*Logotipo del Controlador*

 *(lugar y fecha).*

**SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.**

PRESENTE

El que suscribe C. *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Nombre Completo)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* por mi propio derecho con base en lo que establecen las Reglas **Sexta** fracción IV y **Decimoctava bis** de las ***Reglas de Carácter general Relativas a la Autorización como Controlador de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda (Reglas),*** publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 30 de junio de 2003 y sus posteriores modificaciones, me comprometo a promover y preservar la confianza del público inherente a la práctica de la valuación mediante la observación del presente Código de Ética de la especialidad profesional que realizo y manifiesto expresamente que conozco y me obligo a cumplir lo siguiente:

1. **Conducta**

Como Controlador deberé desarrollar las actividades que me corresponden en el avalúo con imparcialidad, objetividad e independencia; y habré de abstenerme de:

• Desarrollar dichas actividades cuando exista conflicto de interés.

• Defender la causa o interés de alguna parte o asunto, debiendo ser imparciales;

• Desvirtuar su rol cuando provea servicios profesionales que estén fuera de la práctica de la valuación;

• Comunicar los resultados del avalúo certificado con la intención de confundir, engañar o defraudar;

• Usar o comunicar de la existencia de un avalúo del cual el Controlador tenga conocimiento que sirva para confundir, engañar o defraudar;

• Permitir de manera consciente que otra persona comunique el resultado de un avalúo de manera confusa, engañosa o fraudulenta;

• Incurrir, relacionarse o participar en conductas delictivas;

• Violar intencional o conscientemente los requerimientos del archivo de expedientes;

• Usar valores o concluir en función de raza, color, religión, nacionalidad, género, estado civil, estatus familiar, edad, percepción de ingresos a través de programas sociales o por discapacidad, y

• Desarrollar una certificación de manera negligente.

Como Controlador deberé informar de inmediato a la Unidad de Valuación, así como en cada dictamen del avalúo posterior, si se conoce antes de llevar a cabo una certificación, o si se descubre durante la realización del trabajo:

• Cualquier interés que se tuviera en el sujeto de la valuación (acreditado, solicitante) o entre las partes involucradas; y

• Cualquier servicio profesional realizado al sujeto de la valuación en cuestión, elaborado por mí en un periodo de tres años inmediatos anteriores a la aceptación del trabajo a certificar como Controlador, o con cualquier otro servicio profesional.

1. **Administración**

Como Controlador deberé informar, si previo a la obtención de una certificación de un avalúo, se me pagó un honorario o comisión, o intercambié objetos de valor u obras de arte.

Como Controlador deberé abstenerme de aceptar una certificación, o firmar un avalúo, si esto conlleva a:

1. Que el avalúo, dé un resultado predeterminado;

2. Que favorezcan intencionalmente la causa del solicitante;

3. La obtención de un resultado acordado; o

4. La ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado con las opiniones del Controlador y propósitos específicos de la asignación.

Como Controlador deberé abstenerme de participar o solicitar certificaciones con información falsa, confusa o exagerada.

Como Controlador deberé incluir mi firma para certificar el reconocimiento y aceptación de mis responsabilidades en un avalúo.

1. **Confidencialidad**

Como Controlador deberé proteger la confidencialidad de la información que resulte de la relación Controlador y solicitante.

Como Controlador deberé actuar en todo momento, de buena fe con respecto a los intereses legítimos del solicitante en el uso de información confidencial y en la comunicación de los resultados de la certificación.

Como Controlador deberé cumplir con todas las leyes, reglas y normas de confidencialidad y privacidad aplicable en las certificaciones que reciba.

Como Controlador deberé abstenerme de proporcionar información confidencial, o los resultados del avalúo a persona alguna, con excepción de:

• El solicitante;

• Personas específicamente autorizadas por el solicitante;

• Organismos regulatorios;

• Terceras partes que pueden ser autorizadas por el debido proceso legal; Autoridad Judicial o

• Partes profesionales de un equipo de revisión debidamente autorizados, excepto cuando tal revelación para este pueda violar la ley o regulación aplicable.

Los miembros de algún equipo de revisión debidamente autorizados, no deberán revelar información confidencial presentada a dicho equipo.

1. **Registro de Expedientes**

Como Controlador deberé mantener o conservar un archivo de trabajo por cada certificación de avalúo en medio físico o electrónico, antes de la emisión de cualquier avalúo cumpliendo en todo momento con la NOM 151, o la que para tal efecto exista.

El archivo de trabajo deberá contener:

• Datos del solicitante;

• Copias auténticas de cualquier avalúo, documentado en cualquier tipo de medios. Una copia auténtica es una réplica del avalúo transmitido al solicitante. Una fotocopia o una copia electrónica de dicho avalúo transmitido al solicitante satisface el requerimiento de una copia auténtica;

• Un resumen del avalúo ya sea escrito o mediante testimonios, o una transcripción del testimonio, incluyendo la firma como Controlador o la firma electrónica correspondiente y la fecha de certificación; y

• Demás datos, información y documentación necesaria para soportar las opiniones y conclusiones como Controlador y referencias de la ubicación de otra documentación.

Como Controlador deberé conservar el archivo de trabajo por un periodo no menor a diez años, en el cual se haya participado o brindado testimonio relacionado con la certificación.

Como Controlador deberé tener en custodia el archivo de trabajo, o hacer respaldo adecuado para conservar, acceder y en su caso recuperar con la instancia que tiene bajo custodia los archivos de trabajo. Esto incluye la garantía de que un archivo de trabajo es almacenado y conservado en condiciones adecuadas y acordadas durante todo el periodo de custodia de los registros.

Como Controlador deberé de tener en custodia el archivo de trabajo, debiendo permitir a otros valuadores profesionales con obligaciones en el archivo de trabajo relacionado a una certificación, el acceso y recuperación adecuada del archivo con el propósito de:

• Cumplir con el debido proceso administrativo;

• Atender alguna solicitud legal o sentencia;

• Presentar información ante profesionales debidamente autorizados; o

• Cumplir con los acuerdos de recuperación del archivo.

Como Controlador que intencional o conscientemente incumpla con las obligaciones de este registro de expedientes cometeré una violación al presente código.

1. **Competencia**

Como Controlador deberé:

• En todos los casos, desarrollar de manera competente toda la certificación.

• Adquirir las competencias necesarias para desarrollar una certificación;

• En caso contrario a las anteriores rechazar o retirarme de la certificación.

Ser competente significa que como Controlador deberé determinar, antes de aceptar una certificación, si puedo desarrollar la certificación de manera oportuna, con calidad y objetividad. La competencia requiere:

1. La habilidad para identificar adecuadamente el problema a tratar o trabajo a realizar;

2. El conocimiento y experiencia para completar la certificación; y el

3. Reconocimiento y cumplimiento de las leyes, regulaciones y demás disposiciones aplicables al Controlador, o a la certificación.

Si como Controlador determinara que no soy competente antes de aceptar una certificación, deberé:

1. Informar la falta de conocimiento y/o experiencia a la Unidad de Valuación, antes de aceptar la certificación;

2. Tomar todas las medidas necesarias para completar de manera competente la certificación;

3. Describir en el dictamen valuatorio o reporte conclusivo del avalúo la falta de conocimiento y/o experiencia y las medidas necesarias tomadas para completar de manera competente la certificación; y

4. Cuando los factores y condiciones sean descubiertas durante el curso de una certificación, será causa suficiente para que como Controlador determine, en ese momento, si carezco del conocimiento y experiencia requeridos para completar de manera competente la certificación, en ese caso, yo mismo deberé:

I. Informar a la Unidad de Valuación,

II. Tomar todas las medidas necesarias o apropiadas para completar de manera competente la certificación, y

III. Describir en el avalúo, la falta de conocimiento y/o experiencia y las medidas necesarias tomadas para completar de manera competente la certificación.

Si la certificación no puede ser completada de manera competente, como Controlador deberé rechazar la certificación.

Expuesto lo anterior, suscribo el presente Código de Ética para los efectos y fines legales correspondientes, asumiendo la responsabilidad legal respectiva en las certificaciones de los avalúos que se me encomienden bajo los criterios y metodologías emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., así como lo establecido en la Regla Vigésimo séptima – Sanciones, de las Reglas en relación a las responsabilidades civiles o penales en que incurran los Controladores.

Protesto lo necesario.

ATENTAMENTE

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(Nombre y firma del Controlador)*