*Logotipo de la Unidad de Valuación.*

*(lugar y fecha).*

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

PRESENTE

El que suscribe *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( Nombre completo)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*Representante Legal de la Unidad de Valuación *\_\_(Razón Social de la Unidad de Valuación)\_\_*, situación que acredito con \_\_\_\_\_\_\_(*poder notarial, escritura …)\_\_\_\_\_\_\_\_* por mi propio derecho con base en lo establecido en las Reglas **séptima, sección D**, inciso II y III, **Vigésima** y **Vigésima primera** de las ***Reglas de Carácter general Relativas a la Autorización como Valuador profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda (Reglas)***, publicado 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, manifestamos expresamente que conocemos y nos obligamos a cumplir lo siguiente:

1. **Conducta**

Que la Unidad de Valuación deberá desarrollar las actividades de valuación con imparcialidad, objetividad e independencia; absteniéndose de:

• Desarrollar las actividades de valuación cuando exista conflicto de interés

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

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

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

• Usar o comunicar un dictamen o reporte conclusivo del avalúo del cual la Unidad de valuación, el Valuador Profesional o Controlador tengan conocimiento que sirva para confundir, engañar o defraudar;

• Permitir de manera consciente que otra persona comunique un dictamen o reporte conclusivo del avalúo confuso, engañoso o fraudulento;

• 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 asignación y certificación de manera negligente.

Que la Unidad de Valuación deberá informar, en los términos establecidos en la Regla Vigésima inciso V, a Sociedad Hipotecaria Federal, así como en cada dictamen o reporte conclusivo del avalúo posterior, si conoce antes de aceptar una asignación, o si descubre durante la realización del trabajo:

• Cualquier interés que se tuviera en el sujeto de la valuación o entre las partes involucradas; y

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

1. **Administración**

Que la Unidad de Valuación deberá informar, si previo a la obtención de una asignación de un avalúo, pagó un honorario o comisión, o intercambió objetos de valor u obras de arte.

Que la Unidad de Valuación deberá abstenerse de aceptar una asignación, o firmar un contrato de prestación de servicios, si esto conlleva a:

1. Que el dictamen o reporte conclusivo del avalúo de un resultado predeterminado;

2. Que favorezcan intencionalmente la causa del promovente;

3. La obtención de un resultado acordado; o

4. La ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado con las opiniones del Valuador Profesional y/o Controlador y propósitos específicos de la asignación y su certificación.

Que la Unidad de Valuación deberá abstenerse de participar o solicitar asignaciones con información falsa, confusa o exagerada.

Que la Unidad de Valuación reconoce y acepta sus responsabilidades en una asignación de valuación.

Que la Unidad de Valuación se abstendrá de incluir la firma de otro Valuador Profesional y/o Controlador sin su consentimiento y que no esté registrado en su padrón ante Sociedad Hipotecaria Federal.

1. **Confidencialidad**

Que la Unidad de Valuación deberá proteger la confidencialidad de la información que resulte de la relación Valuador Profesional y/o Controlador y del promovente o solicitante.

Que la Unidad de Valuación deberá actuar en todo momento, de buena fe, con respecto a los intereses legítimos del promovente o solicitante en el uso de información confidencial y en la comunicación de los resultados de la asignación y certificación del avalúo.

Que la Unidad de Valuación deberá cumplir con todas las leyes y normas de confidencialidad y privacidad aplicable en las asignaciones que reciba.

Que la Unidad de Valuación se abstendrá de proporcionar información confidencial, o los resultados del avalúo a persona alguna, con excepción de:

• El promovente o solicitante;

• Personas específicamente autorizadas por el promovente o 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 que dicho equipo pueda violar la ley o regulación aplicable.

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

1. **Registro de Expedientes**

Que la Unidad de Valuación deberá mantener o conservar un archivo de trabajo por cada asignación de valuación o revisión de valuación en medio físico o electrónico, antes de la emisión de cualquier Dictamen o Reporte Conclusivo del Avalúo, cumpliendo en todo momento con la NOM 151, o la que la sustituya.

Que el archivo de trabajo deberá contener:

• Datos del Promovente o solicitante;

• Copias auténticas de cualquier dictamen o reporte conclusivo del avalúo, documentado en cualquier tipo de medios. Una copia auténtica es una réplica del dictamen o reporte conclusivo del avalúo transmitido al Promovente o solicitante, debiendo ser guardada o archivada electrónicamente.

• Un resumen del dictamen o reporte conclusivo del avalúo ya sea escrito o mediante testimonios, o una transcripción del testimonio, incluyendo la firma del Valuador Profesional y Controlador y la fecha de certificación; y

• Demás datos, información y documentación necesaria para soportar las opiniones y conclusiones del Valuador Profesional y/o Controlador, y referencias de la ubicación de otra documentación.

Que la Unidad de Valuación deberá conservar su archivo de trabajo por diez años, después de cualquier procedimiento judicial en el cual el Valuador Profesional y/o Controlador hayan participado o brindado testimonio relacionado con la asignación.

Que la Unidad de Valuación deberá tener en custodia su 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 por el Valuador Profesional y/o Controlador durante todo el periodo de custodia de los registros.

Que la Unidad de Valuación que tenga la custodia de su archivo de trabajo, deberá permitir a otros valuadores profesionales con obligaciones en el archivo de trabajo relacionado a una asignación y su 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; o

• Cumplir con los acuerdos de recuperación del archivo.

Que la Unidad de Valuación que intencional o conscientemente no cumpla con las obligaciones de este registro de expedientes comete una violación al presente código.

1. **Competencia**

Que la Unidad de Valuación deberá:

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

• Adquirir las competencias necesarias para desarrollar una asignación hasta su certificación;

• En caso contrario a las anteriores rechazar o retirarse de la asignación hasta su certificación.

Ser competente significa que La Unidad de Valuación deberá determinar, antes de aceptar una asignación, si puede desarrollarla de manera oportuna, con calidad y objetividad. La competencia requiere:

1. La habilidad para identificar adecuadamente el problema o realización del trabajo valuatorio a tratar;

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

3. Reconocimiento y cumplimiento de las leyes, regulaciones y demás disposiciones aplicables al Valuador Profesional o Controlador, o a la asignación hasta su certificación.

Si la Unidad de Valuación determina que no es competente antes de aceptar una asignación, el Valuador Profesional y/o Controlador deberá:

1. Informar la falta de conocimiento y/o experiencia a Sociedad Hipotecaria Federal, al promovente o solicitante antes de aceptar la asignación y documentarlo en sus archivos según procedimiento que conste en sus Manuales de Valuación correspondiente;

2. Tomar todas las medidas necesarias para completar de manera competente la asignación hasta su certificación, incluyendo y teniendo a un Valuador Profesional y/o Controlador competentes que participen en ella y conjuntamente firmen el dictamen o reporte conclusivo del avalúo;

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

4. Cuando los factores y condiciones sean descubiertas durante el curso de una asignación, será causa suficiente para que La Unidad de Valuación determine, en ese momento, si carece del conocimiento y experiencia requeridos para completar de manera competente la asignación, en ese caso, el mismo deberá:

I. Informar al promovente o solicitante,

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

III. Describir en el dictamen o reporte conclusivo del avalúo, la falta de conocimiento y/o experiencia y las medidas necesarias tomadas para completar de manera competente la asignación hasta su certificación.

Si la asignación no puede ser completada de manera competente, la Unidad de Valuación deberá rechazarla.

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

Protesto lo necesario.

ATENTAMENTE

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

*Nombre y firma del Representante Legal de la Unidad de Valuación*