es decir entendimos que si la anterior vigencia el 03 de agosto del 2013, las nuevas Autorizaciones de Renovación saldrían con fecha de 04 de Agosto del 2013 hasta el 04 de Agosto del 2016, (se anexan 3 fotocopias de la Unidad de Valuación,
13. Así como 10 Controladores y 7 Valuadores Profesionales que respaldan este hecho de que debe existir continuidad en el caso de renovaciones).
14. Lo anterior resulta lógico y fácil de entender, imaginemos que este trámite lo realizara una fábrica de productos perecederos con producción en línea que por no tener actualizado la vigencia tuviera que parar su proceso de producción hasta 90 días (Conforme lo establece la regla decima segunda de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valudor Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda.
15. El trabajo que desarrollamos para el INFONAVIT, también es en línea y de acuerdo al convenio celebrado entre la unidad de valuación Consorcio Técnicos Inmobiliarios, S.A. de C.V. y el INFONAVIT Capítulo I De los servicios, 2. De la Unidad de Valuación, Clausula 5ta., página 10 de fecha 31 de agosto del 2011 (se anexa fotocopia), tenemos como máximo 10 días para cerrar los avalúos, aunque en nuestro particular lo hacemos en 72 horas o menos si es necesario o urgentes. Así mismo, no podemos rechazar el trabajo una vez asignado so pena de ser suspendidos en todo el estado del que se trate o bien como es nuestro caso a Nivel Nacional (se anexa fotocopia del comunicado de suspensión).
16. En virtud de que nuestro Sistema Automatizado realiza los cambios a las renovaciones de vigencias de manera automática, actualizando las fechas de registro un día después de su vencimiento en este caso actualizo las vigencias que se vencían el 03 de Agosto con fecha de 04 de Agosto de 2013.



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

17. ~~A partir de esta experiencia y con la finalidad de evitar en lo subsecuente que los hechos como el anteriormente descrito se repitieran, se le pidió el apoyo al Lic. Armando Borrego Dorantes para darle seguimiento puntual a los subsecuentes tramites a lo que amablemente accedió lo cual le agradezco enormemente y así hemos continuado hasta la fecha.~~

Todo lo anterior lo comentamos en virtud de que los Controladores y Valuadores que debieron ser renovados en tiempo y forma, que tenían fecha de vencimiento del 03 de Agosto, y que se obtuvieron hasta el 03 de Octubre del 2013 mismos que nos fueron entregados entre el 10 y 11 del mismo mes con vigencia del 03 de Octubre del 2013 al 03 de Octubre del 2016. Sesenta y seis días después de su vencimiento (03 de agosto de 2013).

Por otro lado y con fundamento en lo establecido en el capítulo IV regla Decimaquinta de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, nosotros teníamos la oportunidad de ingresar estas renovaciones 5 días antes de su vencimiento, es decir hasta el día 29 de Julio 2013, aunque consideramos que si esto hubiera sucedido de esta forma tampoco nos habrían otorgado las renovaciones con fecha de 04 de Agosto 2013 y hubiéramos caído en la misma situación ~~porque dedujimos que el tiempo dispuesto en las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, es demasiado corto para tener esta continuidad de este supuesto.~~

Por lo antes descrito los Controladores y Valuadores que confiada e indebidamente firmaron los 69 avalúos sin registro vigente enter el lapso del 04 de Agosto al 02 de Octubre del 2013, fueron precisamente los 9 que integraban este paquete de Renovaciones con termino de vigencia del 03 de Agosto del 2013.

Creemos oportuno mencionar también que durante toda la existencia como Unidad de Valuación nunca habíamos tenido este problema hasta el día de los hechos antes mencionados.

Por otro lado, si consideramos las cantidades de avaluos realizados en el periodo comprendido de 01 de Enero del 2012 al 31 de Octubre del 2013 que en total suman 27,674 el porcentaje de los avalúos firmados sin vigencia actualizada (69) corresponderían al 0.2493% del total de avaluos realizados en este período.

Por otro lado:

Si Hacemos un ejercicio a la inversa, que hubiese sucedido si nosotros esperamos hasta la entrega de los registros de las 9 actualizaciones entregados entre el 10 y 11 de octubre del 2013, para reiniciar nuestros trabajos (66 días después de su vencimiento 03 de agosto del 2013).



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

Parcialmente no es nuestro caso, pero si el de la mayoría de las unidades de valuación, nos hubiera suspendido INFONAVIT por no entregar los avalúos a tiempo (como lo hizo), se anexa correo electrónico donde consta la suspensión provisional a Nivel Nacional supuestamente por retraso en la entrega de avalúos y a la postre la probable cancelación del convenio celebrado con el Instituto, dicho de otra manera si se le da continuidad a las fechas de renovaciones incurrimos en falta con Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. (S.H.F.), y si no se le da continuidad tendríamos que suspender el trabajo encomendado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), y en teoría quedaríamos inhabilitados para certificar avalúos durante sesenta y seis días en los Estados de Baja California Norte, Coahuila, Colima, Guanajuato, Jalisco, Puebla, Sonora y Tabasco, con las consecuencias que esto implica (suspensión o probable cancelación del convenio), nos preguntamos ¿Entonces cuál es la alternativa para que las unidades de valuación podamos cumplir simultáneamente con las disposiciones de ambas Instituciones?

Reflexión.- Que debemos hacer las unidades de valuación para poder satisfacer en tiempo y forma y simultáneamente con las disposiciones de ambas instituciones Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. (S.H.F.), e Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

Consecuencia: Como arriba quedo explicado las unidades de valuación, como lo muestra nuestro caso tratándose de renovaciones de registros no tenemos ninguna alternativa viable.

Por todo lo anteriormente señalado concluimos:

Cumplimos con las disposiciones de Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. (S.H.F.), o bien cumplimos con las disposiciones del INFONAVIT, pero no hay manera de poder cumplir con las dos simultáneamente.

- a) Reconocemos que incurrimos en una falta y lo lamentamos, pero también queremos resaltar que nunca existió dolo, mala fe ni intención deliberada de cometerla, sino quizás fue producto de un mal entendido originado por las circunstancias.

Por lo que corresponde y en respuesta al contenido del párrafo penúltimo del oficio de aclaración solicitada por Usted, nos permitimos anexar fotocopia del acuse de recibo de los documentos solicitados. (Balance General junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondiente al año 2012.) Con fecha de envaído a S.H.F. 16 de mayo del año 2013 y acusado en la misma.

Sin otro en particular, aprovecho la oportunidad para enviarle un fuerte abrazo.



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

Atentamente,

Ing. Florencio Hernández del Ángel
Representante Legal

Anexos

- 1.- Pantallas de sistema, tabla resumen de respuesta a la aclaración de los avalúos solicitados.
- 2.- Fotocopia de comprobante de depósito del día 21 de junio
- 3.- Fotocopia de comprobante de depósito del día 15 de agosto
- 4.- Tres fotocopias de la Unidad de Valuación, así como fotocopias de los registros de 10 Controladores y 7 Valuadores Profesionales que respaldan este hecho de que debe existir continuidad en el caso de renovaciones.
- 5.- Formato 381 de Confirmación de los Controladores y Valuadores del proceso que incurrieron en faltas con los estados ~~sede de los mismos~~
- 6.- Fotocopia de la hoja 10 del Convenio de la Unidad de Valuación Consorcio Técnicos Inmobiliarios, S.A. de C.V. e Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Capítulo I De los servicios, 2. De la Unidad de Valuación, Clausula 5ta de fecha 31 de agosto del 2011.
- 7.- Fotocopia del correo electrónico enviado por INFONAVIT de la suspensión a Nivel Nacional de esta Unidad de Valuación.
- 8.- Fotocopia de acuse de recibo del Balance General y estado de Pérdidas y Resultados de esta Unidad de Valuación correspondiente al año 2012, de fecha 16 de mayo de 2013.

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.



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

SEGUNDA.- En ejercicio de la facultad indicada en la consideración primera anterior, mediante el oficio SSMV/057/2014, 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. FLORENCIO HERNÁNDEZ DEL ÁNGEL, se le notificaron 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 de fecha quince de julio de dos mil catorce, presentado el mismo día quince de julio de dos mil catorce, en la Oficialía 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:



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

[...]

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

[...]

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

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

Esta información deberá presentarse, a través de medios electrónicos, dentro de los 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/057/2014, 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.



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

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 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 día quince 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 fechado el día quince de julio de dos mil catorce, y presentado el mismo día quince 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.- Pantallas de sistema, tabla resumen de respuesta a la aclaración de los avalúos solicitados.
- 2.- Fotocopia de comprobante de depósito del día 21 de junio
- 3.- Fotocopia de comprobante de depósito del día 15 de agosto
- 4.- Tres fotocopias de la Unidad de Valuación, así como fotocopias de los registros de 10 Controladores y 7 Valuadores Profesionales que respaldan este hecho de que debe existir continuidad en el caso de renovaciones.
- 5.- Formato 381 de Confirmación de los Controladores y Valuadores del proceso que incurrieron en faltas con los estados sede de los mismos.
- 6.- Fotocopia de la hoja 10 del Convenio de la Unidad de Valuación Consorcio Técnicos Inmobiliarios, S.A. de C.V. e Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Capítulo I De los servicios, 2. De la Unidad de Valuación, Clausula 5ta de fecha 31 de agosto del 2011.
- 7.- Fotocopia del correo electrónico enviado por INFONAVIT de la suspensión a Nivel Nacional de esta Unidad de Valuación.
- 8.- Fotocopia de acuse de recibo del Balance General y estado de Pérdidas y Resultados de esta Unidad de Valuación correspondiente al año 2012, de fecha 16 de mayo de 2013.

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



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

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 del día quince de julio de dos mil catorce, mismo que fue presentado ante la Oficialía de partes el día quince 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/057/2014 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 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 CONSORCIO TÉCNICOS INMOBILIARIOS, 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:

...“Dando respuesta puntual a su oficio No. SSMV/057/2014 de fecha 01 de Julio del 2014, en 7 hojas, en donde se nos solicita aclarar una serie de avalúos que presuntamente no han sido remitidos a esa sociedad por medios electrónicos dentro de los primeros diez días de cada mes, así como la constancia que acredite la entrega oportuna del Balance General junto con su estado de pérdidas y resultados correspondiente al año 2012, me permito exponer a usted lo siguiente:

Del total de avaluos por aclarar pudimos dividirlos en cuatro grupos:

- A. 46 avaluos con la Constancia de Recepción de la S.H.F.*
- B. 26 avaluos que no fueron recibidos por la S.H.F. y cuyos responsables tenían vigentes sus registros*
- C. 8 avaluos repetidos*
- D. 69 avaluos firmados por valuadores y controladores sin registro vigente*
- E. 1 avalúo el Controlador no pertenece a la Unidad de Valuación*

Para los cinco casos consultar anexo 1...”



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

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 revisados cada uno de los documentos (relaciones en formato Excel, correos electrónicos y pantallas de sistemas) que la Unidad de Valuación presentó, como anexos, al oficio de contestación, de fecha quince de julio del año 2014, se confirma el envío de los avalúos, en tiempo y forma, en favor de GRUPO JR VALUADORES, S.A. DE C.V., salvo aquellos ocho (8) casos de avalúos que fueron considerados como “repetidos”, los cuales, por obvias razones, no ha lugar a reportarse como Certificados.

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.

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/057/2014, 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 Balance General junto con su estado de pérdidas y resultados Dictaminados correspondientes al ejercicio Fiscal 2012, con su respectivo acuerdo aprobatorio del Órgano de Gobierno, había sido presentado mediante oficio, de fecha 16 de mayo del año 2013, mismo que dirigió al Lic. Fernando Campos Martínez, 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.



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

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/057/2014, de fecha primero de julio del año dos mil catorce, tal y como se advierte de las constancias del expediente en que se actúa.

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:

...“Dando respuesta puntual a su oficio No. SSMV/057/2014 de fecha 01 de Julio del 2014, en 7 hojas, en donde se nos solicita aclarar una serie de avalúos que presuntamente no han sido remitidos a esa sociedad por medios electrónicos dentro de los primeros diez días de cada mes, así como la constancia que acredite la entrega oportuna del Balance General junto con su estado de pérdidas y resultados correspondiente al año 2012...”

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 quince 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 quince de julio de dos mil catorce, suficiente prueba para desvirtuar la falta atribuida.



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

Que si bien aportó el Balance General también aportó su Estado de Pérdidas y de Resultados. Por lo cual se 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. En conclusión se revoca la determinación de la falta atribuida.

SÉPTIMA.- Derivado que la Unidad de Valuación sí desvirtuó la falta que se le atribuyó mediante Oficio SSMV/057/2014, 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;



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

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

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

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

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

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

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, 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; CONSORCIO TÉCNICOS INMOBILIARIOS AVALÚOS, 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 09038, emitida a favor de CONSORCIO TÉCNICOS INMOBILIARIOS, 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 09038, emitida a favor de CONSORCIO TÉCNICOS INMOBILIARIOS, 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.