

ASUNTO

Solicitud de aprobación de la Metodología para la Inscripción de Unidades de Valuación en el FOVISSSTE

SÍNTESIS EJECUTIVA

• Antecedentes

Históricamente las Unidades de Valuación han celebrado un convenio de colaboración con el FOVISSSTE que les permite emitir los avalúos de aquellas viviendas que los derechohabientes del FOVISSSTE seleccionen para el uso de su crédito hipotecario. Sin embargo, hasta ahora no existe una metodología que indique cuáles son los requisitos que deben cumplir dichas unidades de valuación para formar parte del padrón de valuadoras autorizadas, a fin de determinar si cuentan con capacidad técnica y financiera para tal fin.

• Fundamentación

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 16, fracción XVIII, 110 fracción III y 113 del Reglamento Orgánico del Fondo de la Vivienda del ISSSTE, así como a lo establecido en el apartado V, numeral 1 del Manual de Integración y Funcionamiento del Comité de Crédito del Fondo de la Vivienda del ISSSTE, se solicita la aprobación mediante un Acuerdo.

• Situación Actual

Las unidades de valuación que actualmente se encuentran en el padrón de FOVISSSTE cumplen ya una acreditación formal que realizan previamente a través de una certificación que realiza la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) que inscribe en su registro de unidades de valuación toda vez que cumplió los requisitos establecidos en las "Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda".

Una vez acreditada la inscripción ante SHF, para formalizar los trabajos con FOVISSSTE, las unidades de valuación firman un convenio de colaboración en materia de valuación inmobiliaria para la adhesión al padrón de unidades de valuación del FOVISSSTE donde se establecen las condiciones de la vivienda que se pretende constituir como garantía, así como aranceles y alcances de los trabajos, estableciendo medidas de supervisión y control a fin de mitigar cualquier riesgo que pudiera comprometer el proceso de originación y formalización de los créditos.

De igual forma, mediante el Anexo 5 al citado convenio, se establecen los términos y condiciones que deberán cumplir los avalúos realizados para los créditos hipotecarios,

buscando que las viviendas objeto del crédito cumplan con los estándares de calidad requeridos por el FOVISSSTE que permitan habitabilidad y funcionalidad de la vivienda al 100%.

Al no contar con un procedimiento robusto para evaluar la pertinencia de incorporar nuevas unidades de valuación, actualmente se cuenta con el registro de 76 unidades de valuación, de la cuales tan sólo 13, realizan más de la mitad del total de operaciones, dejando 63 empresas con poca o nula operación.

Dicha situación tiene su origen en que la mayoría de las empresas cuentan con una cobertura local, que no les permite atender solicitudes en otros estados fuera de su oficina matriz por lo que los niveles de servicio presentados pudieran comprometer la eficacia y calidad de los trabajos requeridos que impacta en la definición de la garantía hipotecaria.

Por lo anterior, se hace evidente la necesidad de establecer una metodología de evaluación que le permitan al FOVISSSTE, trabajar con aquellas unidades de valuación mejor posicionadas además de abrir la incorporación de nuevas empresas bajo un principio de equidad y transparencia para evitar cualquier adhesión discrecional.

- **Justificación**

El avalúo es un documento trascendental para determinar la procedencia o no de un crédito. Pues en el proceso de originación, es indispensable conocer que el monto valuado del inmueble que se adquiera y será la garantía hipotecaria sea suficiente para garantizar el pago del crédito otorgado. Asimismo tiene otras funciones, como determinar la vida útil de la vivienda, determinar si está totalmente terminada o conocer si se trata de vivienda nueva o usada, elementos indispensables para una adecuada originación. De ahí que las unidades de valuación encargadas de realizar tal función deban ser entidades debidamente constituidas, con requisitos técnicos y solvencia económica suficiente para afrontar sus obligaciones.

Con la finalidad de otorgar transparencia en el registro de unidades de valuación, se considera oportuna la aprobación del presente acuerdo. Pues resulta fundamental contar con un criterio específico que permita a la Jefatura de Servicios de Oferta de Vivienda determinar cuáles entidades cuentan o no con capacidad suficiente para ser consideradas unidades de valuación del FOVISSSTE.

• **METODOLOGÍA PARA LA INSCRIPCIÓN DE UNIDADES DE VALUACIÓN EN EL FOVISSSTE**

1. Objetivo

La presente metodología cuya aplicación y observancia son obligatorias para los servidores públicos adscritos al FOVISSSTE y para las Unidades de Valuación que realizarán los avalúos de los inmuebles que fungirán como garantías hipotecarias, de los créditos otorgados por el FOVISSSTE, cuya finalidad es otorgar transparencia en el registro de Unidades de Valuación, asegurando eficiencia, calidad y oportunidad en la certificación de avalúos.

2. Políticas de inscripción al padrón de Unidades de Valuación.

El área encargada por parte del FOVISSSTE de servir como enlace entre las Unidades de Valuación y el FOVISSSTE, será la Jefatura de Departamento de Coordinación con el Registro Único de Vivienda, adscrita a la Jefatura de Servicios de Oferta de Vivienda y a la Subdirección de Crédito, la cual asumirá la responsabilidad de llevar a cabo el registro y actualización del padrón de Unidades de Valuación; para lo cual, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) Las Unidades de Valuación deberán cumplir con las disposiciones normativas establecidas por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y una vez cubiertos los requisitos correspondientes, suscribir el Convenio de Colaboración en Materia de Valuación Inmobiliaria con el FOVISSSTE.
- b) Cuando se considere que es necesario ampliar la oferta de Unidades de Valuación, el FOVISSSTE publicará convocatoria para recibir solicitudes de inscripción, dirigidas a la Subdirección de Crédito para realizar las evaluaciones pertinentes a fin de actualizar el padrón de Unidades de Valuación.
- c) El FOVISSSTE podrá registrar a una Unidad de Valuación que así lo solicite y cumpla con los requisitos establecidos en la convocatoria que al efecto se emita y luego de sustanciarse el procedimiento respectivo que permita verificar la idoneidad de suscribir convenio con la misma.
- d) Las Unidades de Valuación se obligan a guardar confidencialidad respecto a la información que conozcan y manejen con motivo de la realización de los avalúos, salvo para fines estadísticos que FOVISSSTE solicite.
- e) Corresponderá a las Unidades de Valuación informar al FOVISSSTE de manera oportuna en un plazo no mayor a 5 días hábiles de que se haya presentado, cualquier acto o situación que pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio para cualquier involucrado, derivado de las actividades u obligaciones contraídas en términos del convenio que al efecto se signe.
- f) Las Unidades de Valuación deberán firmar los avalúos que realicen y observar buena conducta en el desarrollo de las acciones necesarias para la realización del avalúo.
- g) Una vez concluido y firmado por los responsables (valuador profesional y controlador), el avalúo deberá ponerse a disposición del derechohabiente solicitante del crédito en un plazo no mayor a 10 días hábiles.

- h) La solicitud de avalúos se hará exclusivamente a las Unidades de Valuación inscritas en el padrón del FOVISSSTE.
- i) Conforme a un Programa de Monitoreo de Avalúos el FOVISSSTE o un tercero designado, podrá supervisar y auditar en todo momento sin previa notificación, a las Unidades de Valuación en sus procesos y capacidad instalada relacionada con la materia de avalúos. Para tales efectos, las Unidades de Valuación deberán proporcionar toda clase de facilidades y ayuda en los alcances de la propia supervisión, a las personas designadas por el FOVISSSTE, con la finalidad de que éstas puedan llevar a cabo los actos mencionados.
- j) El Administrador General de la Unidad de Valuación será el responsable de solicitar el alta de las coberturas de atención de la Unidad de Valuación en el padrón de Unidades de Valuación, así como de solicitar las altas, las bajas y cambios de los usuarios de las Unidades de Valuación en el Sistema Integral de Oferta de Vivienda (SIOV).
- k) La cobertura geográfica de la Unidad de Valuación estará limitada a los estados donde ésta acredite contar con oficina y controlador, a fin de garantizar la adecuada atención a las solicitudes de avalúos; aspecto que será valorado por el FOVISSSTE por razones de operatividad respecto de la conveniencia de suscribir o en su caso rescindir el convenio.
- l) Se prestará especial cuidado a que toda Unidad de Valuación notifique al FOVISSSTE en un plazo no mayor a 15 días naturales cualquier cambio en la administración de la Unidad de Valuación, para la oportuna actualización de documentos previstos en la presente metodología.
- m) La inscripción al padrón de Unidades de Valuación se sujetará a un Convenio de Colaboración con una vigencia máxima de tres años, el cual podrá darse por terminado anticipadamente en cualquier momento, sujetándose a una evaluación anual de parte de la Subdirección de Crédito de FOVISSSTE o un tercero quien evaluará la eficiencia y otros aspectos relevantes en la certificación de avalúos. De igual forma, la baja de las Unidades de Verificación del padrón tendrá como consecuencia la imposición de una sanción grave prevista en el convenio o su anexo relativo.

La Subdirección de Crédito, se reserva el derecho de limitar unilateralmente la inclusión de nuevas Unidades de Valuación al padrón de FOVISSSTE por considerar que se encuentra satisfecha la oferta existente.

3. Requisitos

3.1 Corporativos

- a) Acreditar con instrumento notarial ser una Sociedad Anónima, en cuyo objeto social se establezca, entre otros aspectos, la posibilidad de certificar avalúos así como cualquier instrumento jurídico a través del cual se haya efectuado cualquier tipo de cambio en sus estatutos sociales, dichos instrumentos públicos deberán contar con el sello, comprobante y/o boleta que acredite que están debidamente registrados en el Registro Público de Comercio que corresponda.
- b) Copia de las escrituras públicas en la que consten los nombramientos y otorgamiento de poderes y facultades de todos sus representantes legales así como de sus apoderados

especiales para la certificación de avalúos, quienes deberán ser controladores, los cuales deberán de estar registrados en el Registro Público de Comercio que corresponda.

- c) Estados financieros de los dos últimos ejercicios y el ultimo parcial del ejercicio en curso, que cumplan con los requisitos del artículo 52 del Código Fiscal de la Federación y estén dictaminados por un Auditor Externo Independiente.
- d) Acreditar mediante escritura pública 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 0.125 al millar del monto total de los avalúos realizados en el año calendario anterior.
- e) Acreditar con instrumento notarial tener un consejo de administración formado por lo menos por tres personas con amplios conocimientos y experiencia profesional en la materia.

3.2 Administrativos

- a) Poseer un manual de valuación al que se sujetarán los valuadores profesionales, el cual deberá cumplir con la normatividad relativa y aplicable en materia de avalúos, debidamente autorizado por su órgano de gobierno.
- b) Acreditar que cuentan con los sistemas y bases de datos que al efecto determine y apruebe SHF.
- c) Contar con un organigrama hasta un segundo nivel que incluya nombres de funcionarios responsables indicando descripción de su organización de los recursos materiales y humanos, así como los procedimientos de control interno para la realización de avalúos por parte de los valuadores profesionales.
- d) Posterior a la suscripción del convenio contratar 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, controladores y otros trabajadores relacionados con la valuación y emisión de avalúos, cause a terceros, o bien póliza de fianza que garantice la calidad y veracidad de los avalúos por elaborar a solicitud de los acreditados del Fondo.

3.3 De recursos humanos

- a) Acreditar que se cuenta con por lo menos 10 valuadores profesionales y 3 controladores, de acuerdo a la siguiente tabla:

Cobertura Entidades Federativas	Valuadores profesionales (mínimo requerido)	Controladores (mínimo requerido)
De 1 hasta 9	10	3
De 10 hasta 20	20	6
Más de 20	30	9

- b) Acreditar mediante instrumento notarial el otorgamiento de poderes especiales a cuando menos 3 controladores, en los que se les faculte para firmar en su representación los avalúos que se certifiquen. De igual forma deberá comprobarse que los controladores tienen un vínculo jurídico que le obliga a prestar este servicio de forma exclusiva a la Unidad de Valuación.
- c) Nombre y currículum de los socios, valuadores profesionales y controladores que incluya como mínimo información académica y experiencia en el sector.

3.4 De manifestación

- a) Manifestación por escrito bajo protesta de decir verdad, que cuenta con la organización y capacidad administrativa suficiente para cumplir con las obligaciones derivadas de la inscripción.
- b) Manifestación por escrito, bajo protesta de decir verdad, que conoce el contenido y alcances de la normatividad vigente en materia de avalúos, asumiendo el debido cumplimiento a la misma.
- c) Manifestación por escrito, bajo protesta de decir verdad, de tener una organización con los medios técnicos y personales que garanticen un desempeño adecuado de la Unidad de Valuación, así como con los procedimientos de control interno necesarios para asegurar el cumplimiento a las normas aplicables en la materia.
- d) Contar con registro vigente de la Unidad de Valuación, así como de los controladores y valuadores profesionales, emitido por la Sociedad Hipotecaria Federal.
- e) Presentar su catálogo actualizado de valuadores profesionales y controladores con registro vigente para su alta en el FOVISSSTE.
- f) Presentar código de ética aplicable a los controladores y valuadores profesionales adscritos a la Unidad de Valuación.

3.5 De documentación legal

- a) Solicitud de inscripción dirigido a la Subdirección de Crédito del FOVISSSTE, en original suscrita por el representante legal que tenga carácter de accionista, administrador único y/o miembro del consejo de administración o equivalente, con las facultades generales, amplias, vigentes a la fecha en la que se presente la solicitud de referencia
- b) Constancia vigente de la Unidad de Valuación, el controlador y valuadores registrados ante la Sociedad Hipotecaria Federal.
- c) Acta constitutiva de la Unidad de Valuación debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, así como de sus modificaciones a la misma, de ser el caso.
- d) Declaraciones anuales de la Unidad de Valuación (Últimos 2 años).

- e) Poder del representante legal debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.
- f) Cédula de identificación fiscal, identificación oficial y comprobante de domicilio vigente con fecha no mayor a tres meses del representante legal que fungirá como responsable de seguimiento y cumplimiento del Convenio de Colaboración.
- g) Cédula de identificación fiscal de la Unidad de Valuación, Registro Federal de Contribuyentes y comprobante de domicilio con fecha no mayor a tres meses, el cual debe coincidir con su dirección fiscal.
- h) Opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales (32-D) en sentido positivo emitida por el Servicio de Administración Tributaria (SAT) de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP);
- i) Opinión de cumplimiento de obligaciones en materia de seguridad social emitida por el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS).
- j) Opinión de Cumplimiento de Obligaciones INFONAVIT o Constancia de situación Fiscal INFONAVIT.
- k) Directorio estatal, base de datos de controladores y valuadores profesionales, oficinas de atención en la República Mexicana y de usuarios del Sistema Integral de Oferta de Vivienda (SIOV) conforme a los siguientes datos:

Entidad Federativa	Unidad de Valuación	Domicilio oficina estatal	Controlador	Usuario SIOV*	Teléfono (controlador)	Correo electrónico (controlador)	Valuador Profesional	Teléfono (Valuador)	Correo electrónico (Valuador)

*Indicar con un nombre de usuario a quien se dará de alta en el sistema

- l) Carta aceptación firmada por el representante legal, de las tarifas vigentes por realización de avalúos y servicios complementarios, mismos que se indican a continuación y estarán sujetos a actualización conforme a lo que se publique en la página electrónica del FOVISSSTE:

Valor de la vivienda	Tarifa vivienda en paquete	Tarifa vivienda individual
Hasta 276,000	1,800.00	1,800.00
De 276,001 – 418,774	2,000.00	2,500.00
De 418,774 – 596,342	2,400.00	3,000.00
De 596,342 – 771,843	2,800.00	3,500.00
De 771,843 en adelante	30.00 por m ²	45 por m ²

Montos en pesos, no incluyen IVA.

- m) Designación del enlace con FOVISSSTE y representantes estatales.

La información solicitada deberá integrarse en carpeta con el orden antes señalado, debidamente identificada y relacionada en un índice temático.

4. Criterios de evaluación

Una vez que la carpeta haya sido analizada por las áreas administrativas involucradas en el proceso de elegibilidad, la Subdirección de Crédito emitirá dictamen y/u opinión de factibilidad siempre y cuando se logren cubrir los siguientes criterios:

- **Capacidad legal:** Determinación de la legal constitución de la unidad de valuación y de sus representantes, así como del personal adscrito responsable de la certificación de avalúos conforme la acreditación emitida por la Sociedad Hipotecaria Federal, así como el cumplimiento de sus obligaciones fiscales y patronales.
- **Capacidad técnica:** Se cuenta con el personal suficiente para cubrir las entidades federativas que pretende atender, así como su escolaridad y experiencia suficiente, haciendo especial énfasis en controladores y valuadores profesionales. Se revisará calidad y detalle de los manuales de valuación con los que se conducen los profesionistas acreditados, así como la capacidad operativa y de tecnología de la información que le permita realizar los procesos de forma eficiente.
- **Capacidad financiera:** A solicitud de la Subdirección de Crédito, la Subdirección de Administración Integral de Riesgos emitirá opinión sobre la capacidad financiera de la Unidad de Valuación para atender los compromisos adquiridos a partir de la inscripción en el padrón del FOVISSSTE, esto para determinar las alternativas y garantías ofrecidas por la Unidad de Valuación para solventar eventualidades.

En caso de ser necesario, la Subdirección de Crédito podrá solicitar información adicional a fin de emitir dictamen y/u opinión de factibilidad para operar con la Unidad de Valuación.

Si la solicitud no se encuentra debidamente requisitada, o no se lograra presentar alguno de los requisitos mencionados para obtener la autorización o la inscripción, el FOVISSSTE prevendrá al solicitante por escrito para que en el término de 15 días hábiles contados a partir del día que se notifique a ésta y solvente las deficiencias que se le indiquen. De no solventar las deficiencias en el término establecido, o se presentaren otras adicionales, la solicitud se tendrá por no presentada.

5. Procedimiento de inscripción

- a) Posterior a la entrega de la documentación, y habiendo obtenido la opinión favorable para su incorporación, se citará a la Unidad de Valuación en un plazo no mayor a 15 días hábiles para la firma del Convenio de Colaboración en Materia de Valuación Inmobiliaria con el FOVISSSTE.
- b) Una vez que el convenio de colaboración haya sido firmado por todas las partes y registrado ante el Departamento de Contratos y Convenios de Colaboración del FOVISSSTE, se les hará entrega de un juego del convenio y se les expedirá una constancia para que la Unidad de Valuación dentro del plazo de 5 días hábiles tramite una póliza de fianza y/o seguro por responsabilidad profesional que garantice la calidad y veracidad de los avalúos por elaborar a solicitud de los acreditados del Fondo; de conformidad a la disposición QUINCUGÉSIMA de las Reglas para el Otorgamiento, Formalización y Recuperación de Créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

- c) Luego de la entrega de la póliza de fianza anteriormente referida, la Jefatura de Departamento de Coordinación con el Registro Único de Vivienda, proporcionará Formato Universal de Usuario (FUU) para el trámite de la clave de acceso a SIOV (Sistema Integral de Oferta de Vivienda) a las personas que la Unidad de Valuación designe, solo en caso de nuevo ingreso.
- d) La Unidad de Valuación recibirá por medio de correo electrónico institucional, la clave de acceso al SIOV (Sistema Integral de Oferta de Vivienda) correspondiente, encontrándose entonces en condiciones para comenzar con la elaboración y reporte de avalúos a solicitud de los acreditados del FOVISSSTE solo en caso de nuevo ingreso.
- e) La autorización y la inscripción en el padrón de unidades de valuación del FOVISSSTE, tendrán una vigencia de tres años, contada a partir del día en que se firme el convenio de colaboración.
- f) Podrá solicitarse la renovación de la autorización y de la inscripción en un plazo no mayor a 30 días y no menor a 5 días previos a su vencimiento. La solicitud que se ingrese fuera de este plazo se tendrá como no presentada.
- g) Para el inciso anterior, las Unidades de Valuación deberán acreditar ante el FOVISSSTE que se continúa cumpliendo con los requisitos para obtener la autorización y/o la inscripción y, en su caso, deberán actualizar, los que por su propia naturaleza, así lo requieran.

6. Causales de baja en el padrón de Unidades de Valuación.

Además de las previstas en el Convenio de Colaboración, son causales de baja las siguientes prácticas:

- a) Considerar casa habitación en uso, como oficina de atención o ventanilla de atención de la Unidad de Valuación.
- b) Considerar como oficina de atención a aquella que cuenta con ventanilla de atención compartida para dos o más unidades de valuación.
- c) Negar el servicio al derechohabiente, sin que, de manera previa, informe mediante escrito a la Jefatura de Departamento de Coordinación con RUV sobre las causas que lo motivan.
- d) No entregar al derechohabiente en los tiempos definidos, el documento físico del avalúo.
- e) Evitar dar atención a las solicitudes del FOVISSSTE para la revisión y aclaración de casos relacionados con trámites, niveles de servicio y/o elaboración de avalúos.
- f) No presentar las evidencias documentales utilizadas para la emisión de avalúos.
- g) Incurrir en conflicto de interés conforme a las prohibiciones establecidas por la Sociedad Hipotecaria Federal.
- h) Transmitir total o parcialmente, bajo cualquier título, los efectos que deriven de la autorización como Unidad de Valuación.

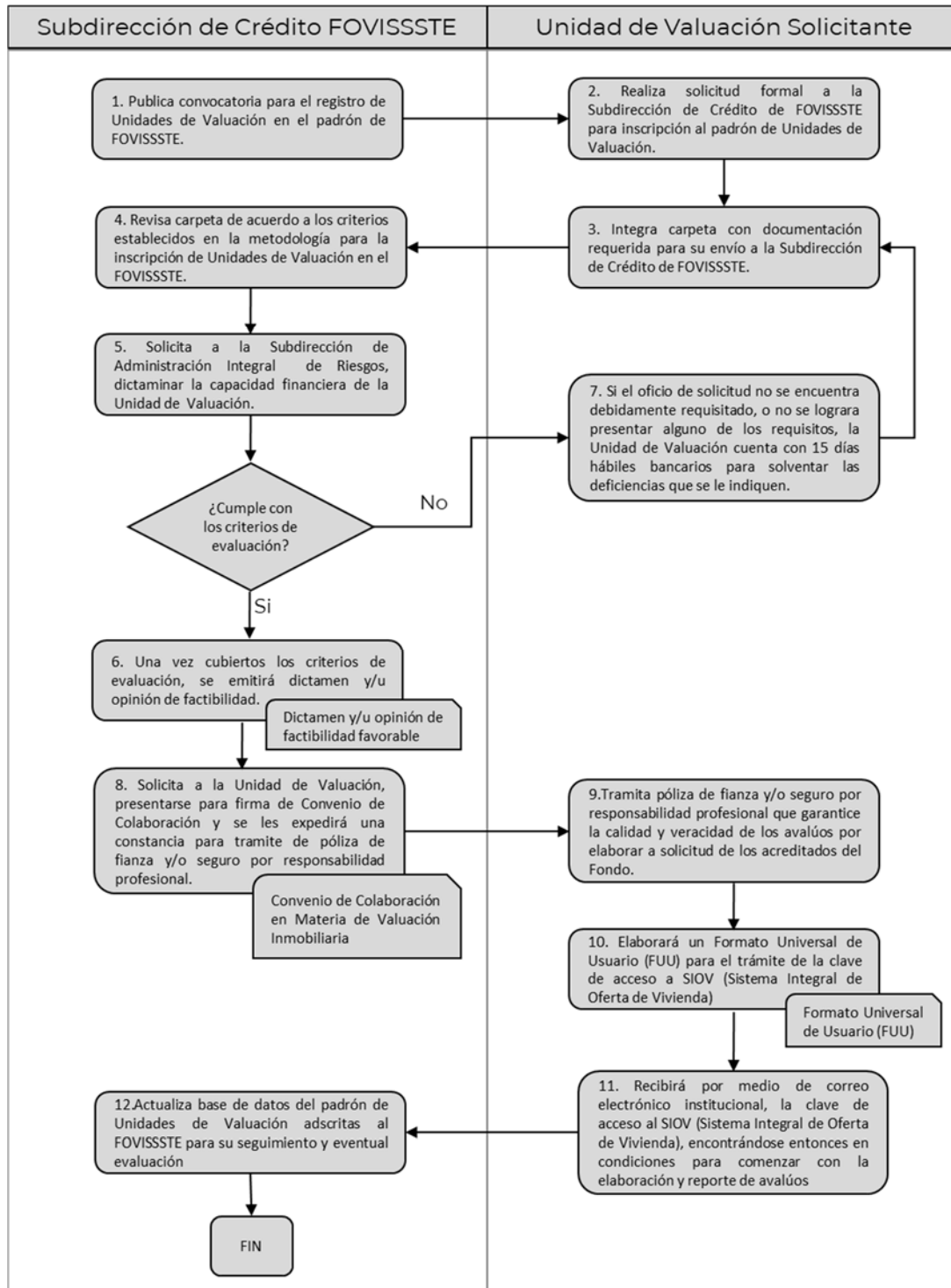


- i) Ostentarse como Unidad de Valuación en tanto no tenga la autorización correspondiente o cuando esta no tenga vigencia, sin perjuicio de las consecuencias penales.
- j) La Unidad de Valuación, controladores y valuadores profesionales, no deben reportar registro de sanciones por conductas o prácticas sancionables con el FOVISSSTE o con otra entidad financiera en un período anterior a 12 meses.

En todos los casos en los que, derivado de una conducta o práctica sancionable en avalúos, resulte alguna afectación al derechohabiente o acreditado, será responsabilidad de la Unidad de Valuación asumir el costo de la reparación del daño correspondiente terminando la autorización para la realización de avalúos para créditos FOVISSSTE, notificando éste a la Sociedad Hipotecaria Federal para las sanciones correspondientes. Asimismo, la Subdirección de Crédito dará vista al Órgano Interno de Control de las conductas detectadas, para los fines que haya lugar.

Si la conducta detectada tuvo como resultado un daño patrimonial al FOVISSSTE, la Subdirección de Crédito, a través de un representante legal debidamente facultado, solicitará por escrito a la afianzadora o aseguradora que corresponda, la ejecución de la póliza de conformidad a lo contratado previamente

7. Diagrama de flujo



SOLICITUD DE ACUERDO

El Comité de Crédito, con fundamento en lo dispuesto en el apartado VI.3 y VI.4, del Manual de Integración y Funcionamiento del Comité de Crédito del FOVISSSTE, **APRUEBA** la “**Metodología para la Inscripción de Unidades de Valuación en el FOVISSSTE**”