



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

México, Distrito Federal, 26 de mayo del 2015.

Oficio: SSMV/070/2015

Asunto: Dictamen.

Expediente: SHF/58/2014

Recibí original 5 junio 2015
12:15 horas
Oscar Manuel Cabello Flores



AVALÚOS Y SUPERVISIONES CABELLO FLORES, S.A. DE C.V.
UNIDAD DE VALUACIÓN 05001
REPRESENTANTE LEGAL: M.V.I. LIC. OSCAR MANUEL CABELLO FLORES
DOMICILIO: CALZADA FRANCISCO I. MADERO 1264, INTERIOR 9, SALTILLO, COAHUILA, C.P. 25000
PRESENTE.-

Vistas las actuaciones del expediente relativo a la Unidad de Valuación, con número de Inscripción 05001, correspondiente a AVALÚOS Y SUPERVISIONES CABELLO FLORES, S.A. DE C.V., con fundamento a lo dispuesto por los artículos 7 y 7 ter, en relación con el artículo 3, fracción XI, de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, corresponde a esta Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (en adelante esta Sociedad) establecer mediante Reglas de Carácter General, los términos y condiciones relativos al otorgamiento de la Autorización como Valuador Profesional, y a la Inscripción en el Registro de Unidades de Valuación de esta Sociedad, así como sancionar el incumplimiento de las obligaciones y conductas prohibidas a que se refiere dicho ordenamiento, derivado de la realización de avalúos de bienes inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

Atento a lo anterior, esta Sociedad tuvo conocimiento de irregularidades cometidas por AVALÚOS Y SUPERVISIONES CABELLO FLORES, S.A. de C.V., como Unidad de Valuación (en adelante la Unidad de Valuación), por incumplimiento a las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda (en adelante las REGLAS), vigentes al momento de la comisión de los actos constitutivos de las faltas, por lo que de confirmación con la Regla Trigésima Séptima del ordenamiento legal antes mencionado, se procede a emitir el siguiente:



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

DICTAMEN

HECHOS Y DECLARACIONES

1. Mediante oficios, sin número, de fechas veintidós y veinticinco de noviembre de dos mil trece, suscritos por esta Subdirección y recibidos con fecha veintiséis de noviembre del año dos mil trece, esta Sociedad solicitó respectivamente, al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), un reporte sobre los avalúos recibidos en el proceso de originación de créditos otorgados por dichas instituciones; solicitándoles, a su vez, el nombre de cada Unidad de Valuación y el número total de avalúos recibidos de cada una de ellas respecto del ejercicio fiscal de dos mil doce y del periodo del primero de enero al treinta y uno de octubre del año de dos mil trece.
2. Con fechas cuatro y once de diciembre del año de dos mil trece, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), mediante oficios números JSOV/1349BIS/2013 y DG/055/2013, respectivamente, presentaron y enviaron a SHF la información requerida y descrita en el párrafo inmediato anterior, por lo que en dicho reporte, constan avalúos que la Unidad de Valuación certificó sin que conste que los mismos hayan sido reportados a SHF.
3. Mediante oficio No. **SSMV/048/2014**, de fecha ocho de julio del año dos mil catorce, suscrito por esta Subdirección y notificado el mismo día, se hizo del conocimiento de la Unidad de Valuación, las faltas atribuidas, consistentes en que no obra constancia que acredite que **AVALÚOS Y SUPERVISIONES CABELLO FLORES, S.A. DE C.V.**, haya remitido a esta Sociedad, por medios electrónicos, dentro de los diez primeros días de cada mes, los informes relativos a los avalúos que certificó y que omitió reportar a esta Sociedad mismos que se utilizaron para créditos garantizados originados por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), así como por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), los cuales se relacionaron en el Anexo I del oficio referido; asimismo, se hizo del conocimiento de la Unidad de Valuación que no obra constancia que acredite que haya remitido a esta Sociedad, dentro del periodo comprendido del mes de mayo al mes de junio, del año 2013, el balance general junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondientes al ejercicio inmediato anterior, de acuerdo a lo establecido en la Regla Vigésima fracción IV y la Regla Vigésima Se-



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

gunda fracción IV de las Reglas; por lo tanto, se requirió a la Unidad de Valuación para que en un plazo no mayor a diez días hábiles bancarios contado a partir del día siguiente al de la notificación, hiciera valer sus derechos por escrito, alegara lo que a su derecho conviniera y relacionara y exhibiera los elementos de prueba que considerara necesarios en relación con las faltas atribuidas; lo anterior, se hizo del conocimiento del Representante Legal de la Unidad de Valuación, Ing. Oscar Manuel Cabello Flores, quien recibió el documento de manos del Lic. Omar Venegas Quintana, Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., firmando de recibido, para lo cual plasmó su nombre y firma, el mismo día ocho de julio del año dos mil catorce, siendo las doce horas; que para tales efectos, se transcribe, a continuación, el oficio antes indicado:

“Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3 fracción XI, 7, 7 Bis y 7 Ter de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y a las Reglas Tercera fracción XVI y Trigésima Sexta de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, publicadas el 01 de junio de 2003, y sus respectivas modificaciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 29 de agosto de 2003, 30 de diciembre de 2003, 14 de abril de 2005, 24 de octubre de 2006, 25 de octubre de 2006, 5 de octubre de 2007, 27 de enero de 2010, 24 de febrero de 2012 y 04 de octubre de 2012 (Reglas), y respecto a la inscripción número 05001 como Unidad de Valuación, hago de su conocimiento lo siguiente:

Con fecha 26 de noviembre del año de 2013, esta Sociedad solicitó al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), un reporte sobre los avalúos recibidos en el proceso de originación de crédito de dichas instituciones; solicitándoles, a su vez, el nombre de cada Unidad de Valuación y el número total de avalúos recibidos por cada una de ellas, respecto del ejercicio fiscal del año de dos mil doce y del periodo del primero de enero al treinta y uno de octubre del año de dos mil trece.

Posteriormente, con fechas cuatro y once de diciembre del año de dos mil trece, respectivamente, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) presentaron y enviaron a esta Sociedad la información requerida y descrita en el párrafo inmediato anterior, por lo que en dicho reporte, constan avalúos que esa Unidad de Valuación ha certificado sin que los mismos hayan sido reportados a esta Sociedad, avalúos que se describen en el ANEXO I, de la presente.

Lo anterior, en virtud de que en los registros de esta Sociedad, no obra constancia que acredite que esa Unidad de Valuación haya remitido a esta Sociedad, por medios electrónicos, dentro de los 10 primeros días de cada mes, los informes



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

relativos a los avalúos que certificó, y que se describen en el ANEXO I; lo anterior, de conformidad con lo establecido en la Regla Vigésima fracción IV y la Regla Vigésima Segunda fracción VIII de las Reglas.

ANEXO I

RELACIÓN DE AVALÚOS NO REPORTADOS A SHF:

Avalúo Infonavit

05001130500011726

Avalúos Fovissste

05001120500069339

05001130500009594

05001130500022036

05001130500029554

05001130500030659

Asimismo, no obra constancia que acredite que esa Unidad de Valuación haya remitido a esta Sociedad, dentro del periodo comprendido del mes de mayo al mes de junio, del año 2013, el balance general junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondientes al ejercicio inmediato anterior, de acuerdo a lo establecido en la Regla Vigésima fracción IV y la Regla Vigésima Segunda fracción IV de las Reglas”

4. Una vez otorgado el Derecho de Audiencia, en relación con las faltas que le fueron atribuidas a la Unidad de Valuación, referidas en el numeral anterior, mediante escrito fechado el día veintiuno de julio de dos mil catorce, que fue presentado el mismo día veintiuno de julio de dos mil catorce, a través de la Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación, de esta Sociedad, la Unidad de Valuación expuso lo que a su derecho convino en relación con las referidas faltas, y anexó los documentos que estimó oportunos, manifestando lo siguiente:

Lic. Omar Venegas Quintana.

Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación.

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Ejército Nacional 180 Col. Anzures.

C.P. 11590 Delegación Miguel Hidalgo, México D.F.



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

Por medio de la presente me permito hacer de su conocimiento que en varias ocasiones nuestra Unidad de Valuación presento problemas con el sistema principal de valuación, lo anterior debido a modificaciones que fueron requeridas en su estructura, mantenimiento al mismo y diversos problemas técnicos que se presentaron con nuestros servidores.

Cuando todos los Imprevistos anteriormente mencionados quedaron solucionados se prosiguió enviando los reportes como normalmente se venían haciendo durante los primeros días de cada mes, haciendo mención que nuestro sistema nunca envió algún mensaje de error en algún avalúo hasta la fecha, marcando recepción exitosa en todos y cada uno de los reportes que se han estado enviando a su dependencia.

Revisando minuciosamente el sistema que utilizamos nos percatamos que efectivamente esos avalúos no fueron enviados dentro del reporte que se mandó a su dependencia en las fechas correspondientes, ignoramos el motivo ya que estos fueron enviados en el mes correspondiente y nuestro sistema no nos mostró ningún mensaje de error de nuestra parte.

Nuestra empresa se encuentra en la mejor disposición de reparar la omisión cometida pero el sistema no nos da la opción de realizar el envío de esos avalúos actualmente, si pudieran orientarnos en la manera para poder realizar nuevamente el envío de dichos avalúos, nosotros lo haríamos en el momento que ustedes nos lo indiquen

De antemano muchas gracias por las atenciones presentadas a la presente, estaremos en espera de sus comentarios, reciban un cordial saludo de nuestra parte

ATENTAMENTE.

M.V.I. Lic. Oscar Manuel Cabello Flores.

Director General.

Avalúos y Supervisiones Cabello Flores, S.A. de C.V.



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

CONSIDERACIONES

PRIMERA.- La Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación de esta Sociedad, es legalmente competente para emitir el Dictamen relativo a la determinación de las faltas atribuidas a la Unidad de Valuación y la imposición de las sanciones respectivas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 7 y 7 ter en relación con el artículo 3 fracción XI de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y las Reglas Tercera fracción XVI y Trigésima Séptima de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 30 de junio de 2003 y sus respectivas modificaciones publicadas el 29 de agosto de 2003, el 30 de diciembre de 2003, el 14 de abril de 2005, el 24 de octubre de 2006, 25 de octubre de 2006, 05 de octubre de 2007, 27 de enero de 2010, 24 de febrero de 2012 y 04 de octubre de 2012.

SEGUNDA.- En ejercicio de la facultad indicada en la consideración primera anterior, mediante el oficio **SSMV/048/2014, de fecha ocho de julio del año dos mil catorce**, notificado el mismo día a la Unidad de Valuación por conducto del representante legal, **ING. OSCAR MANUEL CABELLO FLORES**, se le notificaron las faltas aludidas en el numeral 3 del Capítulo de **HECHOS Y DECLARACIONES**, del presente Dictamen, a lo que la Unidad de Valuación, en ejercicio de su derecho de audiencia, **mediante escrito de fecha veintiuno de julio de dos mil catorce, presentado el mismo día veintiuno de julio de dos mil catorce**, en la Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación, de esta Sociedad, alegó lo que a su derecho convino y anexó los documentos que estimó oportunos presentar, en los términos consignados en el numeral 4, del multicitado Capítulo de **HECHOS Y DECLARACIONES** del presente Dictamen, el cual en obvio de múltiples repeticiones, se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertase.

TERCERA.- A fin de realizar un análisis debidamente fundado y motivado en relación a lo manifestado por la Unidad de Valuación, resulta oportuno hacer mención de lo prescrito por las disposiciones aplicables en materia valuatoria, en los términos que a continuación se indican:

REGLAS DE CARÁCTER GENERAL RELATIVAS A LA AUTORIZACIÓN COMO VALUADOR PROFESIONAL DE INMUEBLES OBJETO DE CRÉDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA.

“Séptima. Requisitos. Para obtener la Inscripción, las Unidades de Valuación deberán cumplir con lo siguiente:



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

D. De manifestación.

II. Manifestación por escrito, bajo protesta de decir verdad, de conocer el contenido y alcances de las Reglas; así como del compromiso de dar cumplimiento a la normatividad aplicable en la materia, y ...

Vigésima. Obligaciones de las Unidades de Valuación. Las Unidades de Valuación tendrán las siguientes obligaciones:

I. Observar las disposiciones contenidas en estas Reglas, así como en las demás disposiciones normativas aplicables;

[...]

IV. Rendir y remitir a la Sociedad, de manera veraz, así como en la forma y en los plazos que ésta indique, los informes y la documentación que les requiera, o que la Unidad de Valuación esté obligada a entregar en términos de lo dispuesto por la regla vigésima segunda;

Vigésima segunda. Información a rendir por las Unidades de Valuación. Las Unidades de Valuación deberán remitir a la Sociedad la siguiente información, en los términos que se indican:

[...]

IV. Dentro del periodo comprendido del mes de mayo al mes de junio de cada año, el balance general de la Unidad de Valuación, junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondientes al ejercicio inmediato anterior. A los referidos documentos, deberá adjuntarse el acuerdo del órgano de gobierno de las Unidades de Valuación, en los que aparezca su aprobación;

[...]

VIII. Un informe sobre los Avalúos certificados, en el que deberán incluirse, cuando menos, los siguientes datos:

- a) El tipo y ubicación de inmueble;*
- b) El valor del inmueble;*
- c) Las características del inmueble;*
- d) El nombre del valuador profesional que lo realizó;*
- e) El nombre del controlador designado para suscribir el avalúo en representación de la Unidad de Valuación;*
- f) La fecha en que se realizó el avalúo, y*
- g) El costo del Avalúo sin que incluya en Impuesto al Valor Agregado.*
- h) Los demás que al efecto determine la Sociedad.*

Esta información deberá presentarse, a través de medios electrónicos, dentro de los diez primeros días de cada mes.

Lo dispuesto en este capítulo es sin perjuicio de la facultad conferida a la Sociedad en la fracción IV de la Regla Vigésima.



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

IX. Las Unidades de Valuación deberán remitir a la Sociedad los Avalúos en formato digital que certifiquen, bajo el esquema tecnológico para su envío publicado por la Sociedad, a través de la dirección electrónica: www.shf.gob.mx, a más tardar durante los diez primeros días hábiles, bancarios del mes siguiente en el que éstos se hayan certificado. Las Unidades de Valuación podrán excluir del informe contenido en la fracción VIII, de la presente Regla, los avalúos en formato digital remitidos a la Sociedad en cumplimiento de la presente fracción.”

CUARTA.- Antes de entrar al estudio respecto las faltas atribuidas a la Unidad de Valuación, se procede a realizar la certificación del cómputo del término concedido a dicha Unidad de Valuación para hacer valer su derecho de audiencia, mismo que se le notificó mediante el oficio No. **SSMV/048/2014**, en el que se le concedió un término de diez días hábiles bancarios para que hiciera valer sus derechos por escrito, y alegara lo a su derecho conviniera.

En tal virtud, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa y del oficio referido anteriormente, tenemos que dicho oficio se le notificó con fecha ocho de julio del año de dos mil catorce, por lo tanto el término de diez días concedido a la Unidad de Valuación para que hiciera valer su derecho de audiencia, corrió a partir del día nueve al día veintidós de julio del año de dos mil catorce, computando sólo días hábiles.

De acuerdo al escrito presentado por la Unidad de Valuación mediante el cual pretendió hacer valer su derecho de audiencia, se desprende que el mismo fue presentado en la Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación, de esta Sociedad, el día veintiuno de julio del año de dos mil catorce, de lo que se advierte que dicho escrito se presentó dentro del término concedido a la Unidad de Valuación para que hiciera valer su derecho de audiencia.

QUINTA.- La Unidad de Valuación en su escrito fechado el día **veintiuno de julio de dos mil catorce**, y presentado el mismo día veintiuno de julio de dos mil catorce, a través de la Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación, de esta Sociedad, (mediante el cual hizo valer su derecho de audiencia), exhibió como medios de prueba los que se relacionan en el numeral 4 del Capítulo de HECHOS Y DECLARACIONES, mismos que se desglosan de la siguiente manera:

1. *CD; que contiene relación de avalúos reportados ante SHF.*



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

Material que se tiene por presentado para la emisión del presente Dictamen, mismo que se desahoga por su propia y especial naturaleza.

SEXTA.- Con base en lo anterior, es menestar señalar que, de lo manifestado por la Unidad de Valuación en ejercicio de su derecho de audiencia y de las pruebas aportadas mediante escrito del día veintiuno de julio de dos mil catorce, mismo que fue presentado ante la Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación el mismo día veintiuno de julio de dos mil catorce, esta Sociedad considera que, con fundamento en lo establecido por la fracción IV de la Regla Vigésima, de las REGLAS, SE DESVIRTÚA LA FALTA QUE LE FUÉ ATRIBUIDA A ESA UNIDAD DE VALUACIÓN mediante el Oficio **SSMV/048/2014** de fecha ocho de julio del año dos mil catorce, en razón de lo siguiente:

1. En relación con la falta atribuida a la Unidad de Valuación, consistente en que no remitió a esta Sociedad un informe de los **avalúos que hubiere certificado** a través de medios electrónicos durante los primeros diez días de cada mes, incumpliendo así con lo previsto por las Reglas Vigésima fracción IV y Vigésima Segunda fracción VIII de las Reglas; al respecto, cabe señalar:

Esta Subdirección realizó un exhaustivo trabajo de investigación a fin de corroborar la omisión en el reporte de los avalúos certificados, que le fue atribuida a la Unidad de Valuación **AVALÚOS Y SUPERVISIONES CABELLO Y FLORES, S.A. DE C.V.**, toda vez que con las pruebas aportadas, la Unidad de Valuación se remitió a decir que los avalúos solicitados le fueron **ENVIADOS EN EL MES CORRESPONDIENTE A LA SOCIEDAD**. Así, la Unidad de Valuación expuso lo siguiente:

...“Revisando minuciosamente el sistema que utilizamos nos percatamos que efectivamente esos avaluos no fueron enviados dentro del reporte que se mandó a su dependencia en las fechas correspondientes, ignoramos el motivo ya que estos fueron enviados en el mes correspondiente y nuestro sistema no nos mostró ningún mensaje de error de nuestra parte...”

En efecto, la fracción VIII de la Regla Vigésima Segunda, de las REGLAS, establece claramente la obligación que tienen las Unidades de Valuación a fin de remitir a la Sociedad un informe sobre los **Avalúos certificados**.

Ahora bien, como consecuencia del trabajo de investigación, realizado por la Sociedad, se obtuvieron resultados como se muestran a continuación:



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

- a) Respecto del avalúo identificado con el número *05001130500011726*: esta Subdirección verificó el envío, a través del sistema de esta Sociedad, dando lugar al arrojó del FOLIO SHF 13-001154 y NÚMERO DE TRANSACCIÓN 2550249, con lo cual la Unidad de Valuación demostró haber reportado el avalúo solicitado, así en tiempo y forma.
- b) Respecto del avalúo identificado con el número *05001120500069339*: esta Subdirección verificó el envío, a través del sistema de esta Sociedad, dando lugar al arrojó del FOLIO SHF 12-007138 y NÚMERO DE TRANSACCIÓN 2550232, con lo cual la Unidad de Valuación demostró haber reportado el avalúo solicitado, así en tiempo y forma.
- c) Respecto del avalúo identificado con el número *05001130500009594*: esta Subdirección verificó el envío, a través del sistema de esta Sociedad, dando lugar al arrojó del FOLIO SHF 13-000962 y NÚMERO DE TRANSACCIÓN 2550236, con lo cual la Unidad de Valuación demostró haber reportado el avalúo solicitado, así en tiempo y forma.
- d) Respecto del avalúo identificado con el número *05001130500022036*: esta Subdirección verificó el envío, a través del sistema de esta Sociedad, dando lugar al arrojó del FOLIO SHF 13-002200 y NÚMERO DE TRANSACCIÓN 2550288, con lo cual la Unidad de Valuación demostró haber reportado el avalúo solicitado, así en tiempo y forma.
- e) Respecto del avalúo identificado con el número *05001130500029554*: esta Subdirección verificó el envío, a través del sistema de esta Sociedad, dando lugar al arrojó del FOLIO SHF 13-002979 y NÚMERO DE TRANSACCIÓN 2550298, con lo cual la Unidad de Valuación demostró haber reportado el avalúo solicitado, así en tiempo y forma.
- f) Respecto del avalúo identificado con el número *05001130500030659*: esta Subdirección verificó el envío, a través del sistema de esta Sociedad, dando lugar al arrojó del FOLIO SHF 13-003103 y NÚMERO DE TRANSACCIÓN 2550330, con lo cual la Unidad de Valuación demostró haber reportado el avalúo solicitado, así en tiempo y forma.

Ahora bien, y para efectos de estar en posibilidades de determinar la veracidad de las manifestaciones plasmadas por la UNIDAD DE VALUACIÓN es importante establecer el procedimiento para reportar un avalúo certificado a través del sistema implementado por la Sociedad, mismo que se lleva a cabo siguiendo las instrucciones dadas en las siguientes páginas de referencia que corresponden al portal público de la Sociedad Hipotecaria Federal, a saber:

http://www.shf.gob.mx/sobreshf/unidval/Documents/Especificaciones_WS_2008_produccion_2.pdf

http://www.shf.gob.mx/sobreshf/unidval/guiasautorizacionvaluador/Documents/Formato_20130415.xsd



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

De la cual, corresponde a la primera página de referencia la siguiente información:

México D.F., 29 de noviembre de 2007.

A las Unidades de Valuación (UVs):

Los siguientes lineamientos deberán observarse en la implementación y puesta en operación de los Web-services (WS) de cada Unidad de Valuación:

1. La aplicación para el envío vía Web Services de información de los avalúos realizados, ya se encuentra disponible. Para tal fin, se deberán observar las especificaciones técnicas señaladas en el archivo WSDL. La URL donde se puede consultar dicho WSDL es:

<http://207.249.24.41:8080/AvaluosWS/services/AvaluosPort?wsdl>

En la dirección a la cual apunta en el documento WSDL dice:

<http://shfapp:8080/AvaluosWS/services/AvaluosPort>

y debe de decir:

<http://207.249.24.41:8080/AvaluosWS/services/AvaluosPort>

2. Para el envío del reporte de avalúos se deberán utilizar las siguientes claves:
 - a. Usuario: utilizar la clave correspondiente de la UV.
 - b. Contraseña: *password*
3. Las especificaciones técnicas de los campos así como las validaciones que se deben aplicar a cada uno, se encuentran en la tabla “Campos para el reporte de avalúos” que forman parte del presente documento. Las primeras tablas hacen referencia a los campos propios del WSDL y la última a los campos del avalúo como tal.
4. Para el envío de avalúos vía WS se deberá considerar lo siguiente:
 - a. Se recomienda a las UVs, que cada que se certifique un avalúo este sea reportado a SHF. Para tales fines, la aplicación para el envío de avalúos estará disponible de forma permanente, sin embargo, los avalúos realizados no podrán reportarse después de transcurridos los primeros diez días hábiles bancarios de cada mes. El sistema no permitirá el envío de reportes fuera de este plazo y por tanto la información se tendrá por no presentada.
 - b. En caso de que la UV decidiera enviar los avalúos por bloque, cada uno de estos no deberá contener más de cien avalúos.
 - c. No es recomendable que el reporte de todos los avalúos se realice al final de plazo especificado para tal fin, ya que se corre el riesgo de que se presenten problemas técnicos, lo que podría impedir, a la UV, concluir de manera satisfactoria con el reporte, en cuyo caso, estos avalúos se tendrán por no Ingresados.
5. Si el reporte presenta inconsistencias, la aplicación no permitirá su ingreso a la base de datos. El sistema aplicará las validaciones correspondientes campo por campo y a la



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

primera inconsistencia se rechazará el envío. Lo anterior aplica tanto para reportes individuales de avalúos como por bloques.

6. En relación a los mensajes de respuesta que enviará la aplicación:
- En el caso de envío de avalúos por bloques: Si el reporte fue exitoso, el sistema enviará un único folio de respuesta que aplicará para todos avalúos incluidos en el bloque. Si se identificó alguna inconsistencia, el sistema enviará un mensaje indicando la clave del avalúo, el error encontrado y el campo en el que se detectó.
 - Por el momento y hasta que SHF haya evaluado el impacto del cambio en la estructura de los mensajes de respuesta, dichas respuestas serán enviadas en una sola cadena, como lo especifica actualmente el WSDL. En caso de haber algún cambio al respecto, se les informará en su momento y con suficiente anticipación para que puedan aplicarlo en el sistema de la UV.

7. Métodos del WS:

- Reporte de avalúos realizados y certificados *-Altas()*:
 - Los avalúos deberán reportarse, a más tardar, durante los primeros diez días hábiles bancarios del mes siguiente con respecto a la fecha del avalúo.
 - No se aceptaran claves duplicadas y el número consecutivo de los avalúos deberá ser continuo tanto por año como por regional. Dicho consecutivo deberá reiniciarse el primer día de enero de cada año.
 - La regional de la clave del avalúo (posición diez), se refiere a una agrupación geográfica definida por la propia UV. Será decisión de la Unidad si segmenta o no segmenta su cobertura geográfica mediante regionales. En caso de decidir utilizar regionales se debe considerar que cada regional deberá contar con su correspondiente consecutivo y que este debe cumplir con las especificaciones del inciso anterior.
 - En caso de que la UV decida no utilizar regionales, en el dígito correspondiente dentro de la clave del avalúo, deberán incluir un cero y deberá llevar un consecutivo único. En caso de que dicha clave tenga un carácter diferente de cero en la posición de la regional, SHF entenderá que la Unidad está manejando al menos dos regionales y por tanto, al menos dos consecutivos.
 - En caso de que la UV requiera más de nueve regionales, podrá utilizar las letras del abecedario considerando, únicamente para efectos del cálculo del dígito verificador, las equivalencias numéricas que se mencionan en la *"Tabla de equivalencias numéricas de las regionales."*
- Cancelaciones *-Cancelar()*:
 - Mediante este método se deben reportar las claves de los avalúos que por alguna razón la UV no utilizó.
 - Los avalúos reportados a esta Sociedad como certificados, no podrán cancelarse posteriormente y la Unidad tendrá la obligación de guardar la documentación correspondiente, en los términos de la normatividad aplicable.



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

- iii. Las claves de avalúo que hayan sido reportadas como canceladas no podrán ser reutilizadas o reasignadas, posteriormente, a ningún otro avalúo.
 - iv. El reporte de claves canceladas se podrá realizar en cualquier instante. La Unidad deberá considerar que SHF monitoreará permanentemente las claves de los avalúos reportados con la idea de identificar huecos en los consecutivos. Dichos huecos serán verificados considerando tanto las claves de avalúos terminados y certificados como las claves reportadas como canceladas.
 - v. Para las cancelaciones se debe incluir únicamente las claves de los avalúos que se desea cancelar.
- c. **Modificaciones –Cambios(-)**
- i. No se admitirán reportes de modificaciones a avalúos después de dos meses de haber sido reportados a SHF. Los dos meses se cuentan con base en la fecha de reporte de los avalúos a SHF.
 - ii. Los avalúos podrán modificarse sólo una vez.
 - iii. La modificación podrá realizarse únicamente cuando el avalúo haya sido previamente reportado dentro del informe de avalúos realizados y certificados.
 - iv. El reporte de modificaciones deberá contener también, los siguientes campos: a) Motivo del cambio y b) Acciones que tomará la Unidad para que las fallas que dieron origen a las modificaciones no se repitan.
- d. **Mes sin avalúos –MesSinAvaluos(-)**
- i. Cuando la UV no haya realizado ningún avalúo durante el mes, deberá notificarlo a SHF mediante este método.
 - ii. Si la UV reporta un mes sin avalúos NO podrá, en caso de tener avalúos de ese mes, reportarlos y dichos avalúos se tendrán por no ingresados.
8. Para los reportes de avalúos via WS, el campo “Clave de la entidad que otorga el crédito” se vuelve obligatorio. Las claves que deberán reportarse están especificadas en la tabla: “Catálogo de entidades otorgantes del crédito.”
9. Se incluyen los catálogos que son utilizados por la aplicación (ver: “Catálogos de los valores de los campos”)
10. Al final del presente documento se incluye también el algoritmo para el cálculo del dígito verificador.
11. En el campo “costo del avalúo” se deberá capturar el importe que el solicitante pagó por el avalúo. Sin IVA.

Campos para el Reporte de Avalúos.

- Los formatos de los campos deberán estar de acuerdo a las especificaciones del archivo WSDL indicado.



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

- Todos los campos se consideran obligatorios a menos que se especifique lo contrario en las siguientes tablas.

AvaluosDoc (campos del WSDL).

ID	Campo.	Descripción.
1	Clave de la Unidad de valuación	<ul style="list-style-type: none"> • Numérico de 5 caracteres • Formato EENNN <ul style="list-style-type: none"> • EE = Clave de identificación del estado. • NNN = Consecutivo de la UV por estado.
2	Usuario	• Alfanumérico proporcionado por la SHF.
3	Password	• Alfanumérico proporcionado por la SHF.
4	Avaluos	• Arreglo de elementos Avaluó.

AvaluosCambios (campos del WSDL).

ID	Campo.	Descripción.
1	Clave de la Unidad de valuación	<ul style="list-style-type: none"> • Numérico de 5 caracteres • Formato EENNN <ul style="list-style-type: none"> • EE = Clave de identificación del estado. • NNN = Consecutivo de la UV por estado.
2	Usuario	• Alfanumérico proporcionado por la SHF.
3	Password	• Alfanumérico proporcionado por la SHF.
4	Cambios	• Arreglo de elementos Cambios.

Cambios (campos del WSDL).

ID	Campo.	Descripción.
1	Motivo	<ul style="list-style-type: none"> • No debe de ser mayor a 100 caracteres • Solo acepta caracteres alfanuméricos (números, mayúsculas sin acentos ni abreviaciones a menos que el motivo las contenga por ejemplo S.A.) espacios y puntos (.)
2	Acción	<ul style="list-style-type: none"> • No debe de ser mayor a 100 caracteres • Solo acepta caracteres alfanuméricos (números, mayúsculas sin acentos ni abreviaciones a menos que el motivo las contenga por ejemplo S.A.) espacios y puntos (.)
3	Avaluos	• Elemento Avaluó.

AvaluosCancel (campos del WSDL).

ID	Campo.	Descripción.
1	Clave de la Unidad de valuación	<ul style="list-style-type: none"> • Numérico de 5 caracteres • Formato EENNN <ul style="list-style-type: none"> • EE = Clave de identificación del estado.



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

		<ul style="list-style-type: none"> • NNN = Consecutivo de la UV por estado.
2	Usuario	<ul style="list-style-type: none"> • Alfanumérico proporcionado por la SHF.
3	Password	<ul style="list-style-type: none"> • Alfanumérico proporcionado por la SHF.
4	Claves avalúo	<ul style="list-style-type: none"> • Arreglo de elementos Stríngs que contiene las claves a ser canceladas.

MesSinAvaluos (campos del WSDL).

ID	Campo.	Descripción.
1	Clave de la Unidad de valuación	<ul style="list-style-type: none"> • Numérico de 5 caracteres • Formato EENNN • EE = Clave de identificación del estado. • NNN = Consecutivo de la UV por estado.
2	Usuario	<ul style="list-style-type: none"> • Alfanumérico proporcionado por la SHF.
3	Password	<ul style="list-style-type: none"> • Alfanumérico proporcionado por la SHF.
4	Mes	<ul style="list-style-type: none"> • Número que va de 1 a 12.
5	Año	<ul style="list-style-type: none"> • Año en el cual se quiera cancelar el mes. • Número de hasta 4 posiciones.

Campos del Avalúo.

ID	Campo.	Validación.
1	Clave del avalúo	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura: EENNNYYSSRMMMMMMV <ul style="list-style-type: none"> ▪ EENNN: La Clave de la UV.- debe corresponder con la unidad que está efectuando el reporte. ▪ YY: Año del avalúo.- No mayor al año en curso. ▪ SS: Clave del estado según INEGL.- corresponder con el campo "Clave de la Entidad Federativa". ▪ R: Regional- <ul style="list-style-type: none"> • En caso de que la UV no maneje regionales deberá utilizar un cero. • Para identificar sus regionales deberá utilizar números del 1 al 9 y en caso de requerir más regionales se utilizarán las letras del alfabeto. • Si usan letras ver Tabla de Equivalencias para efectos del cálculo del dígito verificador. • Las regionales que maneje la UV deberán estar registradas en sistema de SHF. Es obligación de la unidad mantener actualizado este registro. <ul style="list-style-type: none"> ▪ MMMMM: Consecutivo.- por año y por regional. ▪ V: Dígito verificador.- De acuerdo al algoritmo. • No duplicar claves. • El consecutivo debe ser continuo por año y regional. • Asignar clave al momento del cierre del avalúo. • El consecutivo se debe reiniciar cada año. • Para el cálculo del dígito verificador de la Clave del Avalúo



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

		<p>ver "Algoritmo para Generar el Dígito Verificador en la Clave del Avalúo".</p> <ul style="list-style-type: none"> •
2	Fecha del avalúo	<ul style="list-style-type: none"> • La vigencia del avalúo es de seis meses contando días calendario por mes y no por un período de 180 días. • Debe ser menor o igual a la fecha en que se reporta. • El año debe ser el mismo que se reporta en la clave del avalúo salvo en el caso de los avalúos que se reportan en el mes de enero en el cual pueden reportar avalúos del mes de diciembre del año anterior. • No puede haber cambios en los avalúos cuando han pasado más de dos meses contados a partir de la fecha en que se reportó el avalúo. • Debe de tener el formato yyyy-mm-dd, donde: yyyy = cuatro dígitos para el año mm = dos dígitos para el mes dd = dos dígitos para el día
3	Número de registro del conjunto Infonavit.	<ul style="list-style-type: none"> • En caso de no aplicar dejarlo vacío. • Si aplica, debe de tener una longitud de 16 caracteres y cualquier combinación de letras (mayúsculas o minúsculas sin acento), números, guiones (-) o diagonales (/ \).
4	Clave del controlador.	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura: AANNVV; el cero inicial es parte de la clave donde: AA = Año. NNNN = consecutivo V = dígito verificador • Solo admite caracteres numéricos. • Debe estar registrado en el padrón de la UV como CONTROLADOR. • El controlador no puede ser el mismo que hizo el avalúo (valuador profesional). • Debe tener un status de activo en el padrón de la UV. • En caso de que sea dado de baja o bien cambie de clave, el sistema verificará que las fechas de los avalúos de este valuador no sean mayores a la fecha de la baja.
5	Clave del valuador profesional.	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura: AANNVV; el cero inicial es parte de la clave donde: AA = Año NNNN = consecutivo V = dígito verificador • Solo admite caracteres numéricos. • Debe estar registrado en el padrón de la UV como VALUADOR PROFESIONAL o bien como CONTROLADOR. • La clave del perito debe ser diferente a la clave del controlador. • Debe tener un status de activo en el padrón de la UV.



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

		<ul style="list-style-type: none"> En caso de que sea dado de baja o bien cambie de clave, el sistema deberá verificar que las fechas de los avalúos de este valuador no sean mayores a la fecha de la baja.
6	Clave de la entidad que otorga el crédito.	<ul style="list-style-type: none"> Conforme a catálogo publicado por SHF. Debe de tener un longitud de 6 caracteres numéricos.
7	Nombre del constructor para el caso de vivienda nueva.	<ul style="list-style-type: none"> No debe de ser mayor a 100 caracteres Solo acepta caracteres alfanuméricos (números, mayúsculas sin acentos ni abreviaciones a menos que el nombre las contenga por ejemplo S.A.) espacios y puntos (,). En el caso de que no aplique dejarlo vacío.
8	Propósito.	<ul style="list-style-type: none"> Un Carácter. Puede tomar los valores 1, 2 y 3.
9	Tipo de inmueble a valorar.	<ul style="list-style-type: none"> Un Carácter. Puede tomar los valores 1, 2, 3, 4, 5 y 6.
10	Calle y número.	<ul style="list-style-type: none"> No debe de ser mayor a 100 caracteres Solo acepta caracteres alfanuméricos (números, mayúsculas sin acentos ni abreviaciones a menos que el nombre las contenga) espacios y puntos (,). Mayúsculas, sin acentos ni abreviaciones.
11	Nombre del conjunto fonavit.	<ul style="list-style-type: none"> En caso de no aplicar dejarlo vacío. Si aplica, no debe de ser mayor a 100 caracteres Solo acepta caracteres alfanuméricos (números, mayúsculas sin acentos ni abreviaciones a menos que el nombre las contenga por ejemplo S.A.) espacios y puntos (,). Este campo debe ser diferente al campo "Número de registro del conjunto fonavit".
12	Colonia.	<ul style="list-style-type: none"> No debe de ser mayor a 100 caracteres Solo acepta caracteres alfanuméricos (números, mayúsculas sin acentos ni abreviaciones a menos que el nombre las contenga) espacios y puntos (,). Mayúsculas, sin acentos ni abreviaciones.
13	Código postal.	<ul style="list-style-type: none"> Número de 5 caracteres. En el caso de las viviendas que no cuenten aún con él, se debe utilizar el código 99999 (no dejar vacíos, blancos o ceros y no capturar caracteres raros -asteriscos, signos de interrogación, etc.-).
14	Clave de la delegación o municipio.	<ul style="list-style-type: none"> La clave está integrada por cinco caracteres: los dos primeros corresponden a la entidad federativa, los siguientes tres caracteres de acuerdo al catálogo de municipios del INEGI. El municipio debe pertenecer al estado reportado (de acuerdo con el INEGI).
15	Clave de la entidad.	<ul style="list-style-type: none"> De acuerdo al catálogo del INEGI. La clave está integrada por dos caracteres: el cero de la



"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

	federativa.	<ul style="list-style-type: none"> izquierda es parte de la clave. Debe corresponder con los caracteres 8 y 9 de la clave del avalúo. Debe corresponder con los caracteres 1 y 2 de la clave de delegación o municipio.
16	Número de cuenta predial.	<ul style="list-style-type: none"> En caso de que no aplique dejarlo vacío. Si aplica no debe de ser mayor a 25 caracteres Solo acepta caracteres alfanuméricos (números, mayúsculas sin acentos) diagonal (/), guión bajo (_) y guión (-).
17	Proximidad urbana.	<ul style="list-style-type: none"> Un carácter numérico Puede tomar los valores 1, 2, 3, 4 y 5.
18	Nivel de infraestructura.	<ul style="list-style-type: none"> Un carácter numérico Sólo podrá tomar los valores 1, 2, 3 y 4.
19	Clase de inmueble.	<ul style="list-style-type: none"> Un carácter numérico Puede tomar los valores 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7. Si tipología (tipo de inmueble a evaluar) tiene los valores 1 o 6 entonces puede tomar el valor de cero.
20	Vida útil remanente en meses.	<ul style="list-style-type: none"> Número que va de 1 a 9999. Si tipología (tipo de inmueble a evaluar) tiene los valores 1 o 6 podrá traer 0 (cero).
21	Año de terminación o remodelación de la obra.	<ul style="list-style-type: none"> Número de cuatro dígitos No mayor al año del reporte. Si tipología (tipo de inmueble a evaluar) tiene los valores 1 o 6 podrá traer 0 (cero).
22	Unidades rentables generales.	<ul style="list-style-type: none"> Número de va de 1 hasta 999 Mayor o igual a 1.
23	Unidades rentables.	<ul style="list-style-type: none"> Número de va de 1 hasta 999 Mayor igual a 1.
24	Superficie del terreno en metros cuadrados.	<ul style="list-style-type: none"> Numérico de hasta 6 enteros y 2 decimales Valores positivos (no puede presentar ceros).
25	Superficie construida en metros cuadrados.	<ul style="list-style-type: none"> Numérico de hasta 6 enteros y 2 decimales Valores positivos. Si tipología (tipo de inmueble a evaluar) tiene los valores 1 o 6 podrá traer 0 (cero).
26	Superficie accesoria en metros cuadrados.	<ul style="list-style-type: none"> Numérico de hasta 5 enteros y 2 decimales En caso de no aplicar poner un cero.
27	Superficie vendible en metros cuadrados.	<ul style="list-style-type: none"> Numérico de hasta 6 enteros y 2 decimales No puede presentar blancos ni ceros.
28	Valor comparativo	<ul style="list-style-type: none"> Numérico de hasta 10 enteros y 2 decimales



"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

	de mercado.	<ul style="list-style-type: none"> Sólo valores positivos. No incluir el símbolo "\$" ni el formato de coma.
29	Valor físico del terreno.	<ul style="list-style-type: none"> N Numérico de hasta 10 enteros y 2 decimales Sólo valores positivos. No incluir el símbolo "\$" ni el formato de coma.
30	Valor físico de la construcción.	<ul style="list-style-type: none"> N Numérico de hasta 10 enteros y 2 decimales Valores positivos. Si tipología (tipo de inmueble a evaluar) tiene el valor 1 podrá traer 0 (cero). No incluir el símbolo "\$" ni el formato de coma.
31	Valor físico de las instalaciones y elementos comunes.	<ul style="list-style-type: none"> N Numérico de hasta 10 enteros y 2 decimales En caso de que no aplique poner un cero. Valores positivos. No incluir el símbolo "\$" ni el formato de coma.
32	Importe del valor concluido.	<ul style="list-style-type: none"> N Numérico de hasta 10 enteros y 2 decimales Valores positivos. No incluir el símbolo "\$" ni el formato de coma.
33	Número de recámaras.	<ul style="list-style-type: none"> N Número que va de 1 hasta 999 Si tipología (tipo de inmueble a evaluar) tiene los valores 1 o 6 podrá traer 0 (cero).
34	Número de baños.	<ul style="list-style-type: none"> N Número que va de 1 hasta 99. Si tipología (tipo de inmueble a evaluar) tiene los valores 1 o 6 podrá traer 0 (cero).
35	Número de medios baños.	<ul style="list-style-type: none"> N Número que va de 0 hasta 99.
36	Número de niveles.	<ul style="list-style-type: none"> N Número que va de 0 hasta 99. Si tipología (tipo de inmueble a evaluar) tiene los valores 1 o 6 podrá traer 0 (cero).
37	Número de estacionamientos.	<ul style="list-style-type: none"> Valores positivos. Si tipología (tipo de inmueble a evaluar) tiene el valor de 1 este campo debe de ser 0 (cero).
38	Acometida al inmueble del suministro telefónico.	<ul style="list-style-type: none"> Sólo puede tomar los siguientes valores: <ul style="list-style-type: none"> 0 = NO 1 = SI
39	Nivel de equipamiento urbano.	<ul style="list-style-type: none"> Este campo sólo podrá tomar los valores 1, 2, 3 y 4.
40	Elevador.	<ul style="list-style-type: none"> Sólo puede tomar los siguientes valores: <ul style="list-style-type: none"> 0 = NO 1 = SI
41	Longitud.	<ul style="list-style-type: none"> N Numérico de n enteros y 7 decimales.
42	Latitud.	<ul style="list-style-type: none"> N Numérico de n enteros y 7 decimales.
43	Altitud.	<ul style="list-style-type: none"> N Numérico de n enteros y 7 decimales.
44	Costo del avalúo (Sin IVA)	<ul style="list-style-type: none"> N Numérico de hasta 10 enteros y 2 decimales No incluir el símbolo "\$" ni el formato de coma.
45	Extemporáneo	<ul style="list-style-type: none"> Sólo puede tomar los siguientes valores:



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

	<ul style="list-style-type: none"> • 0 = Si el avalúo esta en tiempo • 1 = Si el avalúo se reportó a destiempo
--	--

Tabla de equivalencias numéricas de las regionales.
Se utilizan únicamente en el cálculo del dígito verificador.

Letra del alfabeto	Dígito a utilizar en la determinación del D.V.
A	1
B	2
C	3
D	4
E	5
F	6
G	7
H	8
I	9
J	1
K	2
L	3
M	4
N	5
O	6
P	7
Q	8
R	9
S	1
T	2
U	3
V	4
W	5
X	6
Y	7
Z	8

Catálogo de entidades otorgantes del crédito.

CLAVE	DENOMINACIÓN SOCIAL
040102	ABN AMRO Bank Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple
040103	American Express Bank (México), S.A., Institución de Banca Múltiple.
040062	Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero
040042	Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel
040127	Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple
040126	Banco Credit Suisse First Boston (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Credit Suisse First Boston (Mexico).
040030	Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple
040086	Banco del Centro, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte
040036	Banco Inbursa, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa
040037	Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

040059	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.
040110	Banco J.P. Morgan, S.A., Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero
040161	Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte
040002	Banco Nacional de México, S. A., Integrante del Grupo Financiero Banamex.
037019	Banco Nacional del Ejército Fuerza Aérea y Armada.
040058	Banco Regional de Monterrey, S.A. Institución de Banca Múltiple.
040014	Banco Santander Serfin, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander Serfin
040113	Banco Ve por Mas, S.A., Institución de Banca Múltiple.
040106	Bank of America México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Bank of America.
040060	Bansi, S.A., Institución de Banca Múltiple
040012	BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer
040112	Comerica Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple.
040124	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple
040022	GE Capital Bank, S. A., Institución de Banca Múltiple, GE Capital Grupo Financiero
040021	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.
040032	IXE Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, IXE Grupo Financiero.
040044	Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat
067049	Corporación Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
067004	Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067043	Financiera Compartamos, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067024	Financiera Independencia, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
067013	Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Ixe Grupo Financiero.
067058	Finpatria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067032	Fomento Hipotecario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
067017	General Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado Filaal
067038	GMAC Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
067050	Grupo FinTerra, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067018	Hipotecaria Associates, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Grupo Financiero Associates.
067044	Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067008	Hipotecaria Comercial América, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067019	Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
067052	Hipotecaria Independiente, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067012	Hipotecaria México, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
067021	Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Grupo Financiero BBVA Bancomer
067022	Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067041	Hipotecaria Vanguardia, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067030	Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
067023	Metrofinanciera, S. A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.
067035	Operaciones Hipotecarias de México, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067027	Patrimonio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
067058	Finpatria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado
030000	Estudio de Valor.
030001	INFONAVIT
030002	FOVISSSTE



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

030003	Avalúo de inmuebles con fines de prestación laboral
040004	COPLS SHF
070005	COFINAVIT
080006	Instituto de Vivienda de la UNAM
090007	SHF
090012	Condado Habitacional A de la UNAM
090009	Arbitraje
090070	Dirección de Transacciones de la SHF
030014	INFONAVIT-FOVISSSTE

Catálogos de los valores de los campos.

Tipo de inmueble a valuar.

- 1=Terreno.
- 2=Casa habitación.
- 3=Casa en condominio.
- 4=Departamento en condominio.
- 5= Casas múltiples.
- 6=Otros.

Propósito.

- 1=Originación.
- 2=Recuperación: reestructuración, adjudicación o dación en pago.
- 3=Otro.

Proximidad urbana.

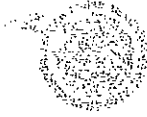
- 1=Céntrica.
- 2=Intermedia.
- 3=Periférica.
- 4=De expansión.
- 5=Rural.

Clase de inmueble.

- 1=Mínima.
- 2=Económica.
- 3=Interés social.
- 4=Medio.
- 5=Sémilujo.
- 6=Residencial.
- 7=Residencial plus.

Algoritmo para Generar el Dígito Verificador en la Clave del Avalúo.

La clave para cada uno de los avalúos inmobiliarios que las UV's tienen que reportar a SHF está integrada de la siguiente manera:



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

Clave Avalúo: E E N N N Y Y S S R M M M M M M M V

- Donde: EENNW es la clave de la Unidad de Valuación.
 YY es el año de realización del avalúo (dos dígitos).
 SS es la clave de identificación del estado donde se encuentra el inmueble valuado.
 R Dígito identificador de las regionales.
 M M M M M es un consecutivo por año y por Unidad de Valuación (seis dígitos).
 V es el dígito verificador (un dígito).

Cálculo del Dígito Verificador:

1. Considere la cadena de números que es la Clave del Avalúo sin el dígito verificador, con ello se obtiene:

Clave de Avalúo:

$$N_{16} N_{15} N_{14} N_{13} N_{12} N_{11} N_{10} N_9 N_8 N_7 N_6 N_5 N_4 N_3 N_2 N_1 N_0$$

Donde: N_0 = Dígito Verificador

Cadena sin el Dígito Verificador:

$$N_{16} N_{15} N_{14} N_{13} N_{12} N_{11} N_{10} N_9 N_8 N_7 N_6 N_5 N_4 N_3 N_2 N_1$$

2. Debajo de la Cadena sin el Dígito Verificador, y comenzando por la derecha, ubique alternadamente una serie de números 3 y 1 para cada uno de los dígitos de la Cadena sin el Dígito Verificador.

N_{16}	N_{15}	N_{14}	N_{13}	N_{12}	N_{11}	N_{10}	N_9	N_8	N_7	N_6	N_5	N_4	N_3	N_2	N_1
1	3	1	3	1	3	1	3	1	3	1	3	1	3	1	3

3. Multiplique dígito a dígito la Cadena sin el Dígito Verificador por los números correspondientes indicados en el paso anterior. Así tenemos:

N_{16}	N_{15}	N_{14}	N_{13}	N_{12}	N_{11}	N_{10}	N_9	N_8	N_7	N_6	N_5	N_4	N_3	N_2	N_1
$\times 1$	$\times 3$	$\times 1$	$\times 3$	$\times 1$	$\times 3$	$\times 1$	$\times 3$	$\times 1$	$\times 3$	$\times 1$	$\times 3$	$\times 1$	$\times 3$	$\times 1$	$\times 3$
R_{16}	R_{15}	R_{14}	R_{13}	R_{12}	R_{11}	R_{10}	R_9	R_8	R_7	R_6	R_5	R_4	R_3	R_2	R_1

4. Sume todos los resultados de las multiplicaciones:
 $R_{16} + R_{15} + R_{14} + R_{13} + R_{12} + R_{11} + R_{10} + R_9 + R_8 + R_7 + R_6 + R_5 + R_4 + R_3 + R_2 + R_1 = RM$
5. El resultado obtenido de la suma anterior (RM) deberá ser restado al múltiplo de diez inmediato superior.
 En caso de que la suma total (RM) resulte ser un múltiplo de 10 el dígito verificador será 0 (cero)



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

$$Nx10 - RM = DV$$

Donde N es un número Natural

6. El dígito verificador será el resultado de la resta DV.

Ejemplo 1.

Paso 1. Clave del Avalúo sin DV:

3	0	9	0	0	1	0	3	2	5	0	0	0	9	8	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Paso 2.

3	0	9	0	0	1	0	3	2	5	0	0	0	9	8	7
1	3	1	3	1	3	1	3	1	3	1	3	1	3	1	3

Paso 3.

3	0	9	0	0	1	0	3	2	5	0	0	0	9	8	7
x1	x3	x1	x3	x1	x3	x1	x3	x1	x3	x1	x3	x1	x3	x1	x3
3	0	9	0	0	3	0	9	2	15	0	0	0	27	8	21

Paso 4. $3 + 0 + 9 + 0 + 0 + 3 + 0 + 9 + 2 + 15 + 0 + 0 + 0 + 27 + 8 + 21 = 97$

Paso 5. $100 - 97 = 3$

Paso 6. Clave del Avalúo con DV:

3	0	9	0	0	1	0	3	2	5	0	0	0	9	8	7	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Ejemplo 2.

Paso 1. Clave del Avalúo sin DV:

0	9	6	0	0	2	0	0	4	5	0	0	0	9	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Paso 2.

0	9	6	0	0	2	0	0	4	5	0	0	0	9	6	3
1	3	1	3	1	3	1	3	1	3	1	3	1	3	1	3

Paso 3.

0	9	6	0	0	2	0	0	4	5	0	0	0	9	6	3
x1	x3	x1	x3	x1	x3	x1	x3	x1	x3	x1	x3	x1	x3	x1	x3
0	27	6	0	0	6	0	0	4	15	0	0	0	27	6	9

Paso 4. $0 + 27 + 6 + 0 + 0 + 6 + 0 + 0 + 4 + 15 + 0 + 0 + 0 + 27 + 6 + 9 = 100$

Paso 5. Como 100 es múltiplo de 10 tenemos que DV = 0

Paso 6. Clave del Avalúo con DV:

0	9	6	0	0	2	0	0	4	5	0	0	0	9	6	3	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

De acuerdo a lo anterior, tenemos que el procedimiento para reportar avalúos certificados a través del sistema de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedad Nacional de Crédito, inicia por la Unidad de Valuación, ya que ésta es quien tiene la obligación de reportar los valúos que certifica, en tal virtud, dicho procedimiento termina hasta que se determina en el mismo sistema el **número de transacción**, por lo tanto si ese número no aparece o no se determina en el sistema, significa que el mismo no fue reportado. Esto es, el hecho de que la Unidad de Valuación inicie el procedimiento para reportar los avalúos que certifica, a través del sistema implementado por SHF, significa que el proceso debe ser concluido satisfactoriamente para que el mismo se tenga por reportado ante SHF, ya que dicho sistema necesita de diversas etapas que conllevan al registro y reporte del avalúo, por lo que una vez concluidos tales procedimientos es que se tendrán por reportados y registrados, satisfactoriamente, los avalúos correspondientes ante SHF.

En ese orden de ideas, y en virtud de que en el caso que nos ocupa la **Unidad de Valuación si acredita haber generado el número de transacción correspondiente a cada avalúo**, se tiene que el procedimiento para la certificación de los avalúos, a través del sistema de SHF, fue concluido satisfactoriamente.

Lo anterior conlleva a la acreditación, por parte de la Unidad de Valuación, del cumplimiento en el reporte de los avalúos que fueron certificados satisfactoriamente a través del sistema implementado en SHF; por lo que deviene entonces, que la Unidad de Valuación si reportó dichos avalúos o en su caso si concluyó el proceso para reportar satisfactoriamente los avalúos que hubiese certificado a través del sistema implementado por SHF.

De esta manera, el presente análisis muestra la condición en que fueron reportados los avalúos ante esta Sociedad; siendo, la verdad de las cosas, que la Unidad de Valuación manifestó en todo lugar haber cumplido en tiempo y forma, a través de la recepción exitosa en todos y cada uno de los reportes, con los requerimientos establecidos en las Reglas, así específicamente en lo que toca a lo establecido en la fracción VIII, de la Regla Vigésima Segunda, de las REGLAS, misma que se refiere a los avalúos en su calidad de CERTIFICADOS, siendo suficiente para acreditar su cumplimiento.

2. Por lo que hace a la falta atribuida a la Unidad de Valuación, respecto la obligación establecida en la Regla Vigésima fracción IV, con relación a la Regla Vigésima Segunda fracción IV, de las REGLAS, consistente en rendir y remitir a esta Sociedad el Balance General, de la Unidad de Valuación, correspondiente al ejercicio que en 2012, se refiere lo siguiente.

“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

La falta referida anteriormente, se le notificó a la Unidad de Valuación mediante oficio No. SSMV/048/2014, mismo que obra en el expediente en el que se actúa, otorgándole a la Unidad de Valuación un término de diez días hábiles bancarios para que ejerciera su derecho de audiencia; para lo cual, la Unidad de Valuación adjuntó, en CD, copia del documento que había presentado anteriormente, precisamente el día veintisiete del mes de junio del año de dos mil catorce ante la Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación, de esta Sociedad, es decir, el Balance General solicitado.

Siendo durante la garantía de audiencia, referida en el párrafo anterior, que la Unidad de Valuación anexó, a su favor, el documento probatorio referido, es decir el Balance General con su Estado de pérdidas y de resultados.

Al efecto, esa Unidad de Valuación sí acreditó que haya remitido, ante esta Sociedad, el Balance General correspondiente al ejercicio fiscal del año 2012; falta que le fue notificada a la Unidad de Valuación mediante el oficio SSMV/048/2014, de fecha ocho de julio del año dos mil catorce, tal y como se advierte de las constancias del expediente en que se actúa.

Así, el documento que la Unidad de Valuación aporta como prueba fehaciente respecto haber entregado el Balance General y el Estado de Pérdidas y Resultados dictaminados, se resuelve satisfactoriamente con el complemento anexado al oficio de fecha veintiuno de julio del año dos mil catorce.

Por lo que considerando que en el expediente y registros con los que cuenta la Sociedad si existe evidencia de que la Unidad de Valuación presentó el Balance General junto con su Estado de Pérdidas y Resultados dictaminados, esta Subdirección concluye que la Unidad de Valuación cumplió con lo dispuesto en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima Segunda, fracción IV, de las REGLAS, concluyendo procedente revocar la determinación de la falta atribuida.

Se considera, entonces, que la Unidad de Valuación si aportó en su escrito de fecha veintiuno de julio de dos mil catorce, suficiente prueba para desvirtuar la falta atribuida. Que si bien aportó el Balance General también aportó su Estado de Pérdidas y de Resultados. Por lo cual se denota su cumplimiento ya que con ello le resulta suficiente para desvirtuar la falta atribuida, por lo que no habiendo evidencia de que la Unidad de Valuación haya incumplido con la entrega, esta Subdirección concluye:

Que la Unidad de Valuación cumplió con lo dispuesto en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima Segunda fracción IV, de las REGLAS. En conclusión se revoca la determinación de la falta atribuida.



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

SÉPTIMA.- Derivado que la Unidad de Valuación si desvirtuó las faltas que se le atribuyeron mediante Oficio SSMV/048/2014, de fecha ocho de julio de dos mil catorce, incumpliendo con lo dispuesto en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima Segunda fracción IV, y fracción VIII, no es procedente hacerle efectiva la sanción establecida en la Regla Vigésima Séptima fracción II de las Reglas, la cual establece que en el incumplimiento a las obligaciones establecidas en las Reglas que refiere, en este caso en específico la Regla Vigésima fracción IV, la Inscripción de la Unidad de Valuación involucrada, se suspenderá por un periodo de ciento veinte días naturales.

En ese orden de ideas, resulta que las faltas que se le atribuyeron, a la Unidad de Valuación, se encuentran reguladas en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima Segunda fracciones IV y VIII de las Reglas, mismas que por su importancia se transcriben a continuación:

Vigésima. Obligaciones de las Unidades de Valuación. Las Unidades de Valuación tendrán las siguientes obligaciones:

[...]

IV. Rendir y remitir a la Sociedad, de manera veraz, así como en la forma y en los plazos que ésta indique, los informes y la documentación que les requiera, o que la Unidad de Valuación esté obligada a entregar en términos de lo dispuesto por la regla vigésima segunda;

"Vigésima segunda. Información a rendir por las Unidades de Valuación. Las Unidades de Valuación deberán remitir a la Sociedad la siguiente información, en los términos que se indican:

[...]

IV. Dentro del periodo comprendido del mes de mayo al mes de junio de cada año, el balance general de la Unidad de Valuación, junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondientes al ejercicio inmediato anterior. A los referidos documentos, deberá adjuntarse el acuerdo del órgano de gobierno de las Unidades de Valuación, en los que aparezca su aprobación;

VIII. Un informe sobre los Avalúos certificados, en el que deberán incluirse, cuando menos, los siguientes datos:

- i) El tipo y ubicación de inmueble;*
- j) El valor del inmueble;*
- c) Las características del inmueble;*
- d) El nombre del valuador profesional que lo realizó*
- e) El nombre del controlador designado para suscribir el avalúo en representación de la Unidad de Valuación;*
- f) La fecha en que se realizó el avalúo, y*



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

- g) El costo del Avalúo sin que incluya en Impuesto al Valor Agregado.*
- h) Los demás que al efecto determine la Sociedad.*

Esta información deberá presentarse, a través de medios electrónicos, dentro de los diez primeros días de cada mes. Lo dispuesto en este capítulo es sin perjuicio de la facultad conferida a la Sociedad en la fracción IV de la regla Vigésima.

Vigésima Séptima. Sanciones. En caso de que un valuador profesional, un controlador o una Unidad de Valuación incumplan alguna de las obligaciones o realice alguno de los actos prohibidos por estas Reglas, se procederá conforme a lo siguiente:

II. Tratándose del incumplimiento a las obligaciones a que se refieren las reglas decimioctava fracciones I, II y III; decimioctava bis fracciones I, II y III o vigésima fracciones II, III, IV, V y IX, así como de la contravención a las prohibiciones señaladas en las reglas decimonovena bis fracciones II y V o vigésima primera fracciones II y V la autorización del valuador profesional o del controlador respectivo o la inscripción de la Unidad de Valuación involucrada se suspenderá por un período de ciento veinte días naturales.

POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, QUE HA SIDO FUNDADO Y MOTIVADO, dado que no ha existido incumplimiento a lo dispuesto en la fracción IV de la Regla Vigésima, de las REGLAS; en relación con las fracciones IV y VIII de la Regla Vigésima Segunda, de las citadas REGLAS; **AVALÚOS Y SUPERVISIONES CABELLO Y FLORES, S.A. DE C.V.**, como Unidad de Valuación, no se sitúa en el supuesto de la sanción prevista en la fracción II de la Regla Vigésima Séptima de las Reglas, que establece que tratándose del incumplimiento a las obligaciones señaladas en la Regla Vigésima fracciones II, III, IV, V, y IX se suspenderá la Inscripción de la Unidad de Valuación involucrada por un periodo de ciento veinte días naturales. Por lo que esta Sociedad en ejercicio de la facultad que tiene conferida, atendiendo las circunstancias y causas particulares del caso, con fundamento en lo dispuesto en la Regla Trigésima Séptima de las Reglas, ha determinado no imponer a la Unidad de Valuación la sanción consistente en: **LA SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN de la Unidad de Valuación, número 05001, emitida a favor de AVALÚOS Y SUPERVISIONES CABELLO Y FLORES, S.A. DE C.V., POR UN PERIODO DE CIENTO VEINTE DÍAS NATURALES, contados a partir de la fecha de recepción del presente Dictamen.**



“2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón”

RESOLUTIVOS

PRIMERO.- Con base en lo expuesto en el Considerando SEXTO se desvirtúan las faltas atribuidas a la Unidad de Valuación, establecidas en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con las fracciones IV y VIII de la Regla Vigésima Segunda, de las REGLAS, no habiendo motivo de sanción que imponer a la Unidad de Valuación, número 05001, emitida a favor de AVALÚOS Y SUPERVISIONES CABELLO Y FLORES, S.A. DE C.V.

SEGUNDO.- NOTIFIQUESE, por los conductos legales establecidos.

ATENTAMENTE

LIC. OMAR VENEGAS QUINTANA

SUBDIRECTOR DE SUPERVISIÓN Y METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.