

ANEXO 6

CLASIFICACIÓN DE CONDUCTAS ATRIBUIBLES A “LA UNIDAD DE VALUACIÓN”.

CLASIFICACIÓN DE CONDUCTAS ATRIBUIBLES A “LA UNIDAD DE VALUACIÓN”.

CONDUCTA GRAVE (letras A, B, C, D, E, F, G,H)		
<i>Causal / conducta</i>		<i>Acreditación de mala práctica o conducta</i>
A. Reportar y capturar en el sistema el Avalúo de una Vivienda o terreno que no existe.	a.1. Vivienda inexistente (Avalúos apócrifos).	<ul style="list-style-type: none"> • Copia del Avalúo con las condiciones del inmueble que no corresponden a sus condiciones reales. • Reporte descriptivo y fotográfico por el personal designado por “EL FOVISSSTE”, que acredite la inexistencia de la información registrada en el Avalúo. • El reporte deberá contener fecha de inspección y de toma de imágenes, así como nombre y firma del responsable de la verificación.
B. Registrar en los Avalúos información que no se ajuste a las condiciones físicas reales de la vivienda y/o de su entorno, o al comportamiento de los valores en la zona, con lo cual se genera distorsión en los resultados y un Avalúo de mala calidad.	<p>b.1. Vivienda sin concluir, se emitió el Avalúo como vivienda terminada.</p> <p>b.2. Avalúo de un inmueble o vivienda en el cual no corresponde la dirección o ubicación del inmueble objeto de crédito.</p> <p>b.3. Existe vivienda, pero en el Avalúo se inscriben datos de un inmueble distinto.</p> <p>b.4. El Valuador Profesional registró</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Reporte descriptivo y fotográfico por el personal designado por “EL FOVISSSTE”, que acredite la inexistencia de la información registrada en el Avalúo. El reporte deberá contener fecha de inspección y de toma de imágenes, así como nombre y firma del responsable de la verificación. <p>El reporte deberá acreditar que:</p> <p>a) No existe Inmueble alguno.</p> <p>b) La construcción o las condiciones descritas en el Avalúo no corresponden a las condiciones reales del inmueble valuado.</p>

	avance de obra distinto.	
C. Cualquier mala práctica por manipulación de los valores que se contraponen en las operaciones de originación de crédito que realiza “EL FOVISSSTE”.	<p>c.1. Avalúo alterado con información no apegada a la vivienda.</p> <p>c.2. Documento que acredite que la manipulación de valores fue concertada.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Copia del Avalúo con las condiciones del inmueble que no corresponden a sus condiciones reales. • Comunicación, documento o alguna prueba electrónica en la que consten acciones concertadas en que modifiquen el Avalúo de forma intencional.
<p>D. Cualquier desapego a las reglas o incumplimiento a la normativa de valuación establecida por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo o la autoridad que eventualmente la sustituya; así como al presente documento operativo (ANEXO 6)</p> <p>Cualquier acción o mala práctica que ponga en riesgo la operación y respaldo financiero de “EL FOVISSSTE”, por causas</p>	<p>d.1. El Valuador Profesional de “LA UNIDAD DE VALUACIÓN” incurre en las conductas señaladas en los incisos a.1, b.1, b.2, b.3, b.4 y c.1.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Notificación emitida por “LA UNIDAD DE VALUACIÓN”, dirigida a la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y a “EL FOVISSSTE”, indicando las malas conductas realizadas por el Valuador Profesional. • Informe sobre las medidas de acción y control que efectuará “LA UNIDAD DE VALUACIÓN” dirigido a “EL FOVISSSTE”. • Documento que acredite las conductas señaladas en los incisos a.1, b.1, b.2, b.3, b.4 y c.1.

<p>imputables a “LA UNIDAD DE VALUACIÓN” o su padrón de Valuadores Profesionales y Controladores.</p>		
<p>E. Quejas o denuncias en la prestación del servicio, que causen un daño de cualquier tipo a “EL FOVISSSTE” o al Acreditado.</p>	<p>e.1. Conductas que sean contrarias al objetivo del presente Convenio, que menoscaben el patrimonio, reputación o cualquier aspecto de la esfera jurídica, económica o social de los que intervienen directa o indirectamente en las acciones del presente instrumento, habiendo sido provocadas o inducidas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Oficio en hoja membretada de “LA UNIDAD DE VALUACIÓN” aclarando la controversia. • Copia legible del Avalúo con las características de la vivienda que no corresponden a características de la vivienda valuada y/o entorno. • Documentos en los que conste alguna queja o denuncia, en las que se adjunten pruebas de las conductas descritas.
<p>F. En caso de encontrar Valuadores Profesionales que realicen Avalúos en diferentes estados al mismo tiempo.</p>	<p>f.1. El Valuador Profesional de “LA UNIDAD DE VALUACIÓN” que incurre en las conductas señaladas en el inciso j) de la CLÁUSULA SEGUNDA. OBLIGACIONES DE “LA UNIDAD DE VALUACIÓN”.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Copia legible de los Avalúos con datos propios del Valuador Profesional que los realizó, en los que se especifique la ubicación y fecha de las acciones realizadas.
<p>G. Reportar y</p>	<p>g.1. La descripción de existencia de</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Copia legible del Avalúo con las características de la vivienda que no

<p>capturar en el sistema el Avalúo de una vivienda cuyas características no corresponden a la vivienda objeto de valuación.</p>	<p>instalaciones que no existen, tales como: agua potable, drenaje, energía eléctrica.</p>	<p>corresponden a características de la vivienda valuada y/o entorno cuando éstas son inexistentes o se encuentran parcialmente construidas, colocadas o instaladas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reporte descriptivo y fotográfico por el personal designado por “EL FOVISSSTE”; mismo documento que deberá contener fecha de inspección y de toma de Imágenes, así como nombre y firma del responsable de la verificación. Se deberá confirmar la diferencia entre las condiciones reales del inmueble. • Reporte de afectación de valor por registro incorrecto generado por el personal designado por “EL FOVISSSTE”.
<p>H. Hacer uso inadecuado de la información recabada o capturada, así como aquella que conste en Los SISTEMAS Y/O APLICACIONES INFORMÁTICAS DE FOVISSSTE.</p>	<p>h.1. Conductas que acrediten que se ha utilizado, transferido, copiado o difundido algún dato de Los SISTEMAS Y/O APLICACIONES INFORMÁTICAS DE FOVISSSTE o que se utilizó para obtener beneficios para sí o para terceros, aunque éstos no necesariamente sean económicos de forma directa.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Documentos, comunicados impresos o electrónicos en los que conste que la información que se recabó en los SISTEMAS Y/O APLICACIONES INFORMÁTICAS DE FOVISSSTE ha sido utilizada de forma distinta a la convenida en el presente Convenio o en que conste que se copió, descargó, utilizó o difundió por un tercero no autorizado por “EL FOVISSSTE”. Asimismo, en que conste que la información contenida en los SISTEMAS Y/O APLICACIONES INFORMÁTICAS DE FOVISSSTE está siendo aprovechada para fines comerciales o contraviniendo a lo que los Acreditados autorizaron para el uso de su información al momento de requisitar la solicitud para acceder al crédito hipotecario.
<p>En caso de que “LA UNIDAD DE VALUACIÓN” incurra por primera y única vez en alguna conducta señalada como GRAVE en el presente documento, se procederá a ejecutar,</p>		

sin que medie algún otro requisito, la fianza que la misma haya otorgado a “**EL FOVISSSTE**”, en términos de lo dispuesto en el numeral 2, inciso a), de la **Cláusula DÉCIMA TERCERA**, y en el presente **ANEXO 6**, ambas partes integrantes del **CONVENIO DE COLABORACIÓN EN MATERIA DE VALUACIÓN INMOBILIARIA**, celebrado entre “**EL FOVISSSTE**” y “**VALUACIÓN PROFESIONAL MEXICANA**” S.A. DE C.V. (“**LA UNIDAD DE VALUACIÓN**”). Así mismo, al cometer “**LA UNIDAD DE VALUACIÓN**” una conducta señalada como **GRAVE** en el presente documento, se procederá por “**EL FOVISSSTE**” a la rescisión inmediata del Convenio de Colaboración aquí citado, en los términos de su **Cláusula DÉCIMA OCTAVA IMPOSICIÓN DE SANCIONES, numeral 3** perdiendo “**LA UNIDAD DE VALUACIÓN**” el derecho a reintegrarse al padrón de unidades de valuación de “**EL FOVISSSTE**”, por lo que no estará en condiciones de volver a suscribir algún documento contractual o participar en algún acto jurídico con “**EL FOVISSSTE**”, independientemente de la acción, materia o servicio de la que se trate.

CONDUCTA MODERADA (letras I, J)

<i>Causal / conducta</i>		<i>Acreditación de mala práctica o conducta</i>
<p>I. Reportar y capturar en el sistema el Avalúo de una vivienda cuyas características tengan un impacto en el valor concluido mayor al 10% (diez por ciento) o cualquier otro incumplimiento a la normatividad emitida por la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF).</p>	<p>i.1. Que el valor concluido sea mayor del 10% (diez por ciento) del valor comercial comprobado de la zona donde se encuentra la vivienda objeto de valuación.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Copia legible del Avalúo con las características de la vivienda que no corresponden a características de la vivienda valuada y/o entorno cuando éstas son inexistentes o se encuentran parcialmente construidas, colocadas o instaladas. • Reporte descriptivo y fotográfico por el personal designado por “EL FOVISSSTE”; mismo que deberá contener fecha de inspección y de toma de imágenes, así como nombre y firma del responsable de la verificación. Se deberá confirmar la diferencia entre las condiciones reales del inmueble y las establecidas en el Avalúo. • Evidencias de mercado comprobables del valor comercial en la zona donde se encuentra la vivienda objeto del Avalúo.

<p>J. Avalúos con valores concluidos fuera de rango respecto a los valores concluidos de viviendas con características equivalentes para un mismo período en el tiempo sin justificación (sobervaluado o subvaluado).</p>	<p>j.1. Sobre valuación o subvaluación de vivienda en más de un 10% (diez por ciento) con relación al estudio de mercado en la zona.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Copia legible del Avalúo con las características de la vivienda que no corresponden a las características de la vivienda valuada o que establezca un precio de mercado menor o mayor en 10% (diez por ciento) al estimado por “EL FOVISSSTE” para viviendas equivalentes y que “LA UNIDAD DE VALUACIÓN” no haya podido demostrar que los resultados de su estudio son correctos. • Escritura Pública. • Copia de comprobante de pago del predial del año en que se suscribe el Avalúo.
--	---	--

En caso de que se aplique **UNA CONDUCTA MODERA**, se aplicará la **Cláusula VIGESIMA, PROCESO DE SANCIONES**, numeral 1 y esta será acumulativa, En caso de que **“LA UNIDAD DE VALUACIÓN”** incurra en **DOS CONDUCTAS MODERADAS**, tendrá la sanción correspondiente a una **CONDUCTA GRAVE** a imponerse por **“EL FOVISSSTE”**, y se procederá a ejecutar la garantía por fianza, sin que medie algún otro requisito, a favor de **“EL FOVISSSTE”** en términos de lo dispuesto en el numeral 2, inciso b) de la **Cláusula DÉCIMA TERCERA, SUSPENSIÓN O CANCELACIÓN DE CLAVES DE LOS SISTEMAS Y/O APLICACIONES INFORMATICAS DE FOVISSSTE** y en el presente **ANEXO 6**, ambos partes integrantes del **CONVENIO DE COLABORACIÓN EN MATERIA DE VALUACIÓN INMOBILIARIA**, celebrado entre **“EL FOVISSSTE”** y **“VALUACIÓN PROFESIONAL MEXICANA” S.A. DE C.V.”** (**“LA UNIDAD DE EVALUACIÓN”**). Así mismo, al cometer **“LA UNIDAD DE VALUACIÓN”** dos conductas señaladas como **MODERADAS** en el presente documento, se procederá por **“EL FOVISSSTE”** a la rescisión inmediata del Convenio de Colaboración aquí citado, en los términos de su **Cláusula DÉCIMA OCTAVA IMPOSICIÓN DE SANCIONES**, numeral 3 perdiendo **“LA UNIDAD DE VALUACIÓN”** el derecho a reintegrarse al padrón de unidades de valuación de **“EL FOVISSSTE”**, por lo que no estará en condiciones de volver a suscribir algún documento contractual o participar en algún acto jurídico con **“EL FOVISSSTE”**, independientemente de la acción, materia o servicio de la que se trate.

CONDUCTA LEVE (letras K, L, M)		
Causal / conducta		Acreditación de mala práctica o conducta
K.	k.1. Es una vivienda nueva que se	<ul style="list-style-type: none"> • Copia legible del Avalúo que describa la existencia de las

<p>Registro de características de la vivienda en el que no afecten el valor concluido en el Avalúo, o éste sea menor al 10% (diez por ciento).</p>	<p>presenta en el Avalúo como vivienda usada y viceversa.</p>	<p>características de la vivienda descritas en la conducta que no corresponden a sus condiciones reales.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reporte descriptivo y fotográfico por el personal designado por “EL FOVISSSTE”, mismo que deberá contener fecha de inspección y de toma de imágenes, así como nombre y firma del responsable de la verificación. Se deberá confirmar la diferencia entre las condiciones descritas en el Avalúo y las condiciones reales del inmueble. • Reporte de afectación de valor por registro incorrecto, generado por el especialista en revisión de Avalúos designado por “EL FOVISSSTE”.
<p>L. No Entregar anualmente el listado vigente de sus Valuadores Profesionales y Controladores con datos de contacto con los que esté prestando el servicio; así como no notificar por oficio a “EL FOVISSSTE” a través de la Jefatura de Servicios de Oferta de Vivienda, si hubiese algún cambio de este listado antes del tiempo estipulado.</p>	<p>I.1. No notificar por oficio a “EL FOVISSSTE” de cambios en la Unidad de Valuación como son:</p> <p>Cambio de Representante Legal, Domicilio Fiscal, correos electrónicos, números de contacto.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Acuse de envío de oficio de notificaciones. • Oficio notificando las causales del por qué se incumplió con el requerimiento estipulado en el presente Convenio.

<p>M. No enviar las actualizaciones de la información relativa a su cobertura, padrón o base de datos de Controladores y Valuadores Profesionales, y sus datos de contacto y domicilio de sus oficinas de atención a los Acreditados en toda la República Mexicana y de cualquier cambio, no notificado por escrito y a la brevedad a “EL FOVISSSTE”</p>	<p>m.1. No notificar por oficio a “EL FOVISSSTE” de los cambios en “LA UNIDAD DE VALUACIÓN” como son:</p> <p>Cambio de Representante Legal, Domicilio Fiscal, correos electrónicos, números de contacto</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Acuse de envío de oficio de notificaciones. • Oficio notificando las causales por qué se incumplió con el requerimiento, estipulado en el convenio.
---	--	--

En caso de que se aplique **UNA CONDUCTA LEVE**, se aplicará la **Cláusula VIGESIMA, PROCESO DE SANCIONES**, numeral 1 y esta será acumulativa, en caso de que **“LA UNIDAD DE VALUACIÓN”** incurra en **TRES CONDUCTAS LEVES**, tendrá la sanción correspondiente a una **CONDUCTA GRAVE** a imponerse expedita por **“EL FOVISSSTE”**, y se procederá a ejecutar la garantía por fianza, sin que medie algún otro requisito, a favor de **“EL FOVISSSTE”** en términos de lo dispuesto en el numeral 2, inciso b) de la **Cláusula DÉCIMA TERCERA, SUSPENSIÓN O CANCELACIÓN DE CLAVES DE LOS SISTEMAS Y/O APLICACIONES INFORMATICAS DE FOVISSSTE**, y en el presente **ANEXO 6**, ambos partes integrantes del **CONVENIO DE COLABORACIÓN EN MATERIA DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, celebrado entre “EL FOVISSSTE” y “VALUACIÓN PROFESIONAL MEXICANA” S.A. DE C.V.** (“LA UNIDAD DE VALUACIÓN”). Así mismo, al cometer **“LA UNIDAD DE VALUACIÓN”** tres conductas señaladas como **LEVES** en el presente documento, se procederá por **“EL FOVISSSTE”** a la rescisión inmediata del Convenio de Colaboración aquí citado, en los términos de su **Cláusula DÉCIMA OCTAVA IMPOSICIÓN DE SANCIONES**, numeral 3, perdiendo **“LA UNIDAD DE VALUACIÓN”** el derecho a reintegrarse al padrón de unidades de valuación de **“EL FOVISSSTE”**, por lo que no estará en condiciones de volver a suscribir algún documento contractual o participar en algún acto jurídico con **“EL FOVISSSTE”**, independientemente de la acción, materia o servicio de la que se trate.



FOVISSSTE

FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO
DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES
DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

