

DICTAMINA LA COMISIÓN PERMANENTE DEL CONGRESO QUE LA SHF DEBE CUMPLIR CON LAS FUNCIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY DE TRANSPARENCIA Y FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO RESPECTO A LOS REGISTROS DE VALUADORES PROFESIONALES SIN CÉDULA DE POSGRADO EN VALUACIÓN.

México, D.F., a 07 de julio de 2008.

De acuerdo con la Gaceta del Senado N°. 18 del año 2008, publicada el miércoles 2 de julio del presente, se dictaminaron conjuntamente dos puntos de acuerdo presentados a la Comisión Permanente con fecha 28 de mayo de 2008 por parte del Sen. Gustavo Madero Muñoz y el 4 de junio por el Dip. Octavio Martínez Vargas. Ambos dictámenes se refieren respectivamente a exhortar a la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. a abstenerse de cancelar las autorizaciones de los Valuadores Profesionales, en el primer caso, y a la solicitud del cumplimiento de las funciones de SHF, respecto a dichas autorizaciones, en el segundo caso.

El Dictamen de la Comisión Permanente del Congreso establece en ambos casos que "la Comisión Dictaminadora considera que **no es procedente, exhortar o solicitar de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., que se abstenga de cancelar las autorizaciones de los valuadores profesionales que, en los términos de lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio del Decreto por el que se reforma la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 2005, no hayan obtenido la cédula profesional a que se refiere el artículo 3º, fracción IX, de la misma Ley.**"

Esta resolución resulta equivalente con la que se refiere al dictamen presentado posteriormente, y que concluye:

"**apoyar a la Sociedad Hipotecaria Federal a que siga cumpliendo con las funciones que le atribuye la Ley de la materia.**"

Finalmente, en ambos dictámenes se especifica que:

"La Comisión Dictaminadora, sin embargo, considera prudente remitir el asunto a la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., para que en ejercicio de las atribuciones que le confiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, valore los hechos y circunstancias que se hacen valer en la Proposición con Punto de Acuerdo y adopte las medidas y resoluciones que considere procedentes".



ANUVAC

**Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.**

Al respecto, es importante mencionar que la SHF publicó en el Diario Oficial de la Federación del día 13 de febrero de 2008, en la sección de avisos judiciales y generales, página 67, con número de referencia **(R.- 262718)**, el siguiente recordatorio:

**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL
SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO
INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO
AVISO**

Se hace el recordatorio de que con fecha 7 de febrero de 2005, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado", el cual establece en los artículos primero y segundo transitorios, lo siguiente:

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

Artículo Segundo.- Las personas que cuenten actualmente con autorización de perito valuador ante la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., contarán con un plazo de tres años, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto en el Diario Oficial de la Federación, para obtener la cédula profesional a que se refiere el artículo 3o. fracción IX, pudiendo en el transcurso de dicho plazo fungir como peritos valuadores.

Si concluido el plazo antes señalado, no obtuvieran la cédula profesional en cuestión, la autorización como perito valuador les será cancelado."

Atentamente
México, D.F., a 8 de febrero de 2008.
Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación
de Sociedad Hipotecaria Federal,
Sociedad Nacional de Crédito,
Institución de Banca de Desarrollo
José Adolfo González Martínez
Rúbrica.

(R.- 262718)

Lo que hace suponer y pone de manifiesto que existe la intención de parte de la SHF de apegarse a lo establecido en dicho artículo transitorio y aplicar las medidas en él señaladas. Es decir, dejar sin efecto estas autorizaciones a partir del 7 de febrero de 2008, medida que se ha venido aplicando durante los últimos cinco meses.

Es importante asentar que partiendo del hecho de que la vigencia de las autorizaciones como Valuador Profesional es de tres años, y que coincide con el plazo otorgado para la obtención de la cédula de postgrado en valuación en el artículo segundo transitorio del Decreto que reforma la citada Ley de Transparencia, en teoría **NO DEBERÍAN EXISTIR AUTORIZACIONES VIGENTES a Valuadores Profesionales o Controladores sin cédula profesional de postgrado en Valuación cuya vigencia sobrepasara la fecha de entrada en vigor de esta medida (7 de febrero de 2008)**. Pues esta resolución fue de conocimiento público a partir de la publicación del mencionado Decreto en el Diario Oficial. En otras palabras, al renovar las autorizaciones a estos Valuadores sin cédula de postgrado en valuación, **deberían haberse emitido con vigencia "condicionada" al 7 de febrero de 2008**. Por lo que se podría presumir que cualquier autorización a Valuadores Profesionales o Controladores sin cédula de postgrado en valuación, emitida posteriormente a la publicación del Decreto y con vigencia posterior al 7 de febrero de 2008, estaría contraviniendo lo establecido en el artículo segundo transitorio del Decreto mencionado.



ANUVAC

**Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.**

Finalmente es importante mencionar que la Comisión Permanente del Congreso aprobó estos dos dictámenes, estableciendo que si bien existe una iniciativa de reforma a la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, presentada el 4 de diciembre de 2007 por el Sen. Federico Döring Casar, misma que fue publicada en la Gaceta del Senado de la misma fecha. *“Se trata de una Iniciativa con carácter de mero proyecto legislativo que aún no concluye las formalidades esenciales del procedimiento legislativo y, por ello, no puede tener todavía los efectos de modificar la legislación vigente”*. Resalta también que *“la iniciativa de reforma legal se encuentra en trámite y que el Congreso de la Unión se encuentra en periodo de receso, no podría aprobar la eventual reforma sino a partir del 1º de septiembre de 2008 en adelante (salvo que se convocara a un periodo extraordinario de sesiones que incluyera expresamente esta reforma)”*

Así mismo, reiteramos que el acuerdo unánime de la Asamblea celebrada el día 4 de julio pasado respecto a este tema, fue el de **velar por la Profesionalización de los Valuadores en nuestro país**, y se consideró que el hecho de eliminar el requisito de la cédula sería un retroceso. Sin embargo, se aprobó la posibilidad de promover la búsqueda de alternativas que permitan mantener esa vía mediante colaboración directa con la Secretaría de Educación Pública, a través de la Dirección General de Profesiones, el Centro Nacional de Evaluación para la Educación Superior (CENEVAL) y los Colegios y Asociaciones de Valuadores. De tal manera que con base en el marco legal vigente, los requisitos que deban cumplir en forma alternativa las personas que pretendan obtener la autorización como Valuador Profesional sean establecidas por estos organismos de manera conjunta, pues son los apropiados desde el punto de vista legal para emitir resoluciones y certificar en materia de ejercicio profesional.

El resto de propuestas presentadas y aprobadas por la Asamblea de ANUVAC celebrada en el mes de abril pasado se mantienen vigentes, y se buscará la mejor alternativa posible en conjunto con nuestros asesores legales, para presentarlas nuevamente al Senado y buscar que la nueva legislación que sea aprobada por el Congreso a partir del 1º de septiembre de 2008 así las contemple. A continuación enumeramos los puntos que ha manifestado ANUVAC como prioritarios en la reforma a la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado:

1. Vigencia definitiva de la autorización e inscripción de Valuadores Profesionales, Controladores y Unidades de Valuación respectivamente, o en su defecto, facilitar sustancialmente los procesos para su renovación.
2. Pago de derechos por la autorización e inscripción uniformes, equitativos y proporcionales a los trámites realizados; publicados preferentemente en la Ley Federal de Derechos.
3. Integración del **“Comité Técnico de Valuación”**, que tendrá facultades para proponer, revisar y emitir metodologías de valuación y las reglas de carácter general al respecto, así como revisar los casos de controversia relativos al desempeño de Valuadores Profesionales, Controladores y Unidades de



ANUVAC

**Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.**

Valuación. Es importante que cuente con la participación de los organismos involucrados en el sector, garantizando su intervención en los análisis de casos y toma de decisiones, y que sea convocado oportunamente por la autoridad reguladora para estas funciones.

4. Cédula Profesional de postgrado en Valuación indispensable para obtener el registro como Valuador Profesional o Controlador, y en caso de considerar otra alternativa para obtener dicha autorización, tendrá que analizarse en el marco de la Ley Reglamentaria del Artículo 5º. Constitucional (Ley de Profesiones) y contar con la aprobación de la SEP, así como de los Colegios y Asociaciones de Valuadores Profesionales.
5. Que los funcionarios gubernamentales relacionados con la Ley, que tengan a su cargo revisión de avalúos, cubran como mínimo el perfil de un Controlador.
6. Garantizar la posibilidad de uso de la firma electrónica (FIEL) en la elaboración de avalúos.

La Asamblea en pleno aprobó adicionalmente los siguientes puntos que complementan a los originalmente propuestos al Senado:

7. La exclusividad de los Valuadores Profesionales para colaborar únicamente con una Unidad de Valuación no es aceptable, pues además de contravenir la garantía del libre ejercicio profesional, podría derivar en la improvisación de nuevos Valuadores, pues los de mayor experiencia y capacidad técnica serían acaparados por las Unidades de Valuación de mayor capital, generando una competencia inequitativa, que inhibiría la formación de nuevas Unidades de Valuación y podría favorecer la creación de monopolios en esta actividad.
8. Los avalúos emitidos por una Unidad de Valuación con registro vigente ante la autoridad, deben ser recibidos indistintamente por cualquier Entidad Financiera, siempre y cuando cumplan con las disposiciones, vigencia y requisitos legales establecidos.

Así mismo, la Asamblea autorizó al Consejo Directivo a revisar con sus asesores legales la propuesta definitiva que se presentará al Senado antes de que concluya el mes de julio y especialmente a buscar consensos con los organismos e instituciones involucradas en el tema de la Reforma a la Ley, especialmente con los Colegios y Asociaciones de Valuadores Profesionales, con la intención de presentar una propuesta convergente que pueda ser aprobada en el Congreso.

Atentamente.

“Por la trascendencia de las Unidades de Valuación Mexicanas”

Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C.