

DOF: 24/02/2012

**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL
SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO
INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO**

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

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 7, 7 bis y 7 ter de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, tiene la obligación de establecer, mediante reglas de carácter general, los términos y las condiciones para obtener la autorización como perito valuador, así como las obligaciones y prohibiciones de los valuadores profesionales y las unidades de valuación, respecto de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda. Asimismo, podrá establecer, a través de dichas reglas, la metodología para la valuación de los bienes inmuebles y sancionar el incumplimiento de las obligaciones y la comisión de las conductas prohibidas.

En términos de lo anterior, el Consejo Directivo de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su sesión ordinaria número 61 del 7 de diciembre de 2011, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, segundo párrafo del artículo 42 de la Ley de Instituciones de Crédito y segundo párrafo del artículo 57 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, autorizó diversas modificaciones a las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda. Atento a lo anterior, se modifican: la fracción VIII bis de la regla tercera; la fracción I del inciso B de la regla séptima; las fracciones I, III y V de la regla decimoctava; las fracciones I, III y IV de la regla decimoctava bis; las fracciones II y III y X de la regla vigésima; la fracción III de la regla vigésima primera; las fracciones I, II y III de la regla vigésima séptima y la regla quincuagésima primera; se adicionan: las fracciones IV bis, V bis, VIII ter y IX bis de la regla tercera; la fracción VI de la regla decimoctava; la fracción V de la regla decimoctava bis; la fracción VII de la regla decimonovena bis y la fracción IX de la regla vigésima segunda y se deroga la fracción VII del inciso B de la séptima, de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, para quedar en los términos siguientes:

**CAPITULO I
Disposiciones Generales**

Primera...

Segunda...

Tercera. Definiciones.- Para los efectos de estas Reglas, se entiende por:

I. ...

II. ...

II bis. ...

II ter. ...

III. ...

IV. ...

IV bis. Firma Electrónica Avanzada.- La que el Código de Comercio define como tal.

V. ...

V bis. Formato Digital.- El avalúo en forma de mensaje de datos realizado en términos de lo establecido por la metodología, y bajo el esquema tecnológico para su elaboración publicado por la Sociedad, a través de la dirección electrónica: www.shf.gob.mx.

VI. ...

VI bis ...

VII. ...

VIII. ...

VIII bis Mensaje de Datos.- El que el Código de Comercio define como tal.

VIII ter. Metodología.- Las Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, establecidas por la Sociedad.

IX. ...

IX bis. Prestador de Servicios de Certificación.- El que el Código de Comercio define como tal y que se encuentra acreditado por la Secretaría de Economía para prestar los servicios de emisión de certificados digitales.

X. ...

XI ...
XII. ...
XIII. ...
XIV. ...
XV. ...
XVI. ...
XVII. ...
Cuarta...

CAPITULO II
De los requisitos para obtener la Autorización

Quinta...
Sexta...

CAPITULO III
De los requisitos para obtener la Inscripción

Séptima. Requisitos. Para obtener la inscripción, las unidades de valuación deberán cumplir con lo siguiente:

A. ...
I. ...
II. ...
III. ...
IV. ...
V. ...
VI. ...

B. Administrativos.

I. Entregar, por escrito y a través de medios electrónicos, un manual de valuación al que se sujetarán los valuadores profesionales y controladores el cual deberá cumplir con la normatividad relativa y aplicable en materia de avalúos, y contener las prácticas y los procedimientos para la elaboración, revisión y certificación de éstos, incluyendo los relativos a asegurar que el estado físico real de los inmuebles corresponde al de los avalúos certificados.

El manual de valuación deberá sujetarse a lo establecido por la metodología, incluyendo la estructura, contenido y conformación del avalúo, previsto en la misma, así como guardar concordancia con los recursos técnicos, materiales y humanos con los que cuenta la Unidad de Valuación. Deberá constar que el manual respectivo haya sido aprobado por su Organismo de Gobierno;

II ...
III. ...
IV. ...
V. ...
VI. ...
VII. Se deroga.
VIII. ...
C. ...
I. ...
II. ...
III. ...
IV. ...
D. ...
I. ...
II. ...
III. ...

CAPITULO IV
Del procedimiento

Octava...
Novena...
Décima...
Decimaprimer...
Decimasegunda...
Decimatercera...
Decimacuarta...
Decimaquinta...

CAPITULO V
De los efectos

Decimasexta...
Decimaséptima...

CAPITULO VI
De las obligaciones y prohibiciones de los Valuadores Profesionales y de las Unidades de Valuación

Decimoctava. Obligaciones de los Valuadores Profesionales. Los Valuadores Profesionales tendrán las siguientes obligaciones:

I. Guardar confidencialidad respecto con la información que conozcan y manejen con motivo de la realización de los avalúos, salvo que la utilicen con fines estadísticos, en cuyo caso, la divulgación de información únicamente podrá realizarla a través de la Unidad de Valuación, que certifique los avalúos que realiza.

II. ...

III. Firmar los avalúos que realicen. Cuando los Valuadores Profesionales realicen y entreguen los avalúos en formato digital, éstos deberán ser firmados mediante firma electrónica avanzada, empleando certificados emitidos por un prestador de servicios de certificación y deberán ser conservados en términos de la Norma Oficial Mexicana NOM-151-SCFI-2002 expedida por la Dirección General de Normas de la Secretaría de Economía, o la que la sustituya.

IV. ...

V. Visitar e inspeccionar los inmuebles objeto de los avalúos que realicen.

VI. Las demás contenidas en estas Reglas, así como las que al efecto determine la Sociedad, siempre y cuando no contraríe lo establecido en la Ley.

Decimoctava Bis. Obligaciones de los Controladores. Los Controladores tendrán las siguientes obligaciones:

I. Guardar confidencialidad respecto a la información que conozcan y manejen con motivo de los avalúos que firmen en nombre y representación de la Unidad de Valuación que ésta certifique, salvo que la misma sea utilizada con fines estadísticos, en cuyo caso, la divulgación de información únicamente podrá realizarla a través de la Unidad de Valuación, para quien el Controlador firma en nombre y representación los avalúos.

II. ...

III. Firmar avalúos en nombre y representación de la Unidad de Valuación que esta certifique. Cuando los controladores certifiquen y entreguen los avalúos en formato digital, éstos deberán ser firmados mediante firma electrónica avanzada, empleando certificados emitidos por un prestador de servicios de certificación y deberán ser conservados en términos de la Norma Oficial Mexicana NOM-151-SCFI-2002 expedida por la Dirección General de Normas de la Secretaría de Economía, o la que la sustituya.

IV. Obtener para fines de certificación de avalúos, la información relativa a la ubicación y condiciones físicas de los inmuebles valuados, así como los valores relativos a la zona a la que pertenecen los inmuebles.

V. Las demás que establezcan estas reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad, siempre y cuando no contraríe lo establecido en la Ley.

Decimanovena....

Decimanovena Bis. Prohibiciones de los Controladores. Los Controladores no podrán:

I. ...

II. ...

III. ...

IV. ...

V. ...

VI. ...

a) ...

b) ...

c) ...

d) ...

e) ...

VII. Fungir como representantes legales, socios o directivos de alguna otra Unidad de Valuación Inscrita distinta de la Unidad de Valuación en la que funge como controlador; o fungir en cualquier capacidad en empresas constructoras o desarrolladoras de vivienda o desempeñar funciones dentro de las áreas encargadas del otorgamiento de crédito en las entidades o certificar avalúos en el mismo

conjunto, en cualquiera de sus etapas, para el que haya realizado avalúos como valuador profesional, en otra unidad de valuación.

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

I. ...

II. Firmar, a través de un controlador los avalúos que certifiquen. Las Unidades de Valuación podrán entregar en formato digital los avalúos que les soliciten, siempre que éstos se realicen y entreguen en formato digital por el valuador profesional que realizó el avalúo en los términos de la fracción III de la decimotava de estas reglas y que sean certificados y entregados por un controlador en formato digital en los términos de la fracción III de la decimotava bis de estas reglas.

III. Guardar confidencialidad respecto con la información que conozcan y manejen con motivo de la certificación de los avalúos, salvo que la utilicen con fines estadísticos. Las Unidades de Valuación deberán llevar a cabo el tratamiento de datos personales en los términos de las normas relativas y aplicables.

IV. ...

V. ...

VI. ...

VII. ...

VIII. ...

IX. ...

X. Contar con una base de datos, en términos de la normatividad aplicable, en la que consten los avalúos que certifiquen, los valores de referencia de éstos, el costo cobrado al cliente por cada avalúo y la demás información que al efecto les indique la Sociedad, debiendo conservar la información particular por lo menos diez años.

Las Unidades de Valuación deberán conservar el contenido de los avalúos en formato digital que certifiquen, ajustándose a lo establecido por la NOM-151-SCFI-2002 expedida por la Secretaría de Economía, o la que la sustituya.

XI. ...

XII. ...

XIII. ...

XIV. ...

XV. ...

Vigésima primera. Prohibiciones de las Unidades de Valuación. Las Unidades de Valuación no podrán:

I. ...

II. ...

III. Certificar dictámenes de valuación al amparo de la inscripción que les otorgue la Sociedad, respecto de bienes diferentes a los inmuebles o realizados por valuadores profesionales que no se encuentren en su padrón o por valuadores que encontrándose en su padrón no cuenten con su autorización vigente.

IV. ...

V. ...

VI. ...

VII. ...

VIII. ...

IX. ...

CAPITULO VII De la Información

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:

...

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.

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

CAPITULO VIII

De la supervisión y auditoría

Vigésima tercera...

CAPITULO IX De la terminación anticipada de la Autorización y de la Inscripción

Vigésima cuarta...

Vigésima quinta...

Vigésima sexta...

CAPITULO X De las faltas

Vigésima séptima...

I. Tratándose del incumplimiento a las obligaciones a que se refieren las reglas decimoctava fracciones IV y VI, decimoctava bis fracción V o vigésima fracciones I, VII, VIII y XIV, así como de la contravención a las prohibiciones señaladas en las reglas decimanovena fracciones III, IV y X, decimanovena bis fracciones III y IV o vigésima primera fracciones IV y IX, la autorización del Valuador Profesional o del controlador respectivo o la Inscripción de la Unidad de Valuación involucrada se suspenderá por un periodo de cuarenta y cinco días naturales.

II. Tratándose del incumplimiento a las obligaciones a que se refieren las reglas decimoctava fracciones I, II y III; decimoctava bis fracciones I, II, III y IV o vigésima fracciones II, III, IV, V, IX y XIII, así como de la contravención a las prohibiciones señaladas en las reglas decimanovena bis fracciones II y V o vigésima primera fracciones II, III 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.

III. Tratándose del incumplimiento a las obligaciones a que se refieren las reglas vigésima fracciones VI, X y XI la inscripción de la Unidad de Valuación se cancelará, sin que ésta pueda volver a inscribirse, en un periodo de tres años contado a partir de la cancelación respectiva. Tratándose del incumplimiento a la obligación a que se refiere la regla decimoctava fracción V o de la contravención a las prohibiciones señaladas en las reglas decimanovena fracciones II, V, VII, VIII y IX y decimanovena bis, fracciones VI y VII se dará terminación anticipada a la vigencia de la autorización del Valuador Profesional o del controlador sin que ésta pueda volver a autorizarse, en un periodo de tres años contado a partir de la fecha de terminación anticipada respectiva.

IV. ...

La aplicación de estas sanciones es independiente de las responsabilidades civiles o penales en que incurran los valuadores profesionales, controladores, los representantes legales, directivos o socios de las Unidades de Valuación o las Unidades de Valuación.

Vigésima séptima Bis...

Vigésima octava...

Vigésima novena...

Trigésima...

Trigésima primera...

Trigésima segunda...

Trigésima tercera...

Trigésima cuarta...

Trigésima cuarta Bis...

CAPITULO XI Del procedimiento para la imposición de sanciones

Trigésima quinta...

Trigésima sexta...

Trigésima séptima...

Trigésima octava...

Trigésima novena...

CAPITULO XII Del recurso de reconsideración

Cuadragésima...

Cuadragésima primera...

Cuadragésima segunda...

Cuadragésima tercera...
Cuadragésima cuarta...
Cuadragésima quinta...
Cuadragésima sexta...
Cuadragésima séptima...
Cuadragésima octava...
Cuadragésima novena...
Quincuagésima...

CAPITULO XIII

De las instituciones de banca múltiple y de las sociedades financieras de objeto limitadoo de objeto múltiple que deseen obtener la inscripción

Quincuagésima primera. Forma de acreditar los requisitos. Considerando la naturaleza jurídica de las instituciones de banca múltiple y de las sociedades financieras de objeto limitado y de objeto múltiple del ramo inmobiliario e hipotecario, así como la diversidad de sus funciones, los requisitos contenidos en las fracciones I, II, III, V y VI del apartado A; fracción IV del apartado C y fracción I del apartado D, todas de la regla séptima, se podrán acreditar con la exhibición de la documentación que compruebe que se encuentran facultadas para operar como tales, así como para certificar avalúos sobre bienes inmuebles.

Quincuagésima segunda...

TRANSITORIAS

Primera. Estas reglas entrarán en vigor en un plazo de 180 días naturales, a partir de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, salvo por lo dispuesto en la fracción VII del inciso B de la séptima, fracción I de la decimoctava, fracción I de la decimoctava bis y fracción III de la vigésima, las cuales entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Segunda. A partir de la publicación de estas reglas, los controladores con autorización vigente podrán solicitar la renovación de la misma una vez cumplido el requisito establecido por la fracción VII de la regla decimonovena bis.

Tercera. Las unidades de valuación inscritas contarán con un plazo de 30 días, a partir de la entrada en vigor de estas reglas, para dar cumplimiento a lo establecido por la fracción I del inciso B de la regla séptima.

México, D.F., a 3 de febrero de 2012.

Director General

Lic. Javier Gavito Mohar

Rúbrica.

(R.- 342272)