

“2014, Año de Octavio Paz”

México, Distrito Federal, 15 de diciembre de 2014

EXPEDIENTE: SHF/SSMV/059/2014

Oficio: SSMV/473/2014

ASUNTO: Dictamen.

*Recibi Original  
12 20 15/12/2014  
Gustavo Arturo de la Rosa Meneses*



GUSTAVO ARTURO DE LA ROSA MENESES  
Representante legal de 2YK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V. (Unidad de Valuación)  
CALLE BÉLGICA, NÚMERO 618  
COLONIA PORTALES, CÓDIGO POSTAL 03300  
DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, MÉXICO, DISTRITO FEDERAL  
Presente.-

Vistas las actuaciones del expediente relativo a la Unidad de Valuación 09068 correspondiente a 2YK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V., con fundamento en lo dispuesto en 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 Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, (en adelante SHF) establecer mediante Reglas de Carácter General, los términos y condiciones relativos al otorgamiento de 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, SHF tuvo conocimiento de irregularidades cometidas por 2YK, S.A. DE C.V., como Unidad de Valuación (en adelante 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 conformidad con la Regla Trigésima séptima del ordenamiento legal antes mencionado, se procede a emitir el siguiente:

“2014, Año de Octavio Paz”

## DICTAMEN

### HECHOS Y DECLARACIONES

1.- Con fecha veinticinco de octubre de dos mil trece, las Unidades de Valuación inscritas en el Registro de Unidades de Valuación de SHF, recibieron el aviso de la realización de la visita de supervisión y auditoría que se les practicaría de acuerdo a la calendarización programada por ésta Sociedad.

2.- Mediante oficios de fecha 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, SHF solicitó al respectivamente 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 origen del crédito de 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.

3.- 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), mediante oficios 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.

4.- Mediante oficio No. **SSMV/032/2014** de fecha **quince de julio del año dos mil catorce**, suscrito por el titular de esta Subdirección, notificado el mismo día, se hizo del conocimiento de la Unidad de Valuación, de las faltas atribuidas consistente en que no obra constancia que acredite que **2YK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.** haya remitido a SHF 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 SHF, mismos que se utilizaron para créditos garantizados originados tanto por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), los cuales se relacionaron en el anexo 1 del oficio referido; de igual manera, se le notificó que no obra constancia que acredite que haya remitido a SHF, dentro del período 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; por lo tanto, se requirió a la Unidad de Valuación para que en un plazo no mayor a diez días hábiles bancarios contados a partir del día hábil siguiente al de su notificación, hiciera valer sus derechos por escrito, alegara lo que a su derecho conviniera, relacionara y exhibiera los elementos de prueba que considerara necesarios en relación con las faltas atribuidas; para tal efecto se transcribe a continuación el oficio antes indicado.

“2014, Año de Octavio Paz”

México, Distrito Federal, a 15 de julio de 2014.

Oficio No. SSMV/032/2014.  
Asunto: Notificación de faltas.

**2 YK Avalúos Consultores, S.A. de C.V.**  
**Unidad de Valuación 09068**  
**Representante Legal: Ing. Jaime Rufz Hernández**  
**Domicilio: Calle Bélgica #618, Col. Portales, Delegación Benito Juárez, México DF, CP, 03300**  
**PRESENTE.**

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 30 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 09068 como Unidad de Valuación, hago de su conocimiento lo siguiente:

Con fecha 26 de noviembre del año de 2013, esta Sociedad solicitó al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), un reporte del número de créditos originados por dicho Instituto, en cuyo proceso de originación, se presentó un avalúo; solicitando, 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 fecha once de diciembre del año de dos mil trece, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) presentó y envió 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 1, 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 relativos a los avalúos que certificó y que se describen en el ANEXO 1; lo anterior de conformidad con lo establecido en la Regla Vigésima fracción IV y en la Regla Vigésima Segunda fracción VIII de las Reglas.

Asimismo, no obra constancia que acredite que esa Unidad de Valuación haya remitido a esta Sociedad, dentro del período 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.

De acuerdo a lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por la Regla Trigésima sexta de las Reglas, se le requiere para que en un plazo no mayor a diez días hábiles bancarios, contados a partir del día siguiente al de la presente notificación, haga valer sus derechos por escrito, y alegue lo que a su derecho convenga, relacionando y exhibiendo los elementos de prueba que considere necesarios en relación con las faltas antes citadas.

**ATENTAMENTE**

**LIC. OMAR VENEGAS QUINTANA**  
**SUBDIRECCIÓN DE SUPERVISIÓN Y METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN**  
**DE SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.**

“2014, Año de Octavio Paz”

5.- 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 comunicado fechado veintiocho de Julio de dos mil catorce y recibido en la Oficialía de Partes de SHF, el día veintinueve de Julio de dos mil catorce, presentó escrito en el que expone lo que a su derecho convino en relación con las referidas faltas y ofreció las pruebas que estimó oportunas, documento que se inserta por medios digitales, manifestando lo siguiente:

 **Avalúos  
Consultores**

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL  
OFICIALÍA DE PARTES

5395

2014 JUL 29 AM 11 47

RECIBIDO PARA TRÁMITE

México, D.F. a 28 de julio de 2014

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.  
Lic. Omar Venegas Quintana  
Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación  
Ejército Nacional No. 180, Col. Anzures  
CP 11590, Delegación Miguel Hidalgo, México, D.F.

Asunto: Respuesta a su oficio SSMV/032/2014

En cumplimiento al requerimiento de su Oficio No. SSMV/032/2014 de fecha 15 de junio de 2014, en donde se nos notifica que en los registros de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. no obra constancia que acredite que 2YK Avalúos Consultores, S.A. de C.V. con número de inscripción 09068 como Unidad de Valuación las supuestas 2 faltas siguientes;

I.- Haber remitido a dicha Sociedad por medios electrónicos, dentro de los 10 primeros días de cada mes, los informes relativos a los avalúos que certifico y que se describen a continuación:

Avalúos para el INFONAVIT

09068133010000207  
09068133010000177  
09068133010000160  
09068133010000139  
09068133010000146  
09068133010000115  
09068130910000047  
09068133010000122  
09068133010000153  
09068133010000108  
09068133010000214  
09068130910000030  
09068133010000092

II.- Haber remitido a dicha a la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. 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.

“2014, Año de Octavio Paz”

## 2YK Avalúos Consultores

Como representante legal de la Unidad de Valuación “2YK Avalúos Consultores, S.A. de C.V.” con registro en la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. “09068” a fin de subsanar las observaciones presentadas por la sociedad me permito manifestar los siguientes puntos:

A).- La Unidad de Valuación que represento, cambio de Socios, Consejo de Administración y Representante Legal a partir del 7 de mayo de 2014, los cuales están asentados en el Acta de Asamblea debidamente notariada en la escritura pública No. 10,029, protocolizada por el Lic. Juan Bautista Flores Sánchez, titular de la Notaría No. 114 del Estado de México, y se notificó oportunamente a la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. mediante oficio de fecha 26 de mayo de 2014 y recibido en oficialía de partes con el folio 3469.

B).- “2YK Avalúos Consultores, S.A. de C.V.” gestiono su renovación de inscripción como Unidad de Valuación el día 14 de marzo de 2014, y la Sociedad autorizo dicha renovación con fecha 24 de marzo de 2014, con una vigencia hasta el día 24 de marzo de 2017. Con esto suponemos que la Unidad de Valuación no tiene falta alguna.

C).- En respuesta a su observación número I manifestamos lo siguiente:

1.- Respecto a los avalúos de INFONAVIT que nos señalan como no reportados a la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. son de las siguientes fechas:

- 2 avalúos elaborados durante el mes de febrero de 2013
- 1 avalúo elaborado durante el mes de septiembre de 2013
- 10 avalúos elaborados durante el mes de octubre de 2013.

Efectivamente no fueron reportados en su oportunidad, estos se quisieron reportar el 4 de diciembre de 2013 y por las validaciones con que cuenta el sistema electrónico de reportes de avalúos de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C fueron rechazados por no contar con permiso para envíos extemporáneos. (Anexo 1).

D). En respuesta a su observación número II manifestamos lo siguiente:

1.- Debido al cambio de administración, no contamos con la evidencia de la fecha en que se entregó realmente el Estado Financiero Dictaminado correspondiente al ejercicio 2012, sin embargo contamos con las siguientes atenuantes que evidencian la entrega del mismo.

1.1.- Con fecha 26 de agosto de 2013 la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. mediante el oficio 1161 firmado por el Lic. Luis Fernando Campos Martínez Subdirector de Supervisión y Metodologías de valuación, solicito a “2YK Avalúos Consultores, S.A. de C.V.” entregara de manera física y digital la documentación básica necesaria (entrega de informes de avalúos, relación de accionistas, balance general, actualización del manual de valuación, etc.) que tuviera pendiente de entregar durante los años 2012 y 2013, para seguir operando su registro como Unidad de Valuación ante la Sociedad.

“2014, Año de Octavio Paz”

## Avalúos Consultores

En atención a dicha solicitud, “2YK Avalúos Consultores, S.A. de C.V.” entrego a la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. copia de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio fiscal 2012, dictaminados y aprobados por el consejo de administración, mediante oficio de fecha 10 de octubre de 2013 recibido por oficialía de parte con el folio 5878.

En relación a la entrega de los documentos anteriores la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C no manifestó inconformidad u omisión de la información recibida.

1.2.- Con fecha 29 de octubre del 2013 la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. por conducto de su funcionario Ana Patricia León Ruiz practico Auditoria a una relación de aspectos sujetos a revisión, entre los que podemos mencionar los Estados Financieros presentados a SHF durante el año 2013.

Con fecha 30 de octubre de 2013 la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. giro un oficio a “2YK Avalúos Consultores, S.A. de C.V.” donde indican que después de hacer la Inspección hacen la recepción de la información requerida a la Unidad de Valuación.

Con fecha 15 de julio de 2014 mediante el oficio No. SSMV/112/2014 la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. nos informa del resultado de la supervisión y auditoría practicada. En el Anexo I de dicho documento fracción IV. Inciso b (indicadores financieros) nos observan lo siguiente: “Del análisis de este componente se determina que a la fecha de los Estados Financieros presentados por la Unidad de Valuación (ejercicio 2012) no cuenta con capital de trabajo y no tiene rentabilidad en sus operaciones.

Deduciendo de lo anterior nos lleva a la conclusión que Estados Financieros dictaminados del 2012 fueron entregados en tiempo y forma durante el periodo requerido por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Esperando cumplir cabalmente con este requerimiento, quedamos a su disposición para cualquier aclaración al respecto.

Atentamente



Bélgica No. 618, Col. Portales, C.P. 03300, Delegación Benito Juárez, México, D.F.  
Teléfonos: (55) 5532-4090, 5532-1268

CONSIDERACIONES

“2014, Año de Octavio Paz”

**PRIMERO.-** La Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación de SHF, 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 vigentes.

**SEGUNDO.-** En el ejercicio de la facultad conferida indicada en la consideración anterior, mediante oficio No. **SSMV/032/2014** de fecha **quince de julio del año dos mil catorce**, notificado el mismo día a la Unidad de Valuación por conducto de su representante legal, el señor **Jaime Ruiz Hernández**, las faltas aludidas en el numeral 4 de los HECHOS Y DECLARACIONES del presente dictamen, a lo que la Unidad de Valuación, en ejercicio de su derecho de audiencia, mediante escrito de fecha veintiocho de julio, presentado el **veintinueve de julio** de dos mil catorce en la Oficialía de Partes de SHF, alego lo que a su derecho convino, en los términos consignados en el numeral 5 del capítulo de HECHOS Y DECLARACIONES, donde se reproduce en su totalidad dicho escrito, el cual se tiene por reproducido como si a la letra se insertase.

**TERCERO.-** A fin de realizar un análisis debidamente fundado y motivado en relación a lo manifestado por la Unidad de Valuación, respecto con las faltas que se le imputan en el oficio citado en el punto anterior, resulta oportuno hacer mención de lo prescrito por las disposiciones aplicables en materia valuatoria, en los términos que se indican a continuación.

#### **REGLAS DE CARACTER GENERAL RELATIVAS A LA AUTORIZACION COMO VALUADOR PROFESIONAL DE INMUEBLES OBJETO DE CREDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA**

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

##### **D. De Manifestación**

*III. 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.*

*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*

“2014, Año de Octavio Paz”

*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:*

*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 primeros diez días de cada mes.*

**CUARTO.-** La Unidad de Valuación en su escrito de fecha veintiocho de julio del año dos mil catorce, por medio del cual hizo valer su derecho de audiencia, exhibió como medios de prueba los siguientes:

- 1. DOCUMENTAL.** Consistente en el escrito en hoja membretada de 2YK AVALÚOS CONSULTORES S.A.DE C.V., dirigido al Lic. Luis Fernando Campos Martínez, Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación de la SHF, mismo que fue presentado en fecha diez de octubre de dos mil trece, ante la Oficialía de Partes de la SHF, tal como se advierte del sello de recibido, donde se relación la entrega del Manual de Valuación, Estados Financieros del ejercicio fiscal del 2012, copia del acta constitutiva, relación de accionistas y comprobante de entrega de avalúos.
- 2. DOCUMENTAL. Anexo 1.** Consistente en mensaje de la página 2yk,sytes.net: mediante el cual relaciona trece avalúos con error de validación sin permiso para envíos extemporáneos.
- 3. DOCUMENTAL.** Consistente en copia simple del oficio 1161 de fecha 26 de agosto del dos mil trece suscrito por el lic. Luis Fernando Campos Martínez Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación, mediante el cual se le requiere a la Unidad de Valuación diversa documentación.



“2014, Año de Octavio Paz”

4. **DOCUMENTAL.** Consistente en el escrito en hoja membretada de 2YK AVALÚOS CONSULTORES S.A.DE C.V., dirigido al Lic. Luis Fernando Campos Martínez, Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación de la SHF, mismo que fue presentado en fecha veintiséis de mayo de dos mil catorce, ante la Oficialía de Partes de la SHF, tal como se advierte del sello de recibido, donde se relaciona el nuevo Consejo de administración.

Documentales que se tienen por presentadas para la emisión del presente Dictamen, mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza.

**QUINTO.-** Con base en lo anterior, es menester señalar que lo manifestado por la Unidad de Valuación en ejercicio de su derecho de audiencia y de las pruebas aportadas mediante escrito de fecha **veintinueve de julio** de dos mil catorce, SHF considera que no se desvirtúan las faltas que les fueron atribuidas mediante el oficio **SSMV/032/2014** de fecha **quince de julio** del año dos mil catorce, en razón de lo siguiente:

Se denota que la Unidad de Valuación no desvirtuó la falta atribuida consistente en que no remitió a SHF el informe de los avalúos que certificó a través de los medios electrónicos durante los primeros diez días de cada mes, lo anterior es así, en virtud de que la Unidad de Valuación únicamente se limita a referir que por un error en el sistema no reportó los avalúos que se le notificaron en el anexo 1 del oficio de faltas.

1.- La Unidad de Valuación en su escrito presentado con fecha **veintinueve de julio** de dos mil catorce, por medio del cual ejerció su derecho de audiencia, ofreció como prueba basal con la cual pretendió desvirtuar la falta atribuida, el escrito presentado con fecha diez de octubre del año dos mil trece, mediante el cual envió a SHF el reporte de avalúos, relación de socios, estados financieros 2012, manual de valuación, lo que es totalmente irrelevante para desvirtuar la falta atribuida a dicha Unidad de Valuación, ya que el informe de los avalúos certificados se deben de enviar a través de medios electrónicos y durante los primeros diez días de cada mes, según lo establece la Regla Vigésima segunda fracción VIII de las Reglas, sin que exista constancia que acredite el cumplimiento oportuno a esta obligación.

Por su parte, consta que la Unidad de Valuación por escrito presentado con fecha diez de octubre del año dos mil trece, el cual fue ofrecido como prueba documental, en el escrito presentado con fecha **veintinueve de julio** del año dos mil catorce, mediante el cual ejerció su derecho de audiencia, se advierte y consta la omisión en que incurrió dicha Unidad de Valuación, al no haber rendido el informe sobre la totalidad de los avalúos que certificó en el periodo solicitado, es decir del uno de enero al treinta y uno de octubre de dos mil trece, por lo que no desvirtuó la falta que se le atribuye a dicha Unidad de Valuación.

“2014, Año de Octavio Paz”

Lo anterior es así, en virtud de que la información que fue puesta en conocimiento a SHF por parte de FOVISSSTE y de INFONAVIT, relativa la reporte de los avalúos recibidos por esta Unidad de Valuación para el proceso de originación de los créditos garantizados de dichas instituciones, consta que dicha Unidad de Valuación fue omisa en reportar o bien remitir por medios electrónicos, dentro de los primeros diez días de cada mes, los informes relativos a los avalúos que certificó y que se describen a continuación.

**ANEXO I**

**RELACION DE AVALÚOS NO REPORTADOS A SHF:**

**Avalúos Infonavit**

09068133010000207  
09068133010000177  
09068133010000160  
09068133010000139  
09068133010000146  
09068133010000115  
09068130910000047  
09068133010000122  
09068133010000153  
09068133010000108  
09068133010000214  
09068130910000030  
09068133010000092

En ese sentido, queda de manifiesto que dicha Unidad de Valuación no desvirtuó la falta atribuida consistente en remitir a SHF dentro de los primeros diez días de cada mes, los informes relativos a la totalidad de los avalúos que certificó y que han quedado descritos anteriormente, tal y como lo establecen las Reglas Vigésima fracción IV y la Vigésima segunda fracción VIII de las Reglas.

No está por demás recordar a esa Unidad de Valuación que al momento de solicitar su inscripción como Unidad de Valuación en el padrón de SHF, aceptó el contenido y se sujetó al cumplimiento de las Reglas, por lo que asumió los derechos y obligaciones contenidas en la normatividad de la materia, siendo una de dichas obligaciones las que se encuentran reguladas en las Reglas Vigésima fracción IV y Vigésima segunda fracción VIII de las Reglas y que han quedado transcritas en las consideraciones TERCERO.

“2014, Año de Octavio Paz”

De acuerdo a lo establecido las reglas citadas, es evidente que la Unidad de Valuación asumió la obligación de remitir a SHF los informes de avalúos que certifique con los datos requeridos, a través de los medios electrónico establecidos para tal efecto, dentro de los primeros diez días de cada mes, obligación que no fue cumplida, debido a que de la información y registros que obran en SHF, no existe constancia que acredite que dicha Unidad de Valuación haya remitido los citados informes de la totalidad de los avalúos certificados a través de los medios electrónicos dentro de los primeros diez días de cada mes, respecto del periodo correspondiente del primero de enero al treinta y uno de octubre del año dos mil trece, por lo que no se desvirtúa la falta atribuida a esa Unidad de Valuación.

Por otro lado, en relación al argumento expuesto por la unidad de Valuación en su escrito de fecha veintitrés de julio del año dos mil catorce, consistente la solicitud de autorización para que los avalúos fueran enterados de manera extemporánea, sin que ello implique incumplimiento alguno, debemos decir lo que establece la página nueve relativa al campo de avalúos del Manual de Lineamientos de operación de los WEBSERVICES, publicado electrónicamente por SHF en fecha 29 de noviembre del año dos mil siete.

No está por demás aclarar a esa Unidad de valuación que el campo 45 refiere a los campos de avalúo y no así a la falta atribuida, ya que el mismo establece lo siguiente:

45 Extemporáneo • Sólo puede tomar los siguientes valores:

- 0 = Si el avalúo está en tiempo
- 1 = Si el avalúo se reportó a destiempo

Lo anterior se confirma con la publicación del 29 de noviembre de 2007, realizada en el portal electrónico de SHF, la cual a la letra dice:

*México D.F., 29 de noviembre de 2007.*

***A las Unidades de Valuación (UVs):***

***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.***

Lo anterior, aclara la falsa apreciación en que incurrió la unidad de Valuación, dado que tal y como lo establece la publicación del veintinueve de noviembre de dos mil siete, realizada en

“2014, Año de Octavio Paz”

el portal electrónico del SHF para que las Unidades de Valuación envíen sus informes de avalúos por la vía WS (webservices) deberán remitirlo dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes, ya que una vez transcurridos esos primeros diez días, el sistema no permite el envío de informes de avalúos y por lo tanto tal información se tendrá por no presentada. En tal virtud deviene inexistente Regla alguna que permita la presentación extemporánea del informe relativo a los avalúos certificados, pues lo cierto es como se ha acreditado y fundamentado en el presente dictamen, la Unidad de Valuación tenía por obligación remitir a SHF los informes de la totalidad de los avalúos que certificó con los datos requeridos, a través de medios electrónicos dentro de los primeros diez días de cada mes tal y como lo establecen las reglas Vigésima fracción IV y Vigésima segunda fracción VIII de las Reglas.

Por otro lado, de acuerdo a las constancias que integran el expediente en el que se actúa, consta que SHF mediante comunicados del veintidós y veinticinco de noviembre del año dos mil trece, solicitó un reporte de los avalúos realizados por la Unidad de Valuación 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), respectivamente, instituciones públicas que mediante oficios JSOV/1349BIS/2013 y DG/055/2013 de fechas cuatro y nueve de diciembre del dos mil trece respectivamente, respondieron la solicitud y enviaron a SHF la información requerida, habiéndose constatado un total de seis (6) para el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

La relación de los meses que no reportó la Unidad de Valuación se puede constatar que durante el periodo de enero a septiembre del años dos mil trece dicha Unidad de Valuación incumplió con lo dispuesto por las Reglas Vigésima fracción IV, con relación a la regla Vigésima segunda fracción VIII, al no rendir y remitir los informes a que la Unidad de Valuación está obligada a más tardar informar durante los primeros diez días de cada mes.

Además se observa que la Unidad de Valuación en su escrito de fecha **veintinueve de julio** del año dos mil catorce y de las pruebas que aporto, no demuestran ni acreditan el supuesto de cumplimiento de la regla que prevé la obligación a cargo de dicha Unidad de Valuación, es decir, no existe algún elemento o argumento para desvirtuar la falta atribuida, ya que no se acredita que dicha Unidad de Valuación haya remitido a SHF los informes de los avalúos que certificó con los datos requeridos, a través de medios electrónicos dentro de los primeros diez días de cada mes, por lo que se considera procedente confirmar la determinación de la falta atribuida a la Unidad de Valuación, misma que se le notificó mediante oficio **SSMV/032/2014** con fecha **quince de julio** del año dos mil catorce tal y como se advierte de las constancias que integran el expediente, en virtud de que dicha Unidad de Valuación no cumplió con la obligación establecida en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima segunda fracción VIII de las Reglas.

2. En otro orden de ideas, lo relativo a la falta atribuida, respecto a la obligación establecida en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima segunda fracción IV de las Reglas, consistente en rendir y remitir a SHF de manera veraz 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

“2014, Año de Octavio Paz”

ejercicio inmediato anterior. A los referidos documentos deberá de adjuntarse el acuerdo del órgano de gobierno de la Unidad de Valuación en el que aparezca su aprobación.

Al efecto, esa Unidad de Valuación a través de su escrito del **veintinueve de julio** del año dos mil catorce, no acreditó que haya remitido a SHF en el periodo comprendido del mes de mayo al mes de junio del año dos mil trece, el balance general junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados, acompañados del acuerdo del órgano de gobierno donde conste su aprobación correspondientes al ejercicio inmediato anterior, en este caso, el correspondiente al ejercicio fiscal de 2012, de acuerdo a lo establecido en la las Regla Vigésima fracción IV y la Regla Vigésima segunda fracción IV de las Reglas.

En relación con la falta atribuida consistente en que no presentó a SHF dentro del periodo comprendido del mes de mayo al mes de junio del año dos mil trece, el balance general junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondientes al ejercicio inmediato anterior, el decir el correspondiente al **ejercicio fiscal de 2012** y a cuyos documentos debió adjuntarse el dictamen de despacho autorizado y el acuerdo del órgano de gobierno en los que conste su aprobación, en ejercicio de su derecho de audiencia manifestó.

La Unidad de Valuación debió presentar los documentos dentro periodo comprendido del mes de mayo al mes de junio del año dos mil trece, referente al ejercicio del año inmediato anterior, es decir, la documentación del ejercicio fiscal de dos mil doce y a su vez haber adjuntado el acuerdo del órgano de gobierno en los que aparezca la aprobación del balance general junto con su estado de pérdidas y resultados y conjuntamente con el Dictamen realizado por contador público certificado o autorizado para emitir dichos dictámenes, lo anterior de conformidad con lo establecido en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima segunda fracción IV de las Reglas, además tiene la obligación de presentar dicha información dentro del periodo establecido para ello, el cual es el comprendido del mes de mayo al mes de junio de cada año, tal como lo establece la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima segunda fracción IV de las Reglas.

Se observa que la Unidad de Valuación no aportó en su escrito presentado el **veintinueve de julio** del año dos mil catorce, ninguna prueba que desvirtuara la falta atribuida, por lo que denota su incumplimiento y por lo que considerando que en el expediente y registros con los que cuenta SHF no existe evidencia de que la Unidad de Valuación haya presentado en el periodo que abarca del mes de mayo al mes de junio el balance general junto con su estado de pérdidas y resultados dictaminados, acompañados del acuerdo del órgano de gobierno donde conste su aprobación, si no que tal entrega la realizó hasta el diez de octubre de dos mil trece; esta subdirección concluye que la Unidad de Valuación incumplió con lo dispuesto en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima segunda fracción IV de las Reglas, en conclusión se considera procedente confirmar la determinación de la falta atribuida.

Por la importancia que reviste, se transcribe lo relativo a las Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima segunda fracción IV de las Reglas.

“2014, Año de Octavio Paz”

**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;*

**SEXTO.-** Derivado que la Unidad de valuación no desvirtuó la falta que se le atribuyeron mediante oficio **SSMV/032/2014** de fecha **quince de julio** del año dos mil catorce, incumpliendo lo dispuesto en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima segunda fracciones IV y VIII de las Reglas, 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 atribuyen a la Unidad de Valuación se encuentran regulada 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 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 decimotava fracciones I, II y III; decimotava bis fracciones I, II, III y IV o vigésima fracciones II, III, IV, V, IX y XIII, así como de la contravención a las prohibiciones señaladas en las reglas decimanovena bis fracciones II y V o vigésima primera fracciones II, III y V la autorización del Valuador Profesional o del controlador respectivo o la inscripción de la Unidad de Valuación involucrada se suspenderá por un periodo de ciento veinte días naturales.*

Por lo expuesto y fundado y derivado del incumplimiento a lo dispuesto fracción IV de la Regla Vigésima, en relación con las fracciones IV y VIII de la Regla Vigésima segunda de las Reglas la Unidad de Valuación se ha hecho acreedora a la sanción prevista en la fracción II de la Regla

“2014, Año de Octavio Paz”

Vigésima séptima de las Reglas, que establece que tratándose de 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 por un periodo de ciento veinte días naturales, por lo que 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 imponer la sanción consistente en la suspensión de la Inscripción de la Unidad de Valuación numero **09068** emitida a favor de **ZYK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, por un periodo de ciento veinte días naturales (120), contados a partir de la fecha de recepción del presente dictamen.

### RESOLUTIVOS

**PRIMERO.-** Con base en lo expuesto en el Considerando QUINTO y de conformidad con lo establecido en la Regla Trigésima séptima de las Reglas, se confirman los incumplimientos de la Unidad de Valuación a lo dispuesto por la Regla Vigésima fracción IV, en relación con las fracciones IV y VIII de la Regla Vigésima segunda de las Reglas.

**SEGUNDO.-** Con fundamento en la fracción II de la Regla Vigésima séptima de las reglas, es procedente suspender la inscripción de la Unidad de Valuación numero **09068** emitida a favor de **ZYK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, como Unidad de Valuación por un periodo de ciento veinte días naturales (120), contados a partir de la fecha de recepción del presente dictamen.

**TERCERO.-** Se apercibe a **ZYK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, como Unidad de Valuación sobre las consecuencias que derivan de no dar cumplimiento a la sanción impuesta de acuerdo con lo establecido para tal efecto, en la Regla Trigésima cuarta Bis de las reglas.

**CUARTO.-** Notifíquese por los conductos legales establecidos.

**ATENTAMENTE**



**LIC. OMAR VENEGAS QUINTANA**  
**SUBDIRECTOR DE SUPERVISIÓN Y METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN**