



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

*Recibi original
5 de junio de 2015
a las 13.45 hrs.*

México, Distrito Federal, 03 de junio de 2015

Oficio:SHF/ SSMV/ 101/2015

EXPEDIENTE SHF/SSMV 42/2014

ASUNTO: Dictamen.

Ricardo Jorge Cuevas Pachua

INGENIERO RICARDO JÓRGE CUEVAS PACHUEA
REPRESENTANTE LEGAL DE
CONSTRUCCIÓN, AVALÚOS Y TOPOGRAFÍA EN MÉXICO, S.A. DE C.V., COMO UNIDAD DE VALUACIÓN
DOCTOR LICEAGA NÚMERO 103 OFICINA 301
COLONIA DOCTORES C.P. 06600
DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC
MÉXICO, DISTRITO FEDERAL
Presente.-

Vistas las actuaciones del expediente relativo a la Unidad de Valuación 09071 correspondiente a **CONSTRUCCIÓN, AVALÚOS Y TOPOGRAFIA EN MÉXICO, S.A. DE C.V.**, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 7 y 7 ter, en relación con el artículo 3 fracción XI de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado; corresponde a Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, (en adelante SHF) establecer mediante Reglas de Carácter General, los términos y condiciones relativos al otorgamiento de la inscripción en el registro de Unidades de Valuación de esta Sociedad, así como sancionar el incumplimiento de las obligaciones y conductas prohibidas a que se refiere dicho ordenamiento, derivado de la realización de avalúos de bienes inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

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



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

DICTAMEN

HECHOS Y DECLARACIONES

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

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

3.- Mediante oficio No. SSMV/058/2014 de fecha primero de julio del año dos mil catorce, suscrito por el titular de esta Subdirección, notificado el mismo día, se hizo del conocimiento de la Unidad de Valuación, de las faltas atribuidas, consistentes en que no obra constancia que acredite que **CONSTRUCCIÓN, AVALÚOS Y TOPOGRAFIA EN MÉXICO, S.A. DE C.V.** haya remitido a SHF por medios electrónicos, dentro de los diez primeros días de cada mes, los informes relativos a los avalúos que certificó y que omitió reportar a SHF, mismos que se utilizaron para créditos garantizados originados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), los cuales se relacionaron en el anexo 1 del oficio referido; de igual manera se establece en el requerimiento que 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; por lo tanto, se requirió a la Unidad de Valuación para que en un plazo no mayor a diez días hábiles bancarios contados a partir del día hábil siguiente al de su notificación, hiciera valer sus derechos por escrito, alegara lo que a su derecho convenga, relacionara y exhibiera los elementos de prueba que considerara necesarios en relación con las faltas atribuidas; para tal efecto se transcribe a continuación el oficio antes indicado.



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

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

Oficio No. SSMV/058/2014.
Asunto: Notificación de faltas.

Construcción, Avalúos y Topografía en México, S.A. de C.V.

Unidad de Valuación 09071

Representante Legal: Ing. Ricardo Jorge Cuevas Pachuca

Domicilio: Calle Dinamarca No. 23, Int. P.B. -1, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc C.P. 06600, México, D.F.

PRESENTE.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3 fracción XI, 7, 7 Bis y 7 Ter de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y a las Reglas Tercera fracción XVI y Trigésima Sexta de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, publicadas el 01 de junio de 2003, y sus respectivas modificaciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 29 de agosto de 2003, 30 de diciembre de 2003, 14 de abril de 2005, 24 de octubre de 2006, 25 de octubre de 2006, 5 de octubre de 2007, 27 de enero de 2010, 24 de febrero de 2012 y 04 de octubre de 2012 (Reglas), y respecto a la inscripción número 09071 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 que los mismos hayan sido reportados a esta Sociedad, avalúos que se describen en el ANEXO I, de la presente.

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

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

ATENTAMENTE

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



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

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

México, D.F., 11.07.2014

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

En atención al oficio No. SSMV/058/2014 de fecha 1 de julio del año en curso le comento que, el probable motivo de la falta de reporte de algunos avalúos, suponemos, se debió a factores en los que ya estamos tomando las medidas necesarias para evitar que esta situación vuelva a ocurrir:

PRIMERO: que en los últimos días dispuestos para realizar el reporte se encuentra saturado el servicio de la SHF y los reportes tardan mucho en ser recibidos, incluso en algunas ocasiones aún tras intentar varias veces no recibimos respuesta y no logramos detectar si fueron recibidos. No obstante lo anterior, estamos trabajando para implementar medidas de seguimiento por parte de nuestro personal encargado del tema para mejorar nuestros procesos de envío y evitar reincidencias.

SEGUNDO: el personal encargado del reporte nos informa que no existe ninguna pantalla de la evidencia de la falla, ya que son TIMEOUTS en la comunicación entre los sistemas; sin embargo faltó advertir el problema y faltó seguir intentando hasta lograr el reporte más tarde, en tiempo y forma.

En lo sucesivo nos comprometemos a revisar y verificar el proceso de envío para tener la plena seguridad de que sean reportados en forma exitosa.

México, D.F. Julio 16 de 2014

ATENTAMENTE

Ing. Ricardo Jorge Cuevas Pachuca
Representante Legal
Construcción, Avalúos y Topografía en México, S.A. DE C.V.



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

CONSIDERACIONES

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

SEGUNDO.- En el ejercicio de la facultad conferida indicada en la consideración anterior, mediante oficio No. SSMV/058/2014 de fecha primero de julio del año dos mil catorce, notificado el mismo día a la Unidad de Valuación por conducto de su representante legal, señor Ricardo Jorge Cuevas Pachuca, las faltas aludidas en el numeral 4 de los HECHOS Y DECLARACIONES del presente dictamen, a lo que la Unidad de Valuación, en ejercicio de su derecho de audiencia, mediante escrito de fecha primero de julio de dos mil catorce, presentado catorce de julio de dos mil catorce, en la Oficialía de Partes de SHF, alego lo que a su derecho convino, en los términos consignados en el numeral 5 del capítulo de HECHOS Y DECLARACIONES, mismo donde se reproduce en su totalidad dicho escrito, el cual se tiene por reproducido como si a la letra se insertase.

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

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

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

D. De Manifestación

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

CUARTO.- La Unidad de Valuación en su escrito de fecha primero de julio del año dos mil catorce, por medio del cual hizo valer su derecho de audiencia, NO exhibió medios de prueba.



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

QUINTO.- Con base en lo anterior, es menester señalar que lo manifestado por la Unidad de Valuación en ejercicio de su derecho de audiencia y de las pruebas aportadas mediante escrito del nueve de julio del año dos mil catorce, SHF considera que con fundamento en la fracción IV de la Regla Vigésima de las REGLAS, se desvirtúan las faltas que les fueron atribuidas mediante el oficio SSMV/058/2014 de fecha primero de julio del año dos mil catorce, en razón de lo siguiente:

1.- En relación con la falta atribuida a la Unidad de Valuación, consistente en que no presentó, a SHF a través de medios electrónicos, dentro de los primeros diez días de cada mes, el informe de avalúos que certificó, a su vez incumpliendo así lo previsto por las Reglas Vigésima fracción IV en relación con la Vigésima segunda fracción VIII de las Reglas, debemos decir que en virtud de que la Unidad de Valuación refiere los números de avalúos y números de transacción de SHF donde cumplió con su obligación de presentar ante SHF el informe de los avalúos certificados a través de medios electrónicos dentro de los primeros diez días de cada mes, lo que resulta correcto y adecuado a las constancias que integran el expediente en el que se actúa, de acuerdo los reportes que arroja el sistema de SHF.

Del análisis de lo manifestado y las pruebas aportadas en el escrito mediante el cual efectuó su derecho de audiencia esa Unidad de Valuación, y a las constancias que integran el expediente del presente procedimiento de imposición de sanciones, se desprende que el reporte de avalúos objeto de la falta atribuida objeto del presente análisis, fue reportado a esta Sociedad mediante escrito presentado en fecha catorce de octubre del año dos mil trece, a la 1:45 horas ante la Oficialía de Partes de SHF, como respuesta al oficio número 1167, de fecha veintiséis de agosto de dos mil trece emitido por SHF, cumpliendo así con lo establecido en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima segunda fracción VIII de las Reglas.

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

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



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

dos mil trece, por lo que se considera procedente desvirtuar la falta atribuida a esa Unidad de Valuación, al corresponder los número de transacción como alta exitosa.

SEXTA.- Derivado que la Unidad de Valuación desvirtuó las faltas que se le atribuyeron mediante oficio SSMV/058/2014 de fecha primero de julio del año dos mil catorce, no es procedente hacer efectiva la sanción establecida en la Regla Vigésima Séptima fracción II de las Reglas, la cual establece que en el incumplimiento a las obligaciones establecidas en las Reglas que refiere, la Inscripción de la Unidad de Valuación involucrada, se suspenderá por un periodo de ciento veinte días naturales.

Por lo anteriormente expuesto, que ha sido fundado y motivado, dado que no ha existido incumplimiento a lo dispuesto en la fracción IV de la Regla Vigésima, de las Reglas; en relación con las fracciones IV y VIII de la Regla Vigésima Segunda, de las citadas Reglas; CONSTRUCCIÓN, AVALÚOS Y TOPOGRAFIA EN MÉXICO, 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 revocar la determinación de la falta atribuida a esa Unidad de Valuación, por lo que resulta improcedente imponer algún tipo de sanción.

RESOLUTIVOS

PRIMERO.- Con base en lo expuesto en el Considerando QUINTO se desvirtúan las faltas atribuidas a la Unidad de Valuación **CONSTRUCCIÓN, AVALÚOS Y TOPOGRAFIA EN MÉXICO, S.A. DE C.V.**, con número de inscripción 09071 , establecidas en las Reglas Vigésima fracción IV, y Vigésima Segunda fracciones IV y VIII de las REGLAS, no habiendo motivo de sanción que imponer a dicha Unidad de Valuación.

SEGUNDO.- Notifíquese por los conductos legales establecidos.

ATENTAMENTE

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