

Modificaciones aprobadas en el Senado el 09 de diciembre de 2008.	Cambio a la Redacción Propuesto por ANUVAC	Comentario ANUVAC
<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 <i>del artículo 7 y demás aplicaciones</i> 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 una instancia reconocida por la Secretaría de Educación Pública en este ámbito; 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>Se considera que la eliminación de la cédula de Posgrado en Valuación sería un retroceso con relación al Texto vigente en la Ley, pues si el objetivo es promover la competencia al disminuir las barreras para ejercer esta actividad y permitir más opciones para el público usuario, no se debe descuidar la calidad de los Valuadores Profesionales que en ella intervienen, especialmente tomando en consideración que los avalúos que se emiten sirven como garantía para respaldar operaciones fondeadas con recursos federales vía subsidios otorgados por CONAVI o el propio IPAB en caso de quebranto de alguna entidad financiera, o con recursos de diferentes organismos de vivienda como INFONAVIT o FOVISSSTE. Por lo que se propone que esta opción no aplique para el caso de los Controladores, pues en esta actividad se requiere de profesionistas con mayor nivel de capacitación y experiencia; y en caso de que se considere inminente la eliminación de este requisito, sólo aplique para Valuadores, siendo indispensable la obligatoriedad de la certificación de competencia profesional por conducto de CENEVAL u organismo similar reconocido por la SEP para 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>

Modificaciones aprobadas en el Senado el 09 de diciembre de 2008.	Cambio a la Redacción Propuesto por ANUVAC	Comentario ANUVAC
<p>Artículo 7</p> <p>Los avalúos de los bienes inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda deberán realizarse por Valuadores Profesionales autorizados al efecto por la Comisión, asimismo, dichos avalúos tendrán efectos fiscales para la determinación de los impuestos, derechos y contribuciones correspondientes y deberán ser aceptados por las autoridades fiscalizadoras federales y locales.</p> <p>El acreditado tendrá el derecho a escoger al Valuador Profesional que intervenga en la operación, de entre aquellos que aparezcan en el listado que le presente la Entidad.</p> <p>La Comisión deberá establecer mediante disposiciones de carácter general los términos y condiciones para obtener la autorización de Valuador Profesional; para la inscripción de la Unidad de Valuación; así como para la renovación de la autorización o de la inscripción de que se trate.</p>	<p>Los avalúos de los bienes inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda deberán;</p> <p>I. Realizarse por Valuadores Profesionales autorizados al efectos por la Comisión, y</p> <p>II. Estar certificados por Unidades de Valuación inscritas al efecto por la Comisión, por conducto de su Controlador, en cuyo Padrón se encuentre inscrito el Valuador Profesional que hubiese realizado el avalúo correspondiente.</p> <p>Dichos avalúos tendrán efectos fiscales para la determinación de los impuestos, derechos y contribuciones correspondientes y podrán ser aceptados por las autoridades fiscalizadoras federales y locales.</p> <p>El acreditado tendrá derecho a escoger a la Unidad de Valuación que intervenga en la operación de entre el listado de Unidades de Valuación que tengan registro ante la Comisión; misma que para tales efectos deberá de proporcionar dicho listado a las Entidades.</p> <p>La Comisión deberá establecer mediante disposiciones de carácter general los términos y condiciones para obtener la autorización de Valuador Profesional y para la inscripción de la Unidad de Valuación, mismas que serán revocadas al no cumplir con las disposiciones establecidas el presente artículo.</p>	<p>Es conveniente añadir la fracción II pues se considera conveniente precisar la forma en que la Unidad de Valuación debe certificar los avalúos.</p> <p>Se debe dejar a consideración de las autoridades locales la aceptación de estos avalúos respetando la autonomía que les consagra el artículo 115 constitucional. Por lo que se sugiere cambiar la palabra deberán, por podrán.</p> <p>Se considera conveniente que se proporcione el listado de Unidades de Valuación con registro ante la Comisión, para que de estos padrones, la Unidad designe al Valuador Profesional que realizará su avalúo.</p> <p>Se considera que la autorización como Valuador Profesional y la Inscripción de la Unidad de Valuación deben ser definitivos y en la misma Ley ya se establecen las causas de revocación aplicables, al final del mismo artículo 7.</p>

Las citadas disposiciones deberán establecer los requisitos de honorabilidad e historial crediticio satisfactorio con los que deberá cumplir cualquier interesado en obtener la autorización de Valuador Profesional, así como ~~de capacidad técnica que será exigible, de manera adicional, tratándose de las personas a que se refiere el inciso b) de la fracción IX del artículo 3 de esta Ley; en el entendido de que podrán acreditarse dicha capacidad con base en programas y criterios adicionales de evaluación que reconozca la Comisión, impartidos por distintas instituciones autorizadas por la Secretaría de Educación Pública;~~ los requisitos de capital social mínimo, gobierno corporativo y control interno que deberán observar los interesados en obtener la inscripción de Unidad de Valuación, así como señalar los medios de comunicación electrónica que habilitará la Comisión a efecto de que los interesados puedan presentar de manera remota las solicitudes de autorización o inscripción, según sea el caso. ~~En todo caso, la autorización e inscripción referidas tendrán una vigencia de 3 años.~~

En el proceso de emisión y modificación de

Las citadas disposiciones deberán establecer los requisitos de honorabilidad e historial crediticio satisfactorio con los que deberá cumplir cualquier interesado en obtener la autorización de Valuador Profesional, así como los requisitos de capital social mínimo, gobierno corporativo y control interno que deberán observar los interesados en obtener la inscripción de Unidad de Valuación, así como señalar los medios de comunicación electrónica que habilitará la Comisión a efecto de que los interesados puedan presentar de manera remota las solicitudes de autorización o inscripción, según sea el caso.

Aquellos Valuadores Profesionales que ejerzan el rol como Controladores sólo podrán ser autorizados si cumplen con los incisos a o c de la fracción IX del artículo 3 de esta Ley.

En el proceso de emisión y modificación de **Resto del artículo sin observaciones o modificaciones propuestas.....**

Los cursos impartidos por distintas instituciones autorizadas por la Secretaría de Educación Pública **no son comparables a un posgrado en Valuación, para el que se emite una cédula con efectos de patente.** Por lo que se sugiere que quienes opten por esta alternativa **deben ser evaluados por una instancia como el CENEVAL** (Centro Nacional de Evaluación para la Educación Superior, A.C.) o una instancia similar reconocida por la Secretaría de Educación Pública en el ámbito de la evaluación de Competencia Profesional. Otra opción sería **la creación, a través de esta misma Ley, de un órgano** similar al Consejo Nacional de Certificación en Especialidades Médicas (CONACEM) que podría denominarse **Consejo Nacional de Certificación en Valuación** o Comité Técnico de Valuación, que además podría tener atribuciones como árbitro en los casos en que exista controversia relacionada con las actuaciones de los Valuadores Profesionales, Unidades de Valuación y Controladores y podría promover la creación, desarrollo y actualización de la metodología de valuación.

Este Consejo estaría conformado con la participación de Colegios, Federaciones, o Asociaciones Profesionales y Empresariales más representativas del Sector conjuntamente con los principales usuarios y solicitantes de servicios de valuación del país.

Modificaciones aprobadas en el Senado el 09 de diciembre de 2008.	Cambio a la Redacción Propuesto por ANUVAC	Comentario ANUVAC
Artículo 7 ter, inciso B, Fracc. VI		
Las Unidades de Valuación NO PODRÁN		
<p>VI. Inscribir en su padrón o certificar avalúos de Controladores que estén inscritos en el padrón de otra Unidad de Valuación, así como inscribir en su padrón o certificar avalúos de Valuadores Profesionales que estén inscritos en más de cuatro Unidades 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, 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 más de cuatro Unidades 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.</p> <p><u>Adicionando como fracción VI se proponen más prohibiciones a las Unidades de Valuación pertenecientes a alguna Entidad Financiera, en protección de los adquirentes de un crédito garantizado en situaciones que pudieran presentarse conflictos de intereses (se incluyen en el siguiente párrafo).</u></p>	<p>Se considera que se debe ELIMINAR ESTA FRACCIÓN y garantizar al Valuador Profesional en esta Ley la libertad de ejercicio que se consagra en el artículo 5°. Constitucional, al permitirle estar inscrito en las Unidades de Valuación que sea conveniente a sus intereses (si la Ley fomenta la transparencia y la competencia, debe ser el mercado por sí mismo, quien defina estas reglas de operación, siempre y cuando no se lesionen intereses de terceros), sin necesidad de agotar la condicionante señalada en el tercer párrafo 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>

Modificaciones aprobadas en el Senado el 09 de diciembre de 2008.	Cambio a la Redacción Propuesto por ANUVAC	Comentario ANUVAC
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 o de accionistas de la misma institución 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>

Modificaciones aprobadas en el Senado el 09 de diciembre de 2008.	Cambio a la Redacción Propuesto por ANUVAC	Argumento
<p>Artículo 18, segundo párrafo</p> <p>Los Valuadores Profesionales, Controladores y la Unidad de Valuación, estarán sujetos a la inspección y vigilancia de la Comisión, para lo cual deberán entregarle toda la información y documentación que ésta les solicite, dentro de los plazos que la misma establezca. La citada Comisión podrá realizar visitas de inspección a las referidas personas a efecto de revisar, verificar, comprobar y evaluar que las actividades que realicen se ajusten a la presente Ley y a las disposiciones que de ella emanen.</p>	<p>Los Valuadores Profesionales, Controladores y la Unidad de Valuación, estarán sujetos a la inspección y vigilancia de la Comisión, para lo cual deberán entregarle toda la información y documentación que ésta les solicite, dentro de los plazos que la misma establezca. La citada Comisión podrá realizar visitas de inspección a las referidas personas a efecto de revisar, verificar, comprobar y evaluar que las actividades que realicen se ajusten a la presente Ley y a las disposiciones que de ella emanen. Los derechos cubiertos por concepto de inspección y vigilancia serán equitativos y proporcionales y solo serán aplicables a las Unidades de Valuación.</p>	<p>Es conveniente eliminar el cobro de cuotas escalonadas que inhiben la competencia y restan transparencia a los procesos que se fundamenten en esta Ley.</p>
<p>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 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>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 a la fecha de emisión del avalúo de los bienes que se otorguen en garantía sea diferente al Valor dictaminado en las condiciones físicas y comerciales prevalecientes 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>Se propone la integración de un Comité Técnico de Valuación que pudiera 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.</p> <p>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>

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.

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.

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.

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.

I. Se sancionará con prisión de tres meses a un año, cuando **la diferencia en valores de la Vivienda**, no exceda del equivalente a 2,000 días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal.

II. Se sancionará con prisión de uno a tres años, cuando **la diferencia en valores de la Vivienda** exceda de 2,000 y no de 50,000 días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal.

III. Se sancionará con prisión de tres a cinco años, cuando **la diferencia en valores de la Vivienda** exceda de 50,000 días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal.

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.

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 de los bienes en garantía.