

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL
SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO
INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO
REGLAS DE CARACTER GENERAL RELATIVAS A LA AUTORIZACION
COMO
PERITO VALUADOR DE INMUEBLES OBJETO DE CREDITOS
GARANTIZADOS
A LA VIVIENDA

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 7 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 de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

Estas Reglas fueron autorizadas por el Consejo Directivo de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su sesión número 6, del 5 de junio de 2003, en términos de lo dispuesto por el último párrafo del artículo 19 de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal.

En cumplimiento de la obligación referida, la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, expide las siguientes Reglas:

Capítulo I

Disposiciones generales

Primera. Objeto. El objeto de estas Reglas es establecer los términos y las condiciones relativos al otorgamiento de la autorización como perito valuador y a la inscripción en el registro de unidades de valuación de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo; así como determinar la responsabilidad y efectos que derivan de la realización de avalúos de bienes inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

Segunda. Sujetos. Las disposiciones de estas Reglas son de carácter general y de observancia obligatoria para todas las personas que soliciten y obtengan la autorización de perito valuador de bienes inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, así como para aquellas personas morales que quieran y obtengan su inscripción en el registro correspondiente de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en los términos que se precisan en estas Reglas.

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

I. Autorización. Al acto jurídico y/o documento con el que la Sociedad autoriza a una persona física como Perito Valuador para realizar avalúos;

II. Avalúo. El dictamen que elaboren los peritos valuadores sobre el valor de los Inmuebles y que esté certificado por la Unidad de Valuación en cuyo Padrón se encuentre inscrito el perito valuador correspondiente;

III. Créditos Garantizados a la Vivienda. Los que la ley define como tales;

IV. Controlador. El perito valuador que tiene un poder especial para firmar en nombre y representación de la Unidad de Valuación correspondiente los avalúos que ésta certifique;

V. Formato. Al documento autorizado por la Sociedad para presentar, según corresponda, la solicitud de autorización o de Inscripción;

VI. Inmueble. El que es objeto de los Créditos Garantizados a la Vivienda;

VII. Inscripción. Anotación que, respecto con la Unidad de Valuación que cumpla con los requisitos correspondientes, efectúa la Sociedad en el Registro de Unidades de Valuación, y que faculta a dicha Unidad de Valuación para certificar, a través de un Controlador, los dictámenes que elaboren sus peritos valuadores;

VIII. Ley. La Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado;

IX. Padrón. El listado y registro de los peritos valuadores que debe tener cada Unidad de Valuación;

X. Perito Valuador. La persona física que haya obtenido la autorización, a través de al menos una Unidad de Valuación;

XI. Reglas. Las contenidas en este documento;

XII. Registro de peritos valuadores. El listado de los peritos valuadores que obtuvieron su autorización ante la Sociedad;

XIII. Registro de Unidades de Valuación. El listado de las Unidades de Valuación que obtuvieron su Inscripción ante la Sociedad;

XIV. Sociedad. La Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo;

XV. Solicitante. El perito valuador que esté en el padrón de al menos una Unidad de Valuación y que solicite su Autorización por conducto de ésta; así como la Unidad de Valuación que solicite su Inscripción;

XVI. Subdirección. La Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación de la Sociedad, que es ante la que se gestionarán los trámites a que hacen referencia estas Reglas, y

XVII. Unidad de Valuación. La persona moral que haya obtenido la Inscripción.

Cuarta. Interpretación. La interpretación administrativa de estas Reglas corresponde a la Sociedad, quien además podrá expedir, por escrito o a través de medios electrónicos, disposiciones de carácter general para su debida observancia y cumplimiento.

Capítulo II

De los requisitos para obtener la autorización

Quinta. Requisitos de los peritos valuadores. Las personas que pretendan obtener la autorización deberán:

I. Ubicarse en alguno de los siguientes supuestos:

a) Tener cédula profesional de arquitecto, de ingeniero civil o de alguna carrera afín a la materia inmobiliaria, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;

b) Los profesionistas que no cumplan con lo señalado en el inciso anterior deberán contar con cédula relativa a una especialidad en materia de valuación de inmuebles, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; o ser considerados como peritos valuadores de inmuebles por algún colegio de profesionistas relacionado con la actividad de valuación de inmuebles;

c) Estar habilitados como corredores públicos por parte de la Secretaría de Economía.

II. Pertener al padrón de la Unidad de Valuación que la solicite;

III. Contar con experiencia mínima de un año en la realización de avalúos sobre bienes inmuebles;

IV. Presentar, a través de cada una de las Unidades de Valuación en las que se encuentren registrados en el Padrón, la solicitud de autorización;

V. Contar con la Clave Unica de Registro de Población, y

VI. Conocer el contenido y los alcances de estas Reglas; comprometiéndose a dar cumplimiento a la normatividad aplicable en materia de avalúos, lo cual acreditarán mediante escrito bajo protesta de decir verdad.

Sexta. Requisitos de los controladores. Los controladores deberán pertenecer únicamente al padrón de la Unidad de Valuación que solicitó su autorización, y acreditar ante ésta:

I. Ubicarse en alguno de los siguientes supuestos:

a) Tener cédula profesional de arquitecto, de ingeniero civil, o de alguna carrera afín a la materia inmobiliaria; y además, contar con cédula relativa a una especialidad en materia de valuación de inmuebles, expedidas por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

b) Los profesionistas que no cuenten con la cédula relativa a una especialidad en materia de valuación de inmuebles, referida en el inciso anterior, deberán ser considerados como peritos valuadores de inmuebles por algún colegio de profesionistas relacionado con la actividad de valuación de inmuebles, o estar habilitados como corredores públicos por parte de la Secretaría de Economía.

II. Experiencia mínima de cinco años en la realización de avalúos sobre bienes inmuebles;

III. Contar con la Clave Unica de Registro de Población;

IV. Conocer el contenido y los alcances de estas Reglas; comprometiéndose a dar cumplimiento a la normatividad aplicable en materia de avalúos, lo cual acreditarán mediante escrito bajo protesta de decir verdad;

V. Contar con un poder especial para firmar en nombre y representación de la Unidad de Valuación correspondiente los avalúos que ésta certifique y, por lo tanto, vincularla jurídicamente respecto con dichos avalúos, y

VI. Contar con la capacidad para garantizar a la Unidad de Valuación la efectividad de los mecanismos de control interno, el cumplimiento uniforme de la normatividad aplicable a la realización de avalúos, y la observancia plena de las disposiciones de estas Reglas y demás disposiciones normativas aplicables.

Capítulo III

De los requisitos para obtener la inscripción

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

A. Corporativos.

I. Acreditar ser una sociedad anónima, en cuyo objeto social se establezca la posibilidad de certificar avalúos;

II. Exhibir el instrumento público que acredite su legal constitución, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;

III. Exhibir, en su caso, los instrumentos públicos en los que consten modificaciones sustanciales que se hayan realizado a la persona respectiva;

IV. Acreditar la personalidad de su representante legal, así como de sus apoderados especiales para la certificación de Avalúos, quienes deberán ser controladores;

V. Acreditar contar con un capital social mínimo de \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 M.N.), al momento de solicitar la Inscripción. Este monto deberá incrementarse anualmente a más tardar en el mes de junio, de tal forma que dicho capital no sea menor a 0.1250 al millar del monto total de los avalúos realizados en el año calendario anterior. En ningún caso será obligatorio contar con un capital social superior a \$5'000,000.00 (cinco millones de pesos 00/100 M.N.), y

VI. Acreditar tener un Consejo de Administración formado por no menos de tres personas de reconocida honorabilidad, así como con amplios conocimientos y experiencia en la materia. Se entiende que las personas cuentan con honorabilidad cuando no se encuentren en alguno de los supuestos a que hacen referencia las fracciones III, IV y V del artículo 23 de la Ley de Instituciones de Crédito.

B. Administrativos.

I. Entregar, por escrito y a través de medios electrónicos, un manual de valuación al que se sujetarán los peritos valuadores, 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; un glosario de términos que utilicen en los avalúos; así como las medidas correctivas que aplicarán a sus peritos valuadores y controladores en caso de irregularidades en el desempeño de las actividades que les corresponden, y las demás que al efecto determine la Sociedad. Deberá constar que el manual respectivo haya sido aprobado por su órgano de gobierno;

II. Acreditar que cuentan con los sistemas y bases de datos que al efecto determine y apruebe la Sociedad;

III. Remitir, por medios electrónicos, organigrama y descripción de su organización, de los recursos materiales y humanos, así como de los procedimientos de control interno para la realización de avalúos por parte de los peritos valuadores respectivos;

IV. Exhibir comprobante de domicilio;

V. Presentar cédula del Registro Federal de Contribuyentes;

VI. Proporcionar el comprobante de pago a que se refiere la regla décima;

VII. Acreditar tener contratado un seguro por responsabilidad profesional, en su parte civil, que obligue a la aseguradora a reparar o indemnizar los daños y perjuicios que la Unidad de Valuación cause a terceros como consecuencia de actos negligentes o imperitos, resultantes de las actividades que en materia de avalúos realice dicha Unidad de Valuación. La póliza de seguro que acredite la cobertura mencionada en esta fracción deberá contratarse con una aseguradora que cuente con las autorizaciones correspondientes, y por el importe mínimo de responsabilidad agregado para la Unidad de Valuación que establezca la Sociedad en su oportunidad para cada Unidad de Valuación a través de reglas de carácter general, y

VIII. Presentar la Clave Unica de Registro de Población de sus peritos valuadores, así como de sus controladores.

C. De recursos humanos.

I. Acreditar que su padrón cuenta, por lo menos, con diez peritos valuadores;

II. Acreditar el otorgamiento de los poderes especiales correspondientes a por lo menos tres Controladores, en los que conste que se les ha facultado para firmar en su representación los avalúos que se certifiquen. Además, deberán acreditar que dichos

controladores tienen un vínculo jurídico con la Unidad de Valuación correspondiente, que los obliga a prestarle de forma exclusiva sus servicios;

III. Exhibir su curriculum, el de sus socios, el de sus peritos valuadores y controladores, acompañando la documentación correspondiente; y

IV. Acreditar que las personas que desempeñen cargos de dirección o equivalentes hayan realizado, durante un plazo no inferior a un año, funciones de alta administración, dirección, control o asesoramiento en personas de la misma naturaleza jurídica, o en servicios independientes de valuación, o en funciones de similar responsabilidad en otras entidades públicas o privadas, de naturaleza análoga a aquella en que vayan a ocupar el cargo.

D. De manifestación.

I. Manifestación por escrito, bajo protesta de decir verdad, de contar con la organización y capacidad administrativas suficientes para cumplir con las obligaciones derivadas de la inscripción;

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

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.

Capítulo IV

Del procedimiento

Octava. Periodo para presentar solicitudes. Las solicitudes para obtener la autorización o la inscripción deberán presentarse en la forma y horarios que al efecto determine la Sociedad, a través de disposiciones de carácter general publicadas en la dirección electrónica www.shf.gob.mx.

Novena. Instancia administrativa ante la que se presentan las solicitudes. Los solicitantes deberán presentar, ante la Subdirección, el formato que corresponda debidamente requisitado y firmado, así como la documentación requerida, de acuerdo con lo establecido en estas Reglas.

Los formatos podrán obtenerse en las oficinas de la Sociedad, o en la dirección electrónica www.shf.gob.mx.

Décima. Costo de las solicitudes. Al momento de presentar la solicitud de inscripción, la Unidad de Valuación deberá cubrir la cantidad que por este concepto establezca la Sociedad. En ningún caso procederá la devolución de este pago. En la página de Internet de la Sociedad se establecerá la forma de pago.

Decimaprimera. Prevención. Si el formato de solicitud respectivo no se encuentra debidamente requisitado, o faltare alguno de los requisitos para obtener la autorización o la inscripción, la Sociedad prevendrá al solicitante, por escrito, en el domicilio que éste señale en su solicitud, para que en el término de quince días hábiles bancarios, contado a partir del día en que se notifique la prevención, solvante las deficiencias que se le indiquen.

Si no se solventaran dichas deficiencias en el término establecido, o se presentaren otras adicionales, la solicitud se tendrá por no ingresada.

El solventar la prevención descrita en esta Regla no implica el otorgamiento de la

autorización o de la inscripción.

Decimasegunda. Periodo de resolución. La Sociedad, una vez que reciba la solicitud correspondiente junto con la demás documentación o, en su caso, a partir de la fecha en que el solicitante haya solventado la prevención correspondiente, tendrá un periodo de 90 días naturales para emitir la resolución respectiva, debidamente fundada y motivada.

Si por alguna razón no se emite dicha resolución dentro del plazo indicado en el párrafo anterior, la solicitud se entenderá aprobada, y se procederá a la expedición del documento correspondiente.

Decimatercera. Expedición de los documentos que contienen la autorización o la Inscripción. La Sociedad publicará, a través de la dirección electrónica www.shf.gob.mx, los nombres de las personas que obtuvieron la Autorización o la Inscripción.

El otorgamiento de la autorización o de la Inscripción conlleva, para todos los efectos a que haya lugar, su inscripción en el Registro de Peritos Valuadores, o en el Registro de Unidades de Valuación, según corresponda; los cuales podrán consultarse en la dirección electrónica indicada en el párrafo anterior.

Los solicitantes tendrán un periodo de diez días hábiles bancarios, posteriores a la fecha de la referida publicación, para acudir a las oficinas de la Sociedad a recoger el documento que acredite la autorización o la Inscripción, según corresponda. En su caso, la Sociedad podrá enviar estos documentos a las Unidades de Valuación respectivas, mismos que deberán contener, cuando menos, los siguientes datos:

- I. Nombre del perito valuador o de la Unidad de Valuación;
- II. Domicilio del perito valuador o de la Unidad de Valuación;
- III. Clave de inscripción del perito valuador o de la Unidad de Valuación, en el Registro Federal de Contribuyentes;
- IV. Lugar y fecha de expedición de la autorización o de la inscripción;
- V. Fecha de vencimiento de la autorización o de la inscripción;
- VI. Nombre, cargo y firma de los funcionarios que suscriben la autorización o la inscripción, y

El documento que contemple la autorización deberá contener, adicionalmente, el fundamento legal de la misma, así como el nombre de la Unidad de Valuación a través de la que se autoriza al perito valuador para realizar avalúos.

Asimismo, para el caso del documento que contemple la Inscripción, además de lo anterior, deberá contener los datos de inscripción en el registro público correspondiente en los que se indique la constitución de la Unidad de Valuación, o su equivalente para el caso de personas morales extranjeras.

Decimacuarta. Vigencia. La autorización y la Inscripción tendrán una vigencia de tres años, contada a partir del día en que se expidan.

Decimaquinta. 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.

Capítulo V De los efectos

Decimasexta. Efectos de la autorización. La autorización que otorgue la Sociedad facultará a los peritos valuadores para realizar avalúos.

Los peritos valuadores podrán prestar sus servicios para una o más Unidades de Valuación, siempre que cada una de éstas tramite lo conducente para la autorización y cumpla con los requisitos correspondientes.

Decimaséptima. Efectos de la inscripción. La inscripción que otorgue la Sociedad facultará a las Unidades de Valuación para certificar los avalúos.

Para realizar operaciones relativas a los Créditos Garantizados a la Vivienda, incluyendo las de bursatilización, en las que se requiera realizar un avalúo, será necesario que éste sea certificado por una Unidad de Valuación, a través de la firma del controlador que tenga el poder especial correspondiente para tal efecto, en los términos previstos en estas Reglas.

La responsabilidad derivada de los avalúos es exclusiva de la Unidad de Valuación que los certifique, del Controlador que la represente en dicha certificación, y del perito valuador que los realice; por lo que en ningún caso podrá considerarse que vincula a la Sociedad.

Capítulo VI De las obligaciones y prohibiciones de los peritos valuadores y de las Unidades de Valuación

Decimoctava. Obligaciones de los peritos valuadores. Los peritos valuadores 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;

II. De manera oportuna, poner en conocimiento de la Sociedad y de la Unidad de Valuación respectiva, cualquier acto o situación que, en el ejercicio de la función valuatoria, pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio para éstas, o para cualquiera de las personas involucradas en los avalúos que realicen;

III. Firmar los avalúos que realicen;

IV. Observar buena conducta en el desarrollo de las acciones necesarias para la realización del avalúo, tratando con respeto, diligencia, imparcialidad y rectitud a las personas con las que tengan relación con motivo de dicho avalúo, y

V. Las demás contenidas en estas Reglas, así como las que al efecto determine la Sociedad.

Decimanovena. Prohibiciones de los peritos valuadores. Los peritos valuadores no podrán:

I. Transmitir total o parcialmente, bajo cualquier título, los efectos que deriven de la autorización;

II. Ostentarse como tales en tanto no tengan la autorización correspondiente, o cuando ésta no tenga vigencia;

III. Realizar avalúos al amparo de la autorización que les otorgue la Sociedad, respecto de bienes diferentes a los Inmuebles;

IV. Realizar avalúos sobre inmuebles respecto de los que la Unidad de Valuación que tramitó su autorización, los socios, directivos o empleados de ésta, así como su cónyuge, sus parientes por consanguinidad dentro del cuarto grado, por afinidad o

civiles, tengan interés que pueda influir negativamente en la imparcialidad que debe imperar en los avalúos;

V. Realizar avalúos en los que pueda resultar algún beneficio ilícito para ellos, los socios, directivos o empleados de la Unidad de Valuación que tramitó su autorización; o bien cuando estén implicadas personas con las que su cónyuge o sus parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles tengan enemistad manifiesta;

VI. Cuando se trate de peritos valuadores que sean socios de alguna Unidad de Valuación, no podrán realizar Avalúos respecto de inmuebles que sean propiedad de la misma Unidad de Valuación, y

VII. Las demás que al efecto determine la Sociedad.

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;

II. Firmar, a través de un controlador, los avalúos que certifiquen;

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;

IV. Rendir y remitir a la Sociedad, de manera cierta, completa y oportuna, 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;

V. Poner en conocimiento de la Sociedad, oportunamente, cualquier acto o situación que, en el ejercicio de la función valuatoria, pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio para ésta, o para cualquiera de las personas involucradas en los avalúos que certifiquen;

VI. Permitir a la Sociedad realizar la supervisión y las auditorías a que hace referencia la regla vigésima tercera;

VII. Contar con un padrón actualizado;

VIII. Conservar la documentación que acredite el cumplimiento de la normatividad relativa y aplicable para el otorgamiento de su Inscripción y de las autorizaciones que haya tramitado para sus peritos valuadores, así como el instrumento jurídico que vincula a los controladores con la Unidad de Valuación;

IX. Remover o, en su caso, sustituir a los peritos valuadores y controladores cuando así lo indique la Sociedad o cualquier otra autoridad competente;

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, y la demás información que al efecto les indique la Sociedad; debiendo conservar la información particular por lo menos quince años;

XI. Asumir la responsabilidad de los peritos valuadores y controladores a su servicio, derivada de los actos respectivos en materia valuatoria;

XII. Sancionar a sus peritos valuadores y/o controladores, cuando éstos no cumplan con la normatividad correspondiente en materia de avalúos, con las obligaciones contenidas en estas Reglas, o incurran en alguna prohibición contenida en éstas, y

XIII. Las demás contenidas en estas Reglas, así como las que al efecto determine la Sociedad.

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

I. Transmitir total o parcialmente, bajo cualquier título, los efectos que deriven de la Inscripción;

II. Ostentarse como tales en tanto no tengan la Inscripción correspondiente;

III. Certificar dictámenes de valuación al amparo de la inscripción que les otorgue la Sociedad, respecto de bienes diferentes a los inmuebles;

IV. Certificar avalúos sobre Inmuebles respecto de los que la Unidad de Valuación, sus socios, directivos o empleados, así como sus peritos valuadores o controladores, el cónyuge, los parientes por consanguinidad dentro del cuarto grado, por afinidad o civiles de éstos, tengan interés que pueda influir negativamente en la imparcialidad que debe imperar en los avalúos; así como de aquellos que sean propiedad de clientes que representen el cuarenta por ciento o más de la facturación de la Unidad de Valuación respectiva, en el año fiscal en curso;

V. Certificar avalúos en los que pueda resultar algún beneficio ilícito para ellas, sus socios, directivos o empleados; o bien cuando estén implicadas personas con las que sus peritos valuadores o controladores, el cónyuge o los parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles de éstos tengan enemistad manifiesta;

VI. Certificar avalúos de inmuebles que vayan a adquirir por concepto de dación en pago o adjudicación, cuando se trate de inmuebles sobre los que hayan certificado avalúos para el otorgamiento de Créditos Garantizados a la Vivienda;

VII. Certificar avalúos que se refieran a los inmuebles de la propiedad de sus accionistas, si participan directa o indirectamente en su capital social o si disponen, con motivo de acuerdos celebrados con otros accionistas, de derechos de voto con un porcentaje superior al diez por ciento;

VIII. Las instituciones de banca múltiple y sociedades financieras de objeto limitado, que de acuerdo con estas Reglas tengan el carácter de Unidades de Valuación, no podrán certificar avalúos respecto con los inmuebles que vayan a adquirir en dación en pago o adjudicación, ni respecto de los bienes que afecten directamente las reservas de cartera, ni de los que constituyan la garantía de emisiones propias con garantía hipotecaria. La misma prohibición tendrán las Unidades de Valuación, respecto con los bienes de instituciones de banca múltiple y sociedades financieras de objeto limitado, cuando estas últimas tengan una participación del diez por ciento o más en el capital de aquéllas, y

IX. Las demás que al efecto determine la Sociedad.

Se exceptúa de la prohibición señalada en la fracción I de esta Regla, a las Unidades de Valuación que se fusionen, escindan o transformen en los términos de la legislación aplicable.

Capítulo 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:

I. El instrumento público en el que se haga constar la modificación de los estatutos sociales, debidamente inscrito en el registro público correspondiente, junto con un ejemplar completo de los estatutos reformados; el nombre de las personas que ocupen,

con motivo de las referidas modificaciones, los cargos de administración y dirección en la Unidad de Valuación; y, si fueren dados de baja, sustituidos o de nuevo ingreso en el padrón, el nombre de sus peritos valuadores, o de sus nuevos controladores, o de aquellos a los que les haya sido revocado el poder especial correspondiente, junto con la documentación respectiva señalada en las reglas quinta y sexta, dentro de los veinte días hábiles bancarios siguientes a que produzca sus efectos la modificación;

II. En el mismo término indicado en la fracción anterior, la modificación a los manuales de valuación referidos en la fracción I del apartado B de la regla séptima;

III. Dentro de los cinco días hábiles bancarios siguientes a que suceda, la falta o incumplimiento a la normatividad aplicable en que incurran sus peritos valuadores o controladores y la sanción correspondiente que, en su caso, se les imponga;

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;

V. Las adquisiciones de acciones que supongan que la participación de una persona o grupo de sociedades alcance, por lo menos, el diez por ciento del capital social, dentro del plazo de diez días hábiles bancarios, contado desde la anotación en el libro de registro de accionistas;

VI. En igual plazo del señalado en la fracción anterior, las transmisiones, cesiones o enajenaciones de acciones, que supongan que la participación de una persona o grupo descienda el diez por ciento o más del capital social;

VII. Una relación de los accionistas que participen directa o indirectamente en el capital social de la Unidad de Valuación, o tengan derechos de voto en un porcentaje superior al diez por ciento del capital social. Esta información deberá remitirse a la Sociedad dentro del primer trimestre de cada año, y

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 perito valuador 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) 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.

Capítulo VIII

De la supervisión y auditoría

Vigésima tercera. Facultades para supervisar y auditar. La Sociedad podrá supervisar y auditar, en todo tiempo, a las Unidades de Valuación en su actuación relacionada con la materia de Avalúos; en el cumplimiento de estas Reglas; así como,

entre otros, en todos los aspectos técnicos, contables, corporativos, normativos, metodológicos, informáticos y operativos de dichas Unidades de Valuación.

Para tales efectos, las Unidades de Valuación deberán proporcionar toda clase de facilidades y ayuda a las personas designadas por la Sociedad, con la finalidad de que ésta pueda llevar a cabo los actos mencionados.

Las actividades indicadas en esta Regla podrán realizarse por el propio personal de la Sociedad, o por terceros que ésta contrate para tal efecto.

Capítulo IX

De la terminación anticipada de la autorización y de la inscripción

Vigésima cuarta. Terminación anticipada de la vigencia de la autorización. La autorización terminará su vigencia, de forma anticipada, cuando ocurra alguno de los siguientes supuestos:

I. Petición escrita del perito valuador, que presente la Unidad de Valuación que tramitó su autorización;

II. El perito valuador deje de cumplir con los requisitos señalados en la regla quinta;

III. Que el perito valuador se encuentre sujeto a un proceso criminal por delito que merezca pena corporal;

IV. Incapacidad decretada por autoridad competente, respecto del perito valuador;

V. Abstención de la actividad valuatoria del perito valuador, por un plazo continuo de dos años, y

VI. Cuando a juicio de la Sociedad, el perito valuador haya incurrido en algún acto que así lo amerite.

Vigésima quinta. Consecuencias de la terminación anticipada de la vigencia de la autorización. Los peritos valuadores o controladores que hayan sido sancionados con la terminación anticipada de la vigencia de su autorización o, en su caso, con la revocación del poder especial correspondiente, no podrán pertenecer al padrón, ni ser socios o controladores de ninguna otra Unidad de Valuación.

Vigésima sexta. Terminación anticipada de la vigencia de la inscripción. La inscripción terminará anticipadamente su vigencia cuando ocurra alguno de los siguientes supuestos:

I. Petición escrita de la Unidad de Valuación;

II. Modificación del objeto social de la Unidad de Valuación que no le permita continuar certificando avalúos;

III. Encontrarse en liquidación, sujeta a actos concursales, en administración cautelar, en huelga o en cualquier otra situación análoga;

IV. Abstención en la certificación de avalúos, por un plazo continuo de dos años;

V. Inhabilitación decretada por autoridad competente;

VI. Incumplimiento de las obligaciones contenidas en estas Reglas y, consecuentemente, se le imponga la sanción prevista en la fracción I de la regla trigésima tercera, y

VII. Ubicarse en el supuesto indicado en la regla trigésima sexta.

Capítulo X

De las faltas

Vigésima séptima. Sanciones. A las Unidades de Valuación que incumplan con alguna de las obligaciones que establece la regla vigésima, o que incurran en alguna de

las prohibiciones que establece la regla vigésima primera, se les impondrán las sanciones correspondientes previstas en este capítulo. Lo anterior, sin perjuicio de otras sanciones que, en su caso, les impongan las autoridades competentes.

Vigésima octava. Falta leve. Se considerará falta leve, el incumplimiento de alguna de las obligaciones señaladas en las fracciones I, VII, VIII y XII de la regla vigésima; así como la realización de alguna de las conductas prohibidas en términos de las fracciones III y IV de la regla vigésima primera.

Vigésima novena. Falta grave. Se considerará falta grave, el incumplimiento de alguna de las obligaciones previstas en las fracciones II, III, IV, V y IX de la regla vigésima, así como la realización de alguna de las conductas prohibidas en términos de las fracciones II y V de la regla vigésima primera.

Trigésima. Falta muy grave. Se considerará falta muy grave, el incumplimiento de alguna de las obligaciones contempladas en las fracciones VI, X y XI de la regla vigésima, así como la realización de alguna de las conductas prohibidas en términos de las fracciones I, VI, VII y VIII de la regla vigésima primera.

Trigésima primera. Sanciones correspondientes a las faltas leves. A la Unidad de Valuación que cometa alguna de las faltas consideradas como leves, conforme con lo dispuesto en este capítulo, se le impondrá, a juicio de la Sociedad, alguna de las siguientes sanciones:

I. Amonestación;

II. Suspensión de los efectos de la inscripción por un plazo de treinta días naturales;

III. Suspensión de los efectos de la inscripción por un plazo de sesenta días naturales.

Trigésima segunda. Sanciones correspondientes a las faltas graves. A la Unidad de Valuación que cometa alguna o varias de las faltas consideradas como graves, conforme con lo establecido en este capítulo, se le impondrá, a juicio de la Sociedad, alguna de las siguientes sanciones:

I. Suspensión de los efectos de la Inscripción por un plazo de noventa días naturales;

II. Suspensión de los efectos de la Inscripción por un plazo de ciento veinte días naturales;

III. Suspensión de los efectos de la Inscripción por un plazo de ciento cincuenta días naturales.

Trigésima tercera. Sanciones correspondientes a las faltas muy graves. A la Unidad de Valuación que cometa alguna o varias de las faltas consideradas como muy graves, conforme con lo establecido en este capítulo, así como a la que en el lapso de cinco años reincida, año con año, en la misma falta, se le impondrán, a juicio de la Sociedad, alguna o varias de las siguientes sanciones:

I. Revocación de la inscripción;

II. Prohibición de nueva inscripción por un periodo de dos años, y

III. Prohibición de nueva inscripción por un periodo de cinco años.

El plazo para considerar la reincidencia, se computará a partir del día en que se incurra en la primera falta.

Cuando se imponga la sanción indicada en la fracción I de esta Regla, la Unidad de Valuación no podrá solicitar una nueva Inscripción hasta el periodo inmediato siguiente a la fecha en que hubiere terminado la vigencia de la inscripción revocada.

Las sanciones referidas en las fracciones II y III de esta Regla implican, desde el

momento de su imposición, la revocación de la Inscripción correspondiente, por lo que los periodos respectivos en los que se prohíbe obtener una nueva Inscripción se contarán a partir de la fecha en la que hubiere terminado la vigencia de la Inscripción revocada con estas sanciones.

Los socios así como los miembros del Consejo de Administración de las Unidades de Valuación que hayan sido sancionadas en términos de lo dispuesto por esta Regla, no podrán ser socios o miembros del Consejo de Administración de otra unidad de valuación que pretenda obtener la Inscripción durante el periodo que corresponda a la sanción respectiva, impuesta a la Unidad de Valuación de la que eran socios o miembros del Consejo de Administración.

Trigésima cuarta. Sanción por acumulación de faltas. A la Unidad de Valuación que en el plazo de un año incurra en dos faltas de igual categoría, se le impondrán, independientemente de la sanción que corresponda, alguna o algunas de las que resulten aplicables a las faltas de la categoría inmediata siguiente en gravedad. A la Unidad de Valuación que dentro del mismo plazo incurra en dos faltas de diferente categoría, se le impondrán, independientemente de la sanción que corresponda, alguna o algunas de las que resulten aplicables a la más grave. En ambos casos quedará asentado en el expediente respectivo.

A la Unidad de Valuación que en el plazo de un año incurra en dos faltas muy graves, se le revocará definitivamente la Inscripción y así se señalará en su expediente.

Para efectos de la acumulación de sanciones se tomará en cuenta la pena impuesta y no el tipo de falta cometida. El plazo referido consta de 365 días y se computará a partir del día en que se incurra en la primera falta.

Trigésima quinta. Valoración de la Sociedad. Las sanciones aplicables en cada caso por la comisión de faltas leves, graves y muy graves se determinarán con base en los siguientes criterios:

- I. La naturaleza de la falta;
- II. La reincidencia en la falta, o en alguna de naturaleza análoga;
- III. La gravedad del perjuicio causado;
- IV. Las ganancias obtenidas por la Unidad de Valuación, en su caso, como consecuencia de los actos u omisiones constitutivos de la falta;
- V. Las consecuencias desfavorables de los hechos para la Sociedad, el Sistema Financiero Mexicano o la economía nacional;
- VI. La circunstancia de haber procedido a la substanciación de la falta por propia iniciativa;
- VII. En el caso de insuficiencia de recursos propios para cumplir con la normatividad aplicable en materia de capital mínimo, las dificultades objetivas que pudieran haber concurrido para alcanzar o mantener el nivel legalmente exigido, y
- VIII. La conducta de la Unidad de Valuación en relación con la normatividad aplicable, desde que obtuvo la Inscripción por primera vez, considerando las sanciones firmes que le hubieran sido impuestas durante los últimos cinco años.

Trigésima sexta. Obligaciones derivadas del cumplimiento de una sanción. Cuando con motivo de la imposición de alguna sanción se suspendan los efectos de la Inscripción, la Unidad de Valuación respectiva deberá dar cumplimiento a la obligación correspondiente o, en su caso, abstenerse de realizar la conducta prohibida por la que se le impuso la sanción, dentro del plazo que dure la suspensión. En caso de que la Unidad

de Valuación no dé cumplimiento a la normatividad respectiva en dicho plazo, la Sociedad la requerirá por escrito para que, dentro de los cinco días contados a partir de la fecha del requerimiento, acredite el cumplimiento correspondiente. Si no lo hiciera, se revocará definitivamente la Inscripción.

A efecto de evitar la revocación definitiva, la Unidad de Valuación deberá acreditar ante la Sociedad, a más tardar en la fecha en la que concluya el plazo de la suspensión, el cumplimiento de la obligación correspondiente o, en su caso, la abstención de realizar la conducta prohibida respectiva.

Cuando con motivo de la imposición de alguna sanción se amoneste a una Unidad de Valuación, ésta deberá dar cumplimiento a la obligación correspondiente o, en su caso, abstenerse de realizar la conducta prohibida por la que se le impuso la sanción, dentro de los quince días naturales siguientes a aquél en que se notificó la amonestación. En caso de que la Unidad de Valuación, transcurrido el plazo indicado, no dé cumplimiento a la normatividad respectiva, la Sociedad la requerirá por escrito para que, dentro de los cinco días contados a partir de la fecha del requerimiento, acredite el cumplimiento correspondiente. Si no lo hiciera, se revocará definitivamente la inscripción.

Se entenderá que la Unidad de Valuación ha cumplido con la obligación de abstenerse de realizar conductas prohibidas cuando, si la naturaleza del acto lo permite, haya resarcido los daños y perjuicios ocasionados o, en su caso, haya dejado las cosas en el estado en que se encontraban antes de la comisión del acto prohibido.

Capítulo XI

Del procedimiento para la imposición de sanciones

Trigésima séptima. Integración y turno del expediente. Una vez detectada la falta por la Sociedad, se procederá a reunir los elementos materiales y jurídicos para sustentarla, con los que se integrará un expediente que se turnará a la Subdirección.

Trigésima octava. Requerimiento a la Unidad de Valuación. La instancia designada para turnar el expediente requerirá a la Unidad de Valuación involucrada para que, a través de su representante legal, en un término no mayor a cinco días hábiles bancarios y por escrito, rinda un informe en el que exponga lo que a su derecho convenga respecto con la falta.

Trigésima novena. Dictamen. Luego de haber revisado el informe de la Unidad de Valuación, se determinará, en su caso, si se cometió la falta y se establecerá la sanción correspondiente, apercibiéndose a la Unidad de Valuación respectiva sobre las consecuencias que, en su caso, se derivarían de no dar cumplimiento a la normatividad aplicable durante el plazo de la suspensión, de acuerdo con lo establecido en la regla trigesimasexta. Asimismo, se levantará un acta en la que se asienten los hechos, las declaraciones y las consideraciones que se tomaron en cuenta para evaluar las irregularidades correspondientes, y se notificará a la Unidad de Valuación.

Capítulo XII

De las instituciones de banca múltiple y de las sociedades financieras de objeto limitado que deseen obtener la Inscripción

Cuadragésima. Forma de acreditar los requisitos. Considerando la naturaleza jurídica de las instituciones de banca múltiple y de las sociedades financieras de objeto limitado del ramo inmobiliario e hipotecario, así como la diversidad de sus funciones, los requisitos contenidos en las fracciones I, II, III, V, VI y VII del apartado A; IV del apartado C y 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.

Transitorias

Primera. Estas Reglas entrarán en vigor el 1 de septiembre de 2003.

Segunda. Las instituciones de banca múltiple y las sociedades financieras de objeto limitado del ramo inmobiliario e hipotecario, que a la entrada en vigor de estas Reglas se encuentren inscritas en el registro de intermediarios financieros de la Sociedad, no están obligadas a acreditar que se encuentran autorizadas para operar como tales; no obstante, deberán acreditar que están facultadas para certificar avalúos sobre bienes inmuebles.

Asimismo, tendrán un plazo de seis meses, contado a partir de la Inscripción para dar cumplimiento a lo estipulado en estas Reglas y en las demás disposiciones normativas aplicables. La Sociedad podrá, a su juicio, dejar sin efectos la Inscripción al término del plazo indicado, si considera que la institución de banca múltiple o la sociedad financiera de objeto limitado del ramo inmobiliario e hipotecario no cumple con la normatividad correspondiente.

Tercera. Los solicitantes que se encuentren constituidos y en operación a la entrada en vigor de estas reglas, no estarán obligados a acreditar lo señalado en la fracción IV del apartado C de la regla séptima; en el entendido de que, en caso de realizar cambios de funcionarios, deberán hacerlo.

Cuarta. Las Unidades de Valuación que dentro de los noventa días naturales contados a partir de la fecha de entrada en vigor de estas reglas soliciten su Inscripción, tendrán un plazo de noventa días contado a partir de la fecha de su inscripción para acreditar a la Sociedad el cumplimiento a lo dispuesto por las fracciones I y II del apartado C de la Regla séptima; de no hacerlo su inscripción quedará sin efecto.

Quinta. La disposición contenida en la fracción VII del apartado B de la regla séptima entrará en vigor hasta el 1 de enero de 2004.

Sexta. En tanto no se emitan las reglas relativas a la metodología para la valuación de los inmuebles, las personas que realicen avalúos en términos de las disposiciones aplicables, se deberán sujetar al marco normativo de la materia que esté vigente y sea aplicable en el momento en que realicen los avalúos.

México, D.F., a 19 de junio de 2003.

Director General Adjunto de Crédito
Dr. Carlos Serrano Herrera
Rúbrica.

Director de Planeación y Control
Dr. Alejandro Somuano Ventura
Rúbrica.

(R.- 180515)