

México, D.F., a 5 de septiembre de 2008.

C. Senador José Isabel Trejo Reyes.
Comisión de Hacienda de la Cámara de Senadores del Honorable
Congreso de la Unión.

La Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C. (**ANUVAC**), de la manera más respetuosa y atenta pone a su consideración una propuesta de reforma a la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, en lo concerniente a la valuación de inmuebles sujetos al citado crédito, con el objeto de procurar un ordenamiento jurídico armónico que garantice la certeza jurídica a los participantes de este esquema.

Para ello, ponemos a su consideración la siguiente

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

1. El 30 de diciembre de 2002, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, cuyo objeto es regular las actividades y servicios financieros para el otorgamiento de Crédito Garantizado, para la adquisición, construcción, remodelación o refinanciamiento destinado a la vivienda con la finalidad de asegurar la transparencia en su otorgamiento y fomentar la competencia.
2. En dicha Ley se obliga a las Entidades a otorgar Créditos Garantizados a la Vivienda, sustentados a una oferta vinculante, cuando el solicitante cumpla con diversos requisitos, entre otros, el de contar con un avalúo emitido por un Valuador Profesional.
3. El avalúo se define como el dictamen que elabora el Valuador Profesional sobre el valor de los inmuebles, siempre y cuando esté certificado por la Unidad de Valuación, a través de su Controlador, en cuyo Padrón se encuentre inscrito el valuador profesional correspondiente.
4. Este dictamen tiene una relevancia importante porque de él se desprende el monto de la garantía que respalda al crédito, y que servirá como base para que el gobierno federal, por conducto de la Sociedad Hipotecaria Federal (**SHF**), responda por el crédito otorgado por la Entidad Financiera.
5. No debemos perder atención que el aval realizado por la **SHF** se respalda mediante recursos públicos, ya que para su constitución la **SHF** recibió del gobierno diez mil millones de pesos para integrar su capital social, además que por Ley el Gobierno Federal responderá en todo tiempo de las obligaciones que la **SHF** contraiga con terceros hasta la conclusión de dichos compromisos¹. Adicionalmente el presupuesto de Egresos de la Federación contempla una partida de aproximadamente cuatro mil millones de pesos destinados a subsidios a población de escasos recursos para la adquisición de su vivienda. En la eventualidad de un quebranto en

¹ Artículos Segundo y Cuarto Transitorios de la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal.

alguna entidad financiera, el Instituto de Protección al Ahorro Bancario deberá respaldar a los ahorradores empleando para ellos recursos públicos.

6. Se concluye entonces que la opinión emitida por la organización privada (Valuador Profesional, Unidad de Valuación y Controlador) resulta indispensable, porque en ella se vincula la aplicación de **recursos públicos**, que garantizan los Créditos de Vivienda otorgados por las Entidades Financieras.

7. Por ello, es válido que en forma unilateral el Estado regule el ejercicio profesional de la valuación, mediante el establecimiento de requisitos, reglas y sanciones.

8. Sin embargo, consideramos que la regulación establecida en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado no es suficiente y hace vulnerable el sistema, al sostenerse exclusivamente en la **SHF**.

9. La **SHF**, es una institución financiera perteneciente a la Banca de Desarrollo, creada en el año 2001, con el fin de propiciar el acceso a la vivienda de calidad a los mexicanos que la demandan, al establecer las condiciones para que se destinen recursos públicos y privados a la oferta de créditos hipotecarios. Mediante el otorgamiento de créditos y garantías, **SHF** promueve la construcción y adquisición de viviendas preferentemente de interés social y medio.

10. La **SHF** es supervisada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (**CNBV**) y regulada por la Ley de Instituciones de Crédito (**LIC**) y, por su propia Ley y Reglamento Orgánico.

11. Por ser una banca de desarrollo, la **SHF** forma parte de la Administración Pública Paraestatal, al ser una empresa de participación estatal mayoritaria o sociedad nacional de crédito.

12. Desde esta panorámica, la **SHF** es una Entidad de la Administración Pública Federal con personalidad jurídica y patrimonio, creada con el único fin de soportar el desarrollo de diferentes sectores productivos del país conforme a los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo.

13. Por ello consideramos que la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado otorga a la **SHF** facultades ajenas para la cual fue creada como:

a) Emitir reglas de carácter general relacionadas con:

1. Los términos y condiciones para obtener la autorización de perito valuador, la que se renovará cada 3 años.
2. La metodología para la valuación de los bienes inmuebles.
3. Obligaciones y prohibiciones adicionales a los valuadores profesionales y a las unidades de valuación.

4. Los términos y condiciones para sancionar a los valuadores profesionales y a las unidades de valuación por el incumplimiento de las obligaciones y la comisión de las conductas prohibidas.

b) Otorgar la autorización e inscripción a los valuadores profesionales y unidades de valuación, respectivamente, así como para sancionarlos conforme al procedimiento que ésta señala en sus reglas de carácter general.

c) Regular y resolver el recurso de reconsideración en contra de sus resoluciones.

14. Generando con ello, que el sistema normativo en materia de valuación profesional, implementado y regulado por la propia **SHF** pueda ser vulnerable al no existir congruencia entre el fin de la entidad y la actuación que ésta realiza.

15. Esta cuestión, además, generan un estado de incertidumbre, tanto para el gobierno federal como a los particulares que participan o colaboran en la elaboración de avalúos, al no existir normas con fuerza de Ley que lo sustenten ni la participación de autoridades reguladoras que lo ejecuten.

16. Creemos entonces necesario una reforma legislativa que permita garantizarle al Estado el debido ejercicio profesional y conceda seguridad jurídica a todos los participantes del crédito garantizado.

17. Reforma sustentada en los siguientes puntos:

I. La limitación en la actividad de la **SHF**, únicamente como garante del crédito otorgado por la Entidad Financiera.

II. La participación de dos autoridades, como son:

a) La Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Que funja como órgano de vigilancia y control de los particulares.

b) La Secretaría de Educación Pública. Como órgano que establezca las bases para garantizar que los profesionistas cuentan con los conocimientos aptos y actualizados sobre la materia.

III. El establecimiento en la Ley y/o reglamento de:

a. Los requisitos para la obtención de la autorización e inscripción de los valuadores profesionales y de las unidades de valuación, respectivamente.

b. Los requisitos para la validez de los avalúos.

c. Las obligaciones y prohibiciones de los valuadores profesionales, controladores y de las unidades de valuación.

d. Las sanciones y el procedimiento para su imposición.

- e. Medios de defensa en contra de la resolución que emita la Comisión Nacional Bancaria y de Valores relacionados con estos temas.
- f. La facultad por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de emitir la metodología de carácter general respecto de la valuación de los bienes inmuebles y formalidades para la entrega de dicho avalúo.

IV. La participación de Colegios o Asociaciones Profesionales y Empresariales del Sector, registrados por la Secretaría de Educación Pública y que cuenten con el Reconocimiento de Idoneidad, que expidan certificados a los profesionistas dedicados a la valuación, para con ello garantizar a la sociedad un servicio profesional de calidad.

V. Garantizar la participación de Colegios o Asociaciones Profesionales y Empresariales más representativas del Sector conjuntamente con los principales usuarios y solicitantes de servicios de valuación del país, en un Comité Técnico de valuación encargado de la generación y revisión de la metodología de carácter general y procedimientos relativos a la aplicación y vigilancia del cumplimiento de la presente Ley y su Reglamento.

18. Insistimos que toda esta regulación se genera por la función estratégica del Estado, además de la relevancia de la actividad que desempeña el particular, misma que está vinculada directamente con el manejo y aplicación de recursos públicos.

II. JUSTIFICACIÓN JURÍDICA DE LA REFORMA

Una modalidad particular del ejercicio de la función administrativa se da cuando el Estado autoriza a organizaciones privadas su colaboración en actividades que le son propias, permitiéndose con ello descargar a la Administración de una parte de sus tareas sin atenuar de manera apreciable su energía y su autoridad sobre los administrados.

Para ello, dos son los requisitos que caracterizan a esta colaboración;

1. El ejercicio de una función desarrollada en interés del Estado, y
2. El ejercicio de dicha actividad en nombre propio de la organización privada.

El ejercicio privado de las funciones públicas se supedita a una autorización o inscripción por parte de una *autoridad administrativa*, cuando los privados cumplen con los requisitos determinados por la Ley. Por ello, corresponderá a la autoridad el establecer preceptos legales que tiendan a normar la realización de esas actividades que, por su trascendencia al orden público, se han limitado a una serie de requisitos para tener derecho a realizarlas.

Bajo esas premisas, la reforma aquí presentada tiene por objeto que la colaboración por parte de los particulares en el esquema del Crédito Garantizado sea regulado por una autoridad



administrativa (**CNBV**), creada con facultades propias de una autoridad, dotándole de facultades para emitir actos de autorización o sanción sustentados, principalmente, en una Ley.

Asimismo, la reforma plantea como requisito adicional que el valuador profesional cuente con una certificación expedida por un colegio profesional o asociación de valuadores profesionales, registrado por la Secretaría de Educación Pública y con reconocimiento de idoneidad expedido por la Dirección General de Profesional, para que pueda estar autorizado a continuar con esa actividad.

Este esquema ha sido aprobado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación mediante la emisión de criterios jurisprudenciales que validan su constitucionalidad, porque garantiza la seguridad jurídica de los participantes y permite al Estado regular actividades trascendentes para la sociedad.

La interpretación constitucional del Alto Tribunal sobre las limitaciones a la libertad del comercio, parte del hecho de que dichas limitaciones responden a la necesidad de proteger el interés público, lo que implica que la garantía en comento sea exigible siempre y cuando la actividad, aunque lícita, no afecte el derecho de la sociedad, esto es, existe un imperativo que subyace frente al derecho de los gobernados en lo individual, en tanto que existe un valor que se pondera y asegura, que se traduce en la convivencia y bienestar social, lo que significa que se protege el interés de la sociedad por encima del particular y, en aras de ese interés mayor, se limita o condiciona el individual cuando con éste puede afectarse aquél en una proporción mayor del beneficio que obtendría el gobernado.

En otras palabras, la reglamentación de esta libertad de trabajo se desarrolla en el sentido de determinar las condiciones en que se puede ejercer y armonizar en beneficio de la colectividad el ejercicio de esa libertad individual. Por ello, el imperativo constitucional no se viola cuando la reglamentación del mismo sólo tiende a regular la libertad del trabajo en beneficio de la colectividad.

En esa panorámica, la determinación contenida en esta reforma y de la relación de ésta con el marco conceptual y jurídico de las garantías de igualdad y libertad de trabajo, se concluye que en el caso no se quebrantarían los derechos fundamentales de los Valuadores Profesionales o Unidades de Valuación porque su libertad de trabajo como cualquier otra prerrogativa constitucional, exige reglas que determinen en qué condiciones puede ejercitarse.

Además, que debe notarse que esta modalidad de ninguna manera constituye una prohibición absoluta pues una vez superados los requerimientos mencionados, la libertad de trabajo es expedita para el citado profesional.

E insistimos, toda esta regulación parte del hecho de que tanto el realizador del avalúo (Valuador Profesional, Unidad de Valuación y Controlador) como ahora el organismo certificador que avala su desempeño (colegio o asociación profesional), en realidad están coadyuvando al desempeño de una función de derecho público; y, bajo esa óptica, los requisitos que se prevén



en esta reforma son impuestos con la finalidad de obtener y garantizar al Estado una mayor calidad en los servicios profesionales.

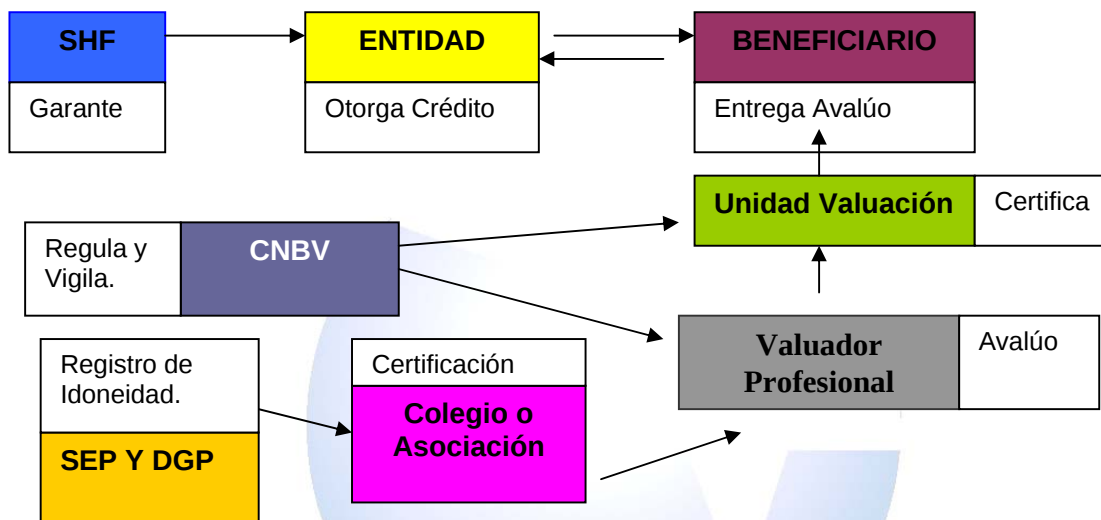
Esta actividad exige que los profesionales que valúen bienes objeto del Crédito Garantizado, reúnan requisitos que respalden y garanticen la confiabilidad de sus opiniones, para que tanto el Estado como los particulares pueden atenerse a los efectos jurídicos crediticios que ese dictamen habrá de producir.

Como antecedentes de esta reforma tenemos el artículo 52 del Código Fiscal de la Federación, que prevé los requisitos necesarios para que un contador público se considere como auxiliar en la tarea de verificación a los contribuyentes, a través de la elaboración de un dictamen de estados financieros, y que su regulación, similar a la que ahora se propone, ha sido aprobada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

III. ESQUEMA DE LA REFORMA.

Para mayor claridad sobre el objeto de la reforma, procedemos a hacer un cuadro que ejemplifica el modelo de regulación de la valuación de inmuebles sujetos al crédito garantizado.

ANUVAC
Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.



Haciendo la apreciación de que este sistema se sustenta en que:

- Los requisitos para la obtención de la autorización o inscripción por parte del Valuador Profesional y la Unidad de Valuación, respectivamente.
- Las obligaciones y prohibiciones de la Unidad de Valuación, Controlador y Valuador Profesional.
- Las sanciones y el procedimiento para su imposición.
- Los medios de defensa en contra de las determinaciones que emita la **CNBV** relativos a la negativa a otorgar una autorización o inscripción, así como al imponer una sanción, serán previstos en la propia Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y/o en su reglamento.

Sólo se autorizará a la **CNBV** a emitir la metodología de carácter general respecto de la valuación de los bienes inmuebles, para lo cual podrá considerar las opiniones de colegios o Asociaciones Profesionales y Empresariales del Sector, Unidades de Valuación o Valuadores Profesionales.

IV. FUENTES.

Para la realización de esta propuesta de reforma, **ANUVAC** tomó en consideración diversas leyes aplicables, y además:

- El proyecto de dictamen efectuado por las Comisiones Unidades de Hacienda y Crédito Público y de Estudios Legislativos del Senado de la República, sobre la iniciativa de reforma presentado por el Senador Federico Doring Casar, en sesión de 4 de diciembre de 2007, y la propia iniciativa de reforma.

2. La contrapropuesta de reforma presentada por la Federación de Colegios, Institutos y Sociedades de Valuadores de la República Mexicana, A.C. (**FECSIVAL**), fechada el día 22 de abril de 2008, y dirigida a usted.

3. Las reglas de carácter general emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., relativas a la autorización como Valuador Profesional de inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda.

V. CONTRAPROPUESTA AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DISPOSICIONES A LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO.

Artículo Único.- Se reforman los artículos 3 fracciones I, VI, IX y XI, 6 penúltimo párrafo, 7 primer párrafo, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19; **se derogan** el segundo párrafo del artículo 7, así como los artículos 7 bis y 7 ter; y **se adicionan** las fracciones XII, XIII y XIV del artículo 3, el último párrafo del artículo 6, y los artículos 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40 de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, para quedar en los siguientes términos:

Artículo 3.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I. Comisión. Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

(...)

VI. Reglas: Las disposiciones de carácter general que emita, conforme a esta Ley, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y/o la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

(...)

IX. Valuador Profesional. Es la persona que cuenta con autorización por parte de la Comisión para realizar avalúos de inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda.

(...)

XI. Unidad de Valuación. Es la persona moral que se encuentra inscrita como tal ante la Comisión, de acuerdo con las disposiciones previstas en esta Ley y su reglamento.

XII. Padrón: El listado y registro de los Valuadores Profesionales que debe tener cada Unidad de Valuación.

XIII. Reglamento: El reglamento de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.



XIV. Comité Técnico de Valuación: Es el órgano creado por la Comisión que se integrará de manera plural y que se encargará de participar en la creación de la metodología que regule la valuación de los inmuebles objeto del Crédito Garantizado a la Vivienda, así como de otorgar su opinión respecto a cualquier controversia relacionada con las actuaciones de los Valuadores Profesionales, Unidades de Valuación y Controladores, siempre que se lo pida la Comisión y de conformidad con el reglamento de la presente Ley.

Este Comité Técnico estará conformado con la participación de Colegios o Asociaciones Profesionales y Empresariales más representativas del Sector conjuntamente con los principales usuarios y solicitantes de servicios de valuación del país.

ANUVAC

Asociación Nacional de Unidades de Valuación A.C.



Título II.- Contratación de Créditos Garantizados.

Capítulo I.- Oferta Vinculante.

Artículo 6.- (...)

La Entidad estará obligada a otorgar el Crédito Garantizado a la Vivienda en los términos y condiciones establecidos en la oferta vinculante, siempre y cuando, la Entidad compruebe: la identidad del solicitante; la veracidad y autenticidad de los datos que hubiese proporcionado el solicitante; la capacidad crediticia del solicitante conforme a las sanas prácticas y condiciones de mercado; la realización de un avalúo en la forma prevista por el artículo 7, y el cumplimiento de las demás formalidades que requiera la Ley.

(...)

La Entidad estará obligada a poner a disposición del solicitante una copia del avalúo realizado, previo al otorgamiento del Crédito Garantizado a la Vivienda respectivo.

Capítulo II.- Avalúo del Inmueble.

Artículo 7.- Los avalúos de los bienes inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda deberán:

- I. Realizarse por Valuador Profesional, y
- II. Estar certificados por la Unidad de Valuación, por conducto de su Controlador, en cuyo Padrón se encuentre inscrito el Valuador Profesional que hubiese realizado el avalúo correspondiente.

El acreditado tendrá derecho a escoger al Valuador Profesional que intervenga en la operación de entre el listado que tenga la Comisión, misma que para tales efectos deberá de proporcionar dicho listado a las Entidades.

Capítulo III.- Formalización del Crédito Garantizado

Artículo 8.- Los fedatarios públicos frente a los cuales se otorgue la escritura tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Comprobar que las cláusulas financieras contenidas en el contrato de crédito coincidan con los términos y condiciones ofertados en la oferta vinculante;
- II. Comprobar que no se incluyan gastos o comisiones a cargo del acreditado, que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras, y
- III. Las demás que prevea el Reglamento de la presente Ley.



Título III.- De los Valuadores Profesionales, Unidades de Valuación y Controladores.

Capítulo I.- De la autorización de los Valuadores Profesionales, la inscripción de las Unidades de Valuación y los Controladores.

Artículo 9.- La autorización por parte de la Comisión para ejercer la actividad de Valuador Profesional la podrán obtener las personas que:

- I. Cumplan con alguno de los siguientes requisitos:
 - a) Contar con cédula profesional de postgrado en valuación expedida por la Secretaría de Educación Pública; o
 - b) Contar con cédula profesional de arquitecto, de ingeniero o de alguna carrera afín 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.
 - c) Estar habilitados como corredores públicos por parte de la Secretaría de Economía.
- II. Ser solicitado su registro por alguna Unidad de Valuación.
- III. Contar con experiencia mínima de un año en la realización de avalúos a los que se refiere esta ley, lo cual acreditarán mediante constancia expedida por alguna Unidad de Valuación inscrita ante la Comisión. ;
- IV. Presenten, a través de cada una de las Unidades de Valuación que soliciten su registro, la solicitud de autorización, para lo cual deberán proporcionar los elementos necesarios para que las Unidades de Valuación verifiquen el cumplimiento de los requisitos señalados en esta Ley y su reglamento;
- V. Cuenten con Clave Única de Registro de Población;
- VI. Presenten escrito, manifestando bajo protesta de decir verdad, que conocen el contenido y alcance de esta Ley y su reglamento, comprometiéndose a dar cumplimiento a la normatividad aplicable en materia de avalúos;
- VII. Cuenten con certificación vigente expedida por los colegios o asociaciones de valuadores, registrados y autorizados por la Secretaría de Educación Pública. Sólo serán válidas las certificaciones expedidas a los Valuadores Profesionales por los organismos certificadores que obtengan el Reconocimiento de Idoneidad que otorgue la Secretaría de Educación Pública, por conducto de la Dirección General de Profesiones.

- VIII. Proporcionar el comprobante de pago de derechos por concepto de Inscripción, conforme a la Ley Federal de Derechos vigente en su momento;

Una vez obtenida la autorización, el valuador que la obtenga, deberá de comunicar a la Comisión cualquier cambio en los datos contenidos en la solicitud de autorización, así como comprobar ante dicha Comisión, dentro de los tres primeros meses de cada tercer año que es socio o miembro activo de un colegio o asociación profesional debidamente certificado conforme a la fracción VII del presente artículo, y presentar constancia de cumplimiento de la norma de educación continua expedida por su colegio o asociación certificado, o constancia de actualización académica expedida por dicho colegio o asociación.

Artículo 10.- Las personas morales que pretendan obtener su inscripción como Unidades de Valuación ante la Comisión, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

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 equivalente a 152,821 unidades de inversión 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 por la Unidad de Valuación de que se trate en el año de calendario anterior, y
- VI. Acreditar tener un Consejo de Administración formado por no menos de tres personas de reconocida honorabilidad, así como con amplios conocimientos y experiencias en la materia. Se entiende que las personas cuentan con honorabilidad cuando no se encuentren en alguno de los supuestos que hace 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 Valuadores Profesionales, al 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 y un glosario de términos que utilicen en los Avalúos. 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 Comisión;
- 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 Valuadores Profesionales respectivos;
- IV. Exhibir comprobante de domicilio;
- V. Presentar cédula del Registro Federal de Contribuyentes;
- VI. Proporcionar el comprobante de pago de derechos por concepto de Inscripción, conforme a la Ley Federal de Derechos vigente en su momento;
- 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 la actividad 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 responsabilidades agregado para la Unidad de Valuación que establezca la Comisión en su oportunidad para cada Unidad de Valuación a través del Reglamento de la presente Ley, y
- VIII. Presentar la Clave Única de Registro de Población de sus Valuadores Profesionales, así como de sus Controladores.

C. De recursos humanos.

- I. Acreditar que su Padrón cuenta, por lo menos, con diez valuadores profesionales;
- 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, deberá acreditar que dichos Controladores tienen un vínculo jurídico con la Unidad de Valuación correspondiente, que los obliga a prestarles de forma exclusiva sus servicios;
- III. Exhibir su currículum, el de sus socios, el de los miembros del Consejo de Administración, el de sus Valuadores Profesionales y Controladores, acompañando la documentación correspondiente; y

IV. Acreditar que las personas que desempeñan 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 por escrito, bajo protesta de decir verdad, de:

- I. Contar con la organización y capacidad administrativas suficientes para cumplir con las obligaciones derivadas de la inscripción;
- II. Conocer el contenido y alcance de esta Ley su reglamento; así como el compromiso de dar cumplimiento a la normatividad aplicable en la materia, y
- III. Tener una organización con los medios técnicos y personales que garanticen un desempeño adecuado de la Unidad de Valuación, así como de los procedimientos de control interno necesario para asegurar el cumplimiento de las normas aplicables en la materia.

Artículo 11.- Los Controladores deberán pertenecer únicamente al Padrón de la Unidad de Valuación que solicitó su autorización, y acreditar ante ésta:

- I. Alguno de los siguientes requisitos:
 - a) Contar con cédula profesional de postgrado en valuación expedida por la Secretaría de Educación Pública;
 - b) Estar habilitados como corredores públicos por parte de la Secretaría de Economía.
 - c) Ser solicitado su registro por alguna Unidad de Valuación.
- II. Tener experiencia mínima de cinco años en la realización de avalúos sobre bienes inmuebles;
- III. Contar con Clave Única de Registro de Población;
- IV. Conocer el contenido y los alcances de la Ley y su reglamento; comprometiéndose a dar cumplimiento a la normatividad en materia de avalúos, lo cual acreditará mediante escrito bajo protesta de decir verdad;
- V. Contar con certificación vigente expedida por los colegios o asociaciones de valuadores, registrados y autorizados por la Secretaría de Educación Pública. Sólo serán válidas las certificaciones que se expidan a los Controladores por los organismos certificadores que

obtengan el Reconocimiento de Idoneidad que otorgue la Secretaría de Educación Pública, por conducto de la Dirección General de Profesiones.

- VI. Contar con 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 de dichos avalúos.
- VII. 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 esta Ley, su reglamento y demás disposiciones de carácter general que emita la Comisión.

Capítulo II.- De las Obligaciones y Prohibiciones de los Valuadores Profesionales.

Artículo 12. Obligaciones y prohibiciones de los Valuadores Profesionales:

A. Los Valuadores Profesionales tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Guardar confidencialidad respecto de la información que conozcan y manejen con motivo de la realización de los avalúos, salvo que la utilicen con fines estadísticos o por mandato de una autoridad jurisdiccional o por la Cámara de Diputados o Senadores.
- II. De manera oportuna, poner en conocimiento de la Comisión y de la Unidad de Valuación respectiva, cualquier acto o situación que, en el ejercicio de la función valuadora, pudiera traducirse en beneficio o daño o perjuicio para éstas, o para cualquiera de las personas involucradas en los avalúos que realicen;
- III. Firmar los avalúos que realicen, y
- IV. Las demás que establezca el reglamento y contrarie lo establecido en la presente Ley.

B. Los Valuadores Profesionales 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 Comisión, 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; y
- VI. Las demás que establezca el reglamento y no contraríe lo establecido en la presente ley.

Artículo 13. Obligaciones y Prohibiciones de las Unidades de Valuación.

A. Las Unidades de Valuación tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Guardar confidencialidad respecto de la información que conozcan y manejen con motivo de la realización de los avalúos, salvo que la utilicen con fines estadísticos o por mandato de una autoridad jurisdiccional o por la Cámara de Diputados o Senadores;
- II. Poner en conocimiento a la Comisión, oportunamente, cualquier acto o situación que, en el ejercicio de la función valuadora, pudiera traducirse en beneficio o daño o perjuicio para éstas, o para cualquiera de las personas involucradas en los avalúos que realicen;
- III. Permitir a la Comisión realizar la supervisión y las auditorías relacionadas en materia de avalúos; así como los aspectos técnicos, contables, corporativos, formativos, metodológicos, informáticos y operativos de dichas unidades de valuación;
- IV. Remover o, en su caso, sustituir a los Valuadores Profesionales y/o Controladores cuando así lo indique la Comisión, o cualquier otra autoridad competente;
- V. Asumir la responsabilidad de los Valuadores Profesionales y/o Controladores a su servicio, derivada de los actos respectivos en materia valuatoria;
- VI. Sancionar a sus Valuadores Profesionales y/o Controladores, cuando éstos no cumplan con la normatividad correspondiente en materia de avalúos, con las obligaciones contenidas en esta ley, o incurran en alguna prohibición contenida en ésta, y
- VII. Las demás que establezca el reglamento, siempre y cuando no contraríe lo establecido en la presente ley.

B. 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 Comisión, 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 Valuadores Profesionales 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 treinta y tres 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 Valuadores Profesionales o controladores, el cónyuge o los parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles de éstos tengan enemistad manifiesta;
- VI. Elaborar Avalúos cuyo propósito sea para:
 - a. Daciones en pago a la entidad financiera controladora o accionista de la Unidad de Valuación.
 - b. Adjudicaciones de bienes a favor de la entidad financiera controladora o accionista de la Unidad de Valuación.,
 - 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,
 - d. Reservas de cartera de la entidad financiera controladora o accionista de la Unidad de Valuación
 - e. Garantía de emisiones bursátiles generadas por la entidad financiera controladora o accionista de la Unidad de Valuación.
 - 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.
- VII. Las demás que establezca el reglamento, siempre y cuando no contraríe lo establecido en la presente ley.

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

Artículo 14. Obligaciones y prohibiciones de los Controladores.

A. Los Controladores tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Guardar confidencialidad respecto de la información que conozcan y manejen con motivo de la realización de los avalúos, salvo que la utilicen con fines estadísticos o por mandato de una autoridad jurisdiccional o por la Cámara de Diputados o Senadores;
- II. Informar a la Comisión, oportunamente, cualquier acto o situación que, en el ejercicio de la función valuadora, pudiera traducirse en beneficio o daño o perjuicio para éstas, o para cualquiera de las personas involucradas en los avalúos que realicen;
- III. Firmar avalúos, en nombre y representación de la Unidad de Valuación que ésta certifique, y
- IV. Las demás que establezcan el reglamento, siempre y cuando no contraríe lo establecido en la presente ley.

B. Los Controladores no podrán:

- I. Delegar o ceder, total o parcialmente, bajo cualquier título, los derechos y obligaciones que deriven del poder especial que les haya otorgado la Unidad de Valuación correspondiente para fungir como Controlador;
- II. Ostentarse como Controladores en tanto no tengan el poder especial otorgado por la Unidad de Valuación correspondiente para fungir como tales, o que dicho poder haya sido revocado;
- III. Firmar avalúos, en nombre y representación de la Unidad de Valuación, respecto de bienes diferentes a inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda; al amparo de la autorización que otorgue la Comisión.
- IV. Firmar avalúos, en nombre y representación de la Unidad de Valuación que ésta certifique, de inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, en las que aquélla, sus socios, directivos o empleados, así como su cónyuge, sus parientes por consanguinidad dentro del cuarto grado, por afinidad o civiles, tengan algún interés;
- V. Firmar avalúos, en nombre y representación de la Unidad de Valuación que ésta certifique, en los que pueda resultar cualquier ilícito, y
- VI. Las demás que establezcan el reglamento, siempre y cuando no contraríe lo establecido en la presente ley.

Capítulo III.- De las Facultades de la Comisión.

Artículo 15. La Comisión, previa opinión del Comité Técnico de Valuación, establecerá mediante disposiciones de carácter general la metodología para la valuación de los bienes inmuebles objeto del Crédito Garantizado a la Vivienda, las cuales fomentarán el uso de los medios electrónicos de comunicación y de la firma electrónica.

Artículo 16. Las 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 les solicite la referida Comisión, dentro de los plazos que establezca el Reglamento relativo a la presente Ley. La citada Comisión podrá realizar visitas a las citadas 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.

Asimismo, la Comisión para hacer cumplir sus determinaciones, respecto de las personas citadas en el párrafo anterior, podrá emplear indistintamente las siguientes medidas de apremio:

- a. Amonestación con apercibimiento;
- b. Multa de doscientos a quinientos días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal.
- c. Auxilio de la fuerza pública.

Artículo 17. La Comisión, en el ámbito de su competencia, podrá asignar calificaciones a las Unidades de Valuación, tomando en cuenta aspectos cualitativos y cuantitativos de la relación que exista entre los Créditos Garantizados a la Vivienda y los avalúos que hubieren formado parte del proceso de originación de dichos créditos, a fin de informar al público, a través de su página en Internet, sobre la capacidad técnica de dichas Unidades de Valuación.

Para tales efectos, la Comisión elaborará las referidas calificaciones con base en la información que obtenga en ejercicio de sus facultades de supervisión, así como en la señalada en el artículo anterior.

Capítulo IV.- De las Sanciones y el procedimiento para su imposición.

Artículo 18. La Comisión, previa opinión del Comité Técnico de Valuación, sancionará al Valuador Profesional, a la Unidad de Valuación y al Controlador, conforme a lo siguiente:

- I. Suspendirá de uno a ciento veinte días hábiles bancarios la autorización otorgado al Valuador Profesional o le impondrá una multa entre los doscientos a dos mil días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en caso de incumplir lo dispuesto por el artículo 12.
- II. Suspendirá de uno a ciento veinte días hábiles bancarios los efectos de la inscripción de las Unidades de Valuación o le impondrá una multa de entre quinientos a cinco mil días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en caso de incumplir con lo señalado por el artículo 13.

III. Amonestará a los Controladores o les impondrá una multa de entre los doscientos a dos mil días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en caso de incumplir lo dispuesto por el artículo 14.

IV. Revocará la autorización al Valuador Profesional cuando:

- a. Deje de cumplir con los requisitos señalados en el artículo 9 de la presente Ley.
- b. Este inhabilitado o suspendido administrativamente o, en su caso, penalmente, para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano.
- c. Haya sido sujeto a procedimiento de averiguación o investigación de carácter administrativo por infracciones graves o penal, por violaciones a leyes financieras nacionales o extranjeras, que hayan tenido como conclusión cualquier tipo de resolución o acuerdo que implique expresamente la aceptación de la culpa o responsabilidad o bien, sentencia condenatoria firme.
- d. Haya sido condenado por sentencia irrevocable por delito doloso que le imponga pena por más de un año de prisión, o por delitos patrimoniales dolosos, cualquiera que haya sido la pena.
- e. Suspenda la actividad valuatoria por un plazo continuo de dieciocho meses.
- f. Incumpla de manera reiterada con las obligaciones o realizar actos que actualicen las prohibiciones, que esta Ley o las disposiciones que de ella emanen le imponen.
- g. Elabore avalúos que no correspondan a la realidad o que incumplan con la metodología para la valuación de los bienes inmuebles que mediante el Reglamento de la presente Ley se establezcan, independientemente de que como consecuencia de ello pueda resultar un quebranto o perjuicio patrimonial para la Entidad o el acreditado.

V. **Cancelará la inscripción de la Unidad de Valuación cuando:**

- a. Deje de cumplir con los requisitos señalados en el artículo 10 de esta Ley.
- b. Oculte, falsee o destruya información relacionada con los avalúos de los que sea responsable.
- c. Incumpla de manera reiterada con las obligaciones o realice actos que actualicen las prohibiciones, que le impone esta Ley o su reglamento.

Artículo 19. Cuando la Comisión ejercite las facultades a que se refiere el artículo anterior, deberá observar el siguiente procedimiento:

- I. Determinada la irregularidad, se hará del conocimiento al Valuador Profesional, Controlador o la Unidad de Valuación por escrito en forma personal en el domicilio señalado en su solicitud de autorización, inscripción o renovación, para que un plazo no mayor de diez días hábiles bancarios, contados a partir del día siguiente al de la notificación, haga valer sus derechos por escrito, manifieste lo que a su derecho convenga y ofrezca las pruebas que considere pertinentes, mismas que deberá acompañar en su escrito.
- II. Agotada la fase anterior, con vista a los elementos que obren en el expediente, la Comisión emitirá la resolución que proceda en un plazo máximo 10 días hábiles, notificando al afectado por escrito en forma personal, y en su caso, dando aviso por escrito al colegio o asociación profesional y la Unidad de Valuación correspondientes, cuando se trate de revocación de una autorización de un Valuador Profesional o Controlador certificado y perteneciente a éstas.
- III. La resolución que señala la fracción anterior:
 - a) Deberá confirmar, revocar o modificar la determinación de la falta atribuida al Valuador Profesional, Controlador o Unidad de Valuación y la imposición de la sanción;
 - b) Deberá fijar una sanción acorde a la naturaleza y gravedad de la infracción cometida: la reincidencia y los antecedentes personales y condición económica del infractor;
 - c) Deberá ser clara, precisa y congruente con las constancias que obren en el expediente, analizando todos y cada uno de los elementos probatorios que se hubieren exhibido y resolverá todo lo que se hubiera planteado; y
 - d) Apercibirá al sancionado respecto de las consecuencias que derivarían de no dar cumplimiento a la sanción impuesta.

Artículo 20. La Comisión podrá dejar sin efectos una sanción, o una resolución negativa de autorización, inscripción o renovación, de oficio o a petición de parte interesada, cuando se trate de un error manifiesto o el interesado demuestre que ya había dado cumplimiento. La tramitación de la declaración no constituye recurso, ni suspenderá el plazo para la interposición de éste, tampoco suspenderá la ejecución del acto.

Capítulo V.

Del Recurso de Reconsideración.

Artículo 21.- El Solicitante, el Valuador Profesional, el Controlador o la Unidad de Valuación, podrán recurrir la resolución que niegue la autorización, inscripción o renovación de cualquiera

de ellas, o aquella que determine la imposición de una sanción, mediante recurso de reconsideración.

Artículo 22.- El plazo para interponer el recurso será de quince días hábiles bancarios contados a partir del día siguiente al de la notificación de la resolución que se recurra.

Artículo 23.- El escrito de interposición deberá presentarse ante la autoridad que emitió el acto y será resuelto por el superior jerárquico, salvo que el acto provenga del titular, en cuyo caso será resuelto por el mismo. Dicho escrito deberá expresar:

- I. El órgano administrativo a quien se dirige;
- II. El nombre del recurrente, así como el lugar que señale para efectos de notificaciones;
- III. El acto que se recurre y fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento del mismo;
- IV. Los agravios que se le causan;
- V. En su caso, copia de la resolución que se impugna y de la notificación correspondiente.
- VI. Las pruebas que ofrezca, que tengan relación inmediata y directa con la resolución recurrida, debiendo acompañar las documentales con que cuente, incluidas las que acredite su personalidad cuando actúe en nombre de otro o de personas morales, y
- VII. Fecha y firma de recurrente.

Artículo 24.- La interposición del recurso permitirá al recurrente contar con una medida cautelar o una suspensión en la ejecución del acto recurrido, cuando concurren los requisitos siguientes

- I. Que lo solicite el agraviado;
- II. Que no se siga perjuicio al interés social, ni se contravengan disposiciones de orden público;
- III. Que sean de difícil reparación los daños y perjuicios que se causen al agraviado con la ejecución del acto.

La autoridad deberá acordar, en su caso, la medida o la suspensión o la negación de éstas, dentro de los cinco días siguientes a su interposición, en cuyo defecto se entenderá otorgada.

Artículo 25.- El recurso se tendrá por no interpuesto y se desechará cuando:

- I. Se presente fuera de plazo;

- II. No se haya acompañado la documentación que acredite la personalidad del recurrente; y
- III. No aparezca suscrito por quien deba hacerlo, a menos que se firme antes del vencimiento del plazo para interponerlo.

Artículo 26.- Se desechará por improcedente el recurso:

- I. Contra actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y por el propio acto impugnado;
- II. Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del promovente;
- III. Contra actos consentidos expresamente; y
- IV. Cuando se esté tramitando ante los tribunales algún recurso o defensa legal Interpuesto por el promovente, que pueda tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto respectivo.

Artículo 27.- Será sobreseído el recurso cuando:

- I. El promovente se desista expresamente del recurso;
- II. El agraviado fallezca durante el procedimiento o se liquide en caso de persona moral durante el procedimiento, si el acto respectivo sólo afecta su persona;
- III. Durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;
- IV. Cuando hayan cesado los efectos del acto respectivo;
- V. Por falta de objeto o materia del acto respectivo; y
- VI. No se probare la existencia del acto respectivo.

Artículo 28.- La autoridad encargada de resolver el recurso podrá:

- I. Desecharlo por improcedente, tenerlo por no interpuesto o sobreseerlo;
- II. Confirmar el acto impugnado;
- III. Declarar la inexistencia, nulidad o anulabilidad del acto o revocarlo total o parcialmente; y

- IV. Modificar u ordenar la modificación del acto impugnado o dictar u ordenar expedir uno nuevo que lo sustituya, cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente.

Artículo 29.- La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios; pero, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con el examen de dicho punto.

La autoridad, en beneficio del recurrente, podrá corregir los errores que advierta en la cita de los preceptos que se consideren violados y examinar en su conjunto los agravios, así como los demás razonamientos del recurrente, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, pero sin cambiar los hechos expuestos en el recurso.

Igualmente, deberá dejar sin efectos legales los actos cuando advierta una ilegalidad manifiesta y los agravios sean insuficientes, pero deberá fundar cuidadosamente los motivos por los que consideró ilegal el acto y precisar el alcance en la resolución.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo máximo de cuatro meses.

Artículo 30.- No se podrán revocar o modificar los actos en la parte no impugnada por el recurrente.

La resolución expresará con claridad los actos que se modifiquen y si la modificación es parcial, se precisará ésta.

Artículo 31.- Se deberá notificar la resolución de la autoridad en forma personal en el domicilio señalado para tal efecto en el escrito del recurso de reconsideración o aquél registrado ante la Comisión.

Artículo 32.- Cuando hayan de tenerse en cuenta nuevos hechos o documentos que no obren en el expediente original derivado del acto impugnado, se pondrá de manifiesto a los interesados para que, en un plazo no inferior a cinco días ni superior a diez, formulen sus alegatos y presenten los documentos que estime procedentes.

No se tomarán en cuenta en la resolución del recurso, hechos, documentos o alegatos del recurrente, cuando habiendo podido aportarlos durante el procedimiento administrativo no lo haya hecho.

Título IV.- Subrogación de Créditos

Capítulo I.- Subrogación de Deudor

Artículo 33.- Cuando se celebre la compraventa de un bien inmueble sobre la que recaiga un Crédito Garantizado que aún no haya sido amortizado en su totalidad, el comprador se podrá subrogar en los derechos y obligaciones del Deudor, sin necesidad de que se constituya una nueva garantía, con el fin de evitar que se dupliquen los gastos inherentes al Crédito, en perjuicio del adquirente. Lo anterior, siempre y cuando el comprador presente a la Entidad, una solicitud de crédito y se cumplan con los demás requisitos y obligaciones que establece el artículo 6 de la presente Ley.

Artículo 34.- Cuando exista un Crédito Garantizado a un Desarrollador Inmobiliario con el fin de que éste construya bienes inmuebles para su posterior comercialización, los compradores podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del Desarrollador Inmobiliario, individualizándose dicho crédito en la parte proporcional del mismo que corresponda a la parte o inmueble adquirido, sin necesidad de que se constituya una nueva garantía, con el propósito de que no se repercutan nuevos gastos en perjuicio del comprador. Lo anterior, siempre y cuando el comprador presente a la Entidad, una solicitud de crédito y se cumpla con los demás requisitos y obligaciones que establece el artículo 6 de la presente Ley.

Capítulo II.- Subrogación de Acreedor

Artículo 35.- En caso de que un Crédito Garantizado se pague anticipadamente mediante la contratación de uno nuevo con otra Entidad o con dinero que un tercero le preste con ese objeto, la Entidad o el tercero quedarán subrogados por ministerio de ley en los derechos del acreedor, y se mantendrá inalterada la garantía original y su prelación, a efecto de evitar la constitución de una nueva garantía y los gastos inherentes de la misma.

Título V.- Disposiciones Comunes

Artículo 36.- La comisión que se establezca por pago anticipado en la Subrogación de Acreedor en los Créditos Garantizados a tasa variable, no podrá ser superior al uno por ciento del monto remanente del crédito que falte por amortizar.

Artículo 37.- Se exceptúa de lo dispuesto en la presente Ley a los Créditos Garantizados que se otorguen en cumplimiento de obligaciones derivadas de contratos colectivos de trabajo. Asimismo se exceptúa exclusivamente de los artículos 33, 34 y 35 de la presente Ley a los Créditos Garantizados que otorguen, financien o garanticen el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, al Fondo para las Habitaciones Populares, o a cualquier otra entidad pública que realice dichas actividades.

Los créditos otorgados, financiados o garantizados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. estarán sujetos al artículo 15 de la presente Ley siempre y cuando la nueva Entidad se subroge a su vez, en los términos y condiciones originales del contrato original con la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. Lo establecido en los artículos 33 y 34 de la presente Ley

aplicará únicamente cuando la Entidad mantenga las mismas condiciones de la transacción original con la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Artículo 38.- La Comisión respecto de las entidades financieras que otorguen Crédito Garantizado y la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, respecto de las demás Entidades que habitualmente otorguen Crédito Garantizado, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán y supervisarán el cumplimiento de la presente Ley y de las disposiciones que de ella emanen. Lo anterior, sin perjuicio de las facultades con que cuenta la Comisión Nacional para la Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros en términos de su Ley.

Artículo 39.- A efecto de lograr plenamente el objetivo de disminuir los costos de transacción para la Subrogación de Deudor y la Subrogación de Acreedor conforme a los artículos 33, 34 y 35 de la presente Ley, la Secretaría de Economía podrá celebrar convenios de coordinación con los Estados y Municipios para eliminar los costos registrales y los aranceles notariales, procurando que en los casos de subrogación no se carguen los mismos costos de una nueva transacción, y si es posible, eliminarlos. Lo anterior, con el objeto de beneficiar a los acreditados e incentivar la reactivación del crédito.

Artículo 40.- La Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., deberá desarrollar un centro de información estadística de la originación y comportamiento de los Créditos Garantizados a la Vivienda.

Para tal efecto, las Entidades y quienes sean titulares de los derechos de crédito tratándose de Créditos Garantizados a la Vivienda, deberán proporcionar a la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., la información de los Créditos Garantizados a la Vivienda que otorguen o de los que sean titulares, en los plazos, términos, condiciones y características que ésta determine mediante disposiciones de carácter general y sin que de dicha información se pueda identificar al deudor del Crédito Garantizado a la Vivienda en protección del derecho a la privacidad del mismo.

La Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., podrá auxiliarse de las asociaciones gremiales integradas por las Entidades para la conformación de la base de datos que dé sustento al centro de información estadística la cual tendrá el carácter de confidencial, por lo que sólo podrá ser compartida con las Entidades que proporcionen información para su integración, en los términos y condiciones que se establezcan en las disposiciones de carácter general que emita la citada Sociedad, sin que dicha base de datos pueda ser objeto de comercialización. Asimismo, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., en ningún caso podrá compartir la base de datos con información que permita identificar a los otorgantes de Crédito Garantizado a la Vivienda o a sus titulares.

Con la información de la base de datos que se integre para el desarrollo del centro de información estadística, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., deberá publicar mensualmente a través de su página de Internet, estadísticas relevantes sobre la originación y comportamiento de los Créditos Garantizados a la Vivienda.



La Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., podrá sancionar el incumplimiento de este artículo, en los términos y condiciones que establezcan las disposiciones de carácter general que al efecto emita la citada Sociedad.

TRANSITORIOS

Artículo Primero.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Artículo Segundo.- El reglamento de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito deberá expedirse a más tardar a los 180 días naturales posteriores a la publicación del presente Decreto en el Diario Oficial de la Federación.

Artículo Tercero. Para efectos de lo señalado en la fracción XIV del artículo 3 de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores deberá de convocar, en un plazo no mayor a 30 días naturales, a por lo menos un representante de las siguientes instituciones: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Seguros Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Asociación de Bancos de México, Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas, Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C., y Federación de Colegios, Institutos y Sociedades de Valuadores de la República Mexicana, A.C., e iniciar el proceso de creación del Comité Técnico de Valuación, mismo proceso que deberá terminar a los 30 días naturales de haber iniciado.

Artículo Cuarto. En un plazo de 180 días naturales posteriores a la entrada en vigor del presente Decreto, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., deberá establecer las disposiciones de carácter general a que se refiere el artículo 40 que por este Decreto se adiciona.

Artículo Quinto.- Las facultades que con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto correspondían a la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., y que por virtud del mismo se asignan a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, quedarán conferidas a ésta, una vez cumplido el plazo de 90 días naturales, contado a partir de la entrada en vigor de este Decreto.

La citada Comisión dentro de dicho plazo emitirá las disposiciones de carácter general que, en el ámbito de su competencia, establece el presente Decreto en su artículo 15, para lo cual podrá tomar en consideración la opinión de colegios o asociaciones profesiones en materia de valuación, Unidades de Valuación, Controladores o Valuadores Profesionales.

Artículo Sexto. Hasta en tanto no expida el reglamento que refiere el transitorio Segundo y/o la Comisión Nacional Bancaria y de Valores no expida las disposiciones que refiere el transitorio Cuarto y éstas entren en vigor, continuarán vigentes las disposiciones que hubiere expedido la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., con anterioridad a este Decreto en lo que no lo contravenga.



Artículo Séptimo.- Las autorizaciones otorgadas por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., para actuar como Valuador Profesional, así como las inscripciones como Unidad de Valuación, continuarán vigentes en los términos otorgados por la citada institución de banca de desarrollo.

La Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., proporcionará a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores un padrón que contenga la información relativa al estado que guardan las autorizaciones e inscripciones, así como la vigencia de las mismas, de los Valuadores Profesionales, Controladores y Unidades de Valuación, dentro de un plazo de 90 días naturales, contado a partir de la entrada en vigor de este Decreto.

Artículo Octavo.- Para los efectos de lo dispuesto por los artículos 9, fracción VII, y 11, fracción V, de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, los Valuadores Profesionales y Controladores, así como aquellos que soliciten su autorización, contarán con un plazo de 3 años contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto para obtener y presentar ante la Comisión, la certificación expedida por la agrupación profesional autorizada para ello a que se refieren los artículos en cita; de no hacerlo, se les tendrá por cancelada la autorización correspondiente.

Sólo será exigible a los organismos certificadores obtener el Reconocimiento de Idoneidad que otorga la Secretaría de Educación Pública, hasta en tanto el procedimiento para su obtención sea publicado en el Diario Oficial de la Federación, por lo que en ese periodo las certificaciones que refieren los numerales en cita serán válidas si el colegio o asociación profesional cuenta únicamente con registro y autorización ante la citada Dependencia.

Artículo Noveno.- Las infracciones cometidas antes de que se concluya el plazo a que se refiere el primer párrafo del artículo Cuarto Transitorio del presente Decreto, se sancionarán conforme a las disposiciones vigentes al momento de cometerse las citas infracciones, por quien en términos de este Decreto se encuentre facultado al momento de conocer la conducta susceptible a ser sancionada, aplicando el procedimiento que se encuentre vigente al momento de que se conozca dicha conducta.

Sólo en los casos de aquéllos procedimientos iniciados antes y durante el plazo de 90 días naturales a que se refiere el primer párrafo del artículo Cuarto Transitorio del presente Decreto, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., estará facultada para conocerlos hasta su conclusión, aún transcurrido dicho plazo, en este supuesto, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores deberá aplicar las sanciones emitidas por dicha Institución.

Sin más por el momento, agradeciendo su disposición nos ponemos a sus órdenes para cualquier duda o comentario relacionado con la presente misiva.

Atentamente,

Mtro. Mario Rafael Marqués Tapia
Presidente de ANUVAC.