

OBSERVACIONES AL DICTAMEN DE LA LTFCCG PRESENTADAS POR ANUVAC

Dictamen de 2 de diciembre de 2008.	Cambio a la Redacción Propuesto por ANUVAC	Argumento
<p>Artículo 3, Fracc. IX</p> <p>IX. Valuador Profesional. Es la persona que, previo acreditamiento del cumplimiento de los requisitos que determine la Comisión a través de las disposiciones de carácter general que emita en términos de esta Ley, se encuentra autorizada por la propia Comisión para realizar avalúos de inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, además de que cumpla con alguno de los supuestos siguientes:</p> <p>a) cuente con cédula profesional de postgrado en valuación expedida por la Secretaría de Educación Pública; o</p> <p>b) Cuento con cédula profesional de arquitecto, de ingeniero o de alguna carrera afin a la materia inmobiliaria expedida por la citada Dependencia,</p> <p>c) cuente con habilitación como corredor público por parte de la Secretaría de Economía.</p>	<p>IX. Valuador Profesional. Es la persona que, previo acreditamiento del cumplimiento de los requisitos que determine la Comisión a través de las disposiciones de carácter general que emita en términos de esta Ley, se encuentra autorizada por la propia Comisión para realizar avalúos de inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, además de que cumpla con alguno de los supuestos siguientes:</p> <p>a) cuente con cédula profesional de postgrado en valuación expedida por la Secretaría de Educación Pública; o</p> <p>b) Cuento con cédula profesional de arquitecto, de ingeniero o de alguna carrera afin a la materia inmobiliaria expedida por la citada Dependencia, y la certificación de competencia profesional como Valuador emitida por el Centro Nacional de Evaluación para la Educación Superior, A.C.; o</p> <p>c) cuente con habilitación como corredor público por parte de la Secretaría de Economía.</p> <p>Aquellos Valuadores Profesionales que ejerzan el rol como Controladores sólo podrán ser autorizados si cumplen con los incisos a o c de la fracción anterior.</p>	<p>El proyecto presentado por ANUVAC considera indispensable la obligatoriedad de la certificación profesional a quienes NO CUENTEN CON POSTGRADO EN VALUACIÓN, para garantizar la actualización de conocimientos y capacidad técnica de los sujetos que pretendan obtener la autorización como Valuadores Profesionales.</p> <p>Asimismo, debe señalarse que ANUVAC propone al CENEVAL (Centro Nacional de Evaluación para la Educación Superior, A.C.), para evaluar a aquellos que cuenten con cédula profesional de arquitecto, de ingeniero o de alguna carrera afin a la materia inmobiliaria que pretendan registrarse como Valuadores Profesionales. Esto permitirá incrementar de manera controlada y gradual el número de Valuadores, garantizando su capacidad técnica, evitando la IMPROVISACIÓN de Valuadores especialmente ante la crisis que se está presentando y que podría generar que se refugien en esta actividad MUCHOS CONSTRUCTORES DESEMPLEADOS y daría facilidades para que los PROPIOS DESARROLLADORES INSCRIBAN a sus propias Unidades de Valuación por medio de terceras personas.</p>

OBSERVACIONES AL DICTAMEN DE LA LTFCCG PRESENTADAS POR ANUVAC

Dictamen de 2 de diciembre de 2008.	Cambio a la Redacción Propuesto por ANUVAC	Argumento
<p>Artículo 7 ter, inciso B, Fracc. VI</p>		
<p>Las Unidades de Valuación NO PODRÁN</p>		
<p>VI. Inscribir en su padrón o certificar avalúos de Controladores y Valuadores Profesionales que estén inscritos en el padrón de otra Unidad de Valuación.</p> <p>Para tales efectos, la Comisión pondrá a disposición de las Unidades de Valuación la información que les permita verificar lo anterior.</p> <p>No obstante lo anterior, tratándose de Valuadores Profesionales, la Comisión podrá autorizar, previa solicitud del Valuador Profesional interesado, que una Unidad de Valuación certifique los avalúos de un Valuador Profesional que esté inscrito en el padrón de otra Unidad de Valuación, cuando se justifique dicha circunstancia en virtud de la poca densidad poblacional en la que operen tanto el Valuador Profesional, la Unidad de Valuación a la que esté inscrito, así como la Unidad de Valuación que se pretenda lo inscriba en su padrón a fin de que también certifique sus avalúos;</p>	<p>SE PROPONE ELIMINAR LA FRACCIÓN VI DE ESTE ARTÍCULO EN SU TOTALIDAD Y LOS ARTÍCULOS SEXTO Y SÉPTIMO TRANSITORIOS CON ELLA RELACIONADOS. Manteniendo la redacción original del Inciso VI y adicionando más prohibiciones a las Unidades de Valuación pertenecientes a alguna Entidad Financiera, en protección de los adquirentes de un crédito garantizado.</p>	<p>ANUVAC considera que se debe ELIMINAR ESTA FRACCIÓN y permitir al Valuador Profesional ejercer la libertad de ejercicio que se consagra en el artículo 5º. Constitucional. Al permitirle estar inscrito en las Unidades de Valuación que el mercado le permita, sin necesidad de agotar la condicionante señalada en el párrafo tercero de la fracción analizada.</p> <p>La exclusividad ha sido rechazada en diversas ocasiones por los Legisladores, específicamente en temas como el de la Ley de Cámaras empresariales.</p> <p>Esta modificación reforma también los artículos transitorios sexto y séptimo relativos al tema que deberían ser eliminados.</p>

OBSERVACIONES AL DICTAMEN DE LA LTFCCG PRESENTADAS POR ANUVAC

Dictamen de 2 de diciembre de 2008.	Cambio a la Redacción Propuesto por ANUVAC	Argumento
ARTÍCULO 7 TER, INCISO B, FRACCIÓN VII	AMPLIAR LAS SIGUIENTES PROHIBICIONES EN BENEFICIO DE LOS ACREDITADOS, LIMITANDO A LAS ENTIDADES FINANCIERAS EN SUS FUNCIONES SIMULTÁNEAS COMO UNIDADES DE VALUACIÓN:	
B.- Las Unidades de Valuación NO PODRÁN		
<p>VII. Certificar avalúos que hayan sido solicitados o promovidos por el Desarrollador Inmobiliario de que se trate, o bien, en los que dicho Desarrollador haya intervenido en su realización o de cualquier otra forma, por sí mismo o por interpósita persona; salvo que dicho avalúo no tenga por objeto la obtención de un Crédito Garantizado a la Vivienda, caso en el cual, dicha Unidad de Valuación deberá incluir dentro de su certificación la leyenda siguiente: "El presente avalúo no podrá utilizarse para la obtención de un Crédito Garantizado a la Vivienda".</p> <p>La prohibición a que se refiere la presente fracción no será aplicable en el caso en el que el Desarrollador Inmobiliario solicite el otorgamiento de un Crédito Garantizado a la Vivienda en su calidad de deudor, y</p> <p>Artículo 7 quinqués. Las Entidades deberán abstenerse de otorgar Créditos Garantizados a la Vivienda, en los que el respectivo avalúo haya sido solicitado o promovido por el Desarrollador Inmobiliario de que se trate, o bien, cuando en la realización del avalúo, dicho Desarrollador haya intervenido de cualquier otra forma, por sí mismo o por interpósita persona; salvo que sea el propio Desarrollador Inmobiliario quien solicite el otorgamiento de un Crédito Garantizado a la Vivienda en su calidad de deudor ante la respectiva Entidad.</p>	<p>VI Elaborar Avalúos cuyo propósito sea para:</p> <p>a) Daciones en pago a la entidad financiera controladora o accionista de la Unidad de Valuación.</p> <p>b) Adjudicaciones de bienes a favor de la entidad financiera controladora o accionista de la Unidad de Valuación.,</p> <p>c) Conocer el valor de las propiedades o bienes cuyos propietario sea la entidad financiera controladora o accionista de la Unidad de Valuación de accionistas de las instituciones financieras,</p> <p>d) Reservas de cartera de la entidad financiera controladora o accionista de la Unidad de Valuación</p> <p>e) Garantía de emisiones bursátiles generadas por la entidad financiera controladora o accionista de la Unidad de Valuación.</p> <p>f) La individualización mediante recursos públicos o de fondos estatales de vivienda cuyos créditos puente hayan sido otorgados por la entidad financiera controladora o accionista de la Unidad de Valuación.</p> <p>g) La originación de créditos en los que haya intervenido en la asignación o solicitud un Desarrollador Inmobiliario por si mismo o por interpósita persona, incluyendo los casos en que la Entidad a la que se soliciten sea capitalista o accionista de la Unidad de Valuación.</p> <p>La prohibición a que se refiere el inciso g no será aplicable en el caso en el que el Desarrollador Inmobiliario solicite el otorgamiento de un Crédito Garantizado a la Vivienda en su calidad de deudor, y</p> <p>VII. Las demás que establezcan las reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Comisión siempre y cuando no contrarie lo establecido en la presente ley.</p>	<p>ANUVAC aprueba el cambio propuesto y propone aumentar las prohibiciones enlistadas de los incisos A al G que se han identificado como irregularidades comunes.</p> <p>Así mismo, ANUVAC considera que el texto propuesto en el Dictamen es adecuado, siempre y cuando garantice que cuando un Desarrollador solicite los avalúos directamente a una Entidad, se prohíba que los realice la Unidad de Valuación de dicha entidad Financiera.</p> <p>Así mismo, las prohibiciones establecidas se complementan con el Artículo 7 quinqués, con el que estamos totalmente de acuerdo.</p>

OBSERVACIONES AL DICTAMEN DE LA LTFCCG PRESENTADAS POR ANUVAC

Dictamen de 2 de diciembre de 2008.	Cambio a la Redacción Propuesto por ANUVAC	Argumento
<p style="text-align: center;">Capítulo II De los delitos</p>		
<p>Artículo 32.</p>		
<p>Aquellas personas que para obtener un Crédito Garantizado a la Vivienda o aquellas que se confabulen para tal efecto, soliciten, elaboren, emitan o presenten avalúos que no correspondan a la realidad, de manera que el valor real de los bienes que se otorguen en garantía sea inferior al importe del referido crédito, serán acreedoras a las sanciones siguientes, según corresponda:</p> <p>I. Se sancionará con prisión de tres meses a un año, cuando el monto del Crédito Garantizado a la Vivienda, no exceda del equivalente a 2,000 días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal.</p> <p>II. Se sancionará con prisión de uno a tres años, cuando el monto del Crédito Garantizado a la Vivienda exceda de 2,000 y no de 50,000 días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal.</p>	<p>Artículo 32. Aquellas personas que para obtener un Crédito Garantizado a la Vivienda o aquellas que se confabulen para tal efecto, soliciten, elaboren, emitan o presenten avalúos que no correspondan a la realidad, de manera que el Valor Comercial o de Mercado a la fecha de emisión del avalúo de los bienes que se otorguen en garantía sea diferente al Valor Comercial o de Mercado dictaminado en las condiciones físicas y comerciales prevaecientes a la fecha del avalúo en controversia conforme al procedimiento que apegado a Normas Internacionales de Valuación vigentes y a reglas específicas para tal efecto emita la Comisión, y en el que participen al menos tres Asociaciones o Federaciones de Colegios de Valuadores y Unidades de Valuación para su análisis serán acreedoras a las sanciones siguientes, según corresponda:</p> <p>I. Se sancionará con prisión de tres meses a un año, cuando la diferencia en valores comerciales de la Vivienda, no exceda del equivalente a 2,000 días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal.</p> <p>II. Se sancionará con prisión de uno a tres años, cuando la diferencia en valores comerciales de la Vivienda exceda de 2,000 y no de 50,000 días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal.</p>	<p>No se especifica quién determinaría el Valor Real, pues es una definición que NO EXISTE en las Normas Internacionales de Valuación, por ello ANUVAC proponía la integración de un Comité Técnico de Valuación que pueda emitir resoluciones respecto a este tipo de controversias. En las condiciones actuales del Proyecto, se considera necesario al menos emitir reglas específicas que permitan definir el proceso a seguir en estos casos. En este procedimiento se debería incluir a ANUVAC, y al Colegio o Federación de Valuadores que designe el Valuador cuestionado y a las Entidades que hubieren otorgado el crédito.</p> <p>No es conveniente establecer sanciones y diferencias en función del monto del crédito otorgado, por lo que en todo momento se propones hacer referencia a éstas, tomando como base el valor comercial de los bienes en garantía.</p>

OBSERVACIONES AL DICTAMEN DE LA LTFCCG PRESENTADAS POR ANUVAC

<p>III. Se sancionará con prisión de tres a cinco años, cuando el monto del Crédito Garantizado a la Vivienda exceda de 50,000 días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal.</p> <p>Los delitos previstos en el presente artículo sólo admitirán comisión dolosa. La acción penal que derive de los supuestos previstos en este artículo procederá a petición de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la Comisión, cuando el presunto responsable sea un Valuador Profesional o Controlador, o bien se procederá a petición del ofendido en cualquier caso. La acción penal prescribirá en tres años contados a partir del día en que dicha Comisión o el ofendido tenga conocimiento de la conducta y del probable responsable y, si no tiene ese conocimiento, en cinco años que se computarán conforme a las reglas establecidas en el artículo 102 del Código Penal Federal. Una vez cubierto el requisito de procedibilidad, la prescripción seguirá corriendo según las reglas del Código Penal Federal.</p>	<p>III. Se sancionará con prisión de tres a cinco años, cuando la diferencia en valores comerciales de la Vivienda exceda de 50,000 días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal.</p> <p>Los delitos previstos en el presente artículo sólo admitirán comisión dolosa. La acción penal que derive de los supuestos previstos en este artículo procederá a petición de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la Comisión, cuando el presunto responsable sea un Valuador Profesional, Controlador, o Unidad de Valuación o bien se procederá a petición del ofendido en cualquier caso. La acción penal prescribirá en tres años contados a partir de la fecha de emisión del avalúo y, si no tiene ese conocimiento, en cinco años posteriores a la fecha de emisión del avalúo, que se computarán conforme a las reglas establecidas en el artículo 102 del Código Penal Federal. Una vez cubierto el requisito de procedibilidad, la prescripción seguirá corriendo según las reglas del Código Penal Federal.</p>	
---	---	--