

“2014, Año de Octavio Paz”

México, Distrito Federal, 19 de septiembre de 2014

Oficio: SSMV 278/2014

EXPEDIENTE 09/2014

ASUNTO: Dictamen.

INGENIERO AUGUSTO FRANCISCO ANDA SILVA  
PRESIDENTE DEL CONSEJO Y DIRECTOR GENERAL DE  
VIP AVALUOS, S.A. DE C.V., COMO UNIDAD DE VALUACIÓN  
REFORMA NÚMERO 136-4, CÓDIGO POSTAL 22785  
FRACCIONAMIENTO VISTA HERMOSA  
ENSENADA, BAJA CALIFORNIA.  
Presente.-

Vistas las actuaciones del expediente relativo a la Unidad de Valuación 09048 correspondiente a VIP AVALUOS, 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 VIP AVALUOS, S.A. DE C.V., como La 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:

*LUIS MARIO ORTEGA V.*

*22/SEP/14*

*11:00AM*

*Lucas Ortega*



Con fundamento en los artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113, fracción 1 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública se elimina la información correspondiente a la firma del representante legal de la Unidad de Valuación por estar considerada como confidencial.

“2014, Año de Octavio Paz”

México, Distrito Federal, 19 de septiembre de 2014

Oficio: SSMV 278/2014

EXPEDIENTE 09/2014

ASUNTO: Dictamen.

INGENIERO [REDACTED]  
PRESIDENTE DEL CONSEJO Y DIRECTOR GENERAL DE  
VIP AVALUOS, S.A. DE C.V., COMO UNIDAD DE VALUACIÓN

Presente.-

Vistas las actuaciones del expediente relativo a la Unidad de Valuación 09048 correspondiente a VIP AVALUOS, 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 VIP AVALUOS, S.A. DE C.V., como La 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:

[REDACTED SIGNATURE]

22/09/14 11:00 AM [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Con fundamento en los artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113, fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública se elimina la información correspondiente por estar considerada como confidencial.

“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/100/2014** de fecha **cinco de junio 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 VIP AVALÚOS, 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; 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 convenga, relacionara y exhibiera los elementos de prueba que considerara necesarios en relación con las faltas atribuidas; lo anterior se hizo constar ante la presencia del Notario Público **Número 29** para el Distrito Federal Lic. **Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia**, en el acta número **78,343** de fecha **cinco de junio del año dos mil catorce**; para tal efecto se transcribe a continuación el oficio antes indicado.

“2014, Año de Octavio Paz”

México, Distrito Federal, a 05 de junio de 2014.

Oficio No. SSMV/100/2014.  
Asunto: Notificación de faltas.

**VIP Avalúos, S.A. de C.V.**  
**Unidad de Valuación 09048**  
**Representante Legal: Gabriel Arturo Ocejo Martínez**  
**Domicilio: Calle Granada No. 487, Fraccionamiento Loma Dorada**  
**Ensenada, Baja California, C.P. 22897**  
**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 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 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 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.

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**

“2014, Año de Octavio Paz”

DE SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C

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 doce de junio de dos mil catorce y recibido en la Oficialía de Partes de SHF, el día dieciséis de junio 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:



www.vipavaluos.com.mx

4054

"Empresa Certificada que le brinda confiabilidad en la Valuación Profesional de sus Bienes"

2014 JUN 16 AM 9 21

México, Distrito Federal, a 12 de Junio del 2014.

RECIBIDO PARA TRÁMITE

Lic. Omar Venegas Quintana.  
Subdirector de Supervisión y Metodologías de  
Valuación de Sociedad Hipotecaria Federal.  
Presente.

ING. AUGUSTO FRANCISCO ANDA SILVA, en mi carácter de Presidente de Consejo de Administración y Director General de VIP AVALUOS, S.A. DE C.V., sociedad autorizada como Unidad de Valuación por esta H. Sociedad Hipotecaria Federal, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en Reforma #136, local 4, fraccionamiento Vista Hermosa, C.P. 22785, de la ciudad de Ensenada, Baja California, comparezco respetuosamente ante ésta H. Sociedad a exponer:

Por medio del presente escrito, estando dentro del término concedido mediante Oficio No. SSMV/100/2014, de notificación de faltas, notificado a mi representada en fecha 05 de Junio del 2014, con fundamento en la regla trigésima sexta de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, vengo a manifestar lo siguiente:

**PRIMERO:** Respecto de la supuesta omisión de rendir informe sobre los avalúos certificados correspondiente al ejercicio fiscal del año 2012 al periodo del 01 de Enero al 31 de octubre del 2013.

Mi representada no se encuentra en ninguno de los supuestos de falta enumerados en las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, como equivocadamente se enuncia en el oficio que se contesta, por lo que resulta improcedente se pretenda imponer una sanción a mi representada con base a una supuesta omisión de rendir informe sobre los avalúos certificados correspondiente al ejercicio fiscal del año 2012 al periodo del 01 de Enero al 31 de octubre del 2013.

~~Es importante mencionar que la relación impresa de folios identificada como ANEXO 1, del Oficio No. SSMV/100/2014, que ésta H. Sociedad Hipotecaria Federal indica no tener constancia de haber recibido dichos reportes, si se dio cumplimiento a reportarlos a esa H. Institución como se indica y sustenta a continuación:~~

Cumplimiento que se efectuó en atención al oficio con número de folio 1147, de fecha 26 de Agosto del 2013, en que se requirió a la Unidad de Valuación VIP AVALUOS, S.A. DE C.V., por la entrega de manera física o digital, del informe de avalúos, balance general, manual de valuación correspondiente al periodo del 2012 al 2013, Concediendo el término de

Vip Avaluos, SA de CV  
Reforma #136-4 Fracc. Vista Hermosa C.P. 22785 Ensenada, B.C.  
Tel (646) 1733380 e-mail: direccion@vipavaluos.com.mx

“2014, Año de Octavio Paz”

DE SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C

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 doce de junio de dos mil catorce y recibido en la Oficialía de Partes de SHF, el día dieciséis de junio 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:



www.vipavaluos.com.mx

OFICIALÍA DE PARTES

4054

"Empresa Certificada que le brinda confiabilidad en la Valuación Profesional de sus Bienes"

2014 JUN 16 AM 9 21

México, Distrito Federal, a 12 de Junio del 2014.

REGISTRO PARA PRESENTE

Lic. Omar Venegas Quintana,  
Subdirector de Supervisión y Metodologías de  
Valuación de Sociedad Hipotecaria Federal.  
Presente.

ING. [REDACTED], en mi carácter de Presidente de Consejo de Administración y Director General de VIP AVALUOS, S.A. DE C.V., sociedad autorizada como Unidad de Valuación por esta H. Sociedad Hipotecaria Federal, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en [REDACTED], comparezco respetuosamente ante ésta H. Sociedad a exponer:

Por medio del presente escrito, estando dentro del término concedido mediante Oficio No. SSMV/100/2014, de notificación de faltas, notificado a mi representada en fecha 05 de Junio del 2014, con fundamento en la regla trigésima sexta de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, vengo a manifestar lo siguiente:

**PRIMERO:** Respecto de la supuesta omisión de rendir informe sobre los avalúos certificados correspondiente al ejercicio fiscal del año 2012 al periodo del 01 de Enero al 31 de octubre del 2013.

Mi representada no se encuentra en ninguno de los supuestos de falta enumerados en las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, como equívocamente se enuncia en el oficio que se contesta, por lo que resulta improcedente se pretenda imponer una sanción a mi representada con base a una supuesta omisión de rendir informe sobre los avalúos certificados correspondiente al ejercicio fiscal del año 2012 al periodo del 01 de Enero al 31 de octubre del 2013.

~~Es importante mencionar que la relación impresa de folios identificada como ANEXO 1, del Oficio No. SSMV/100/2014, que ésta H. Sociedad Hipotecaria Federal indica no tener constancia de haber recibido dichos reportes, si se dio cumplimiento a reportarlos a esa H. Institución como se indica y sustenta a continuación:~~

Cumplimiento que se efectuó en atención al oficio con número de folio 1147, de fecha 26 de Agosto del 2013, en que se requirió a la Unidad de Valuación VIP AVALUOS, S.A. DE C.V., por la entrega de manera física o digital, del informe de avalúos, balance general, manual de valuación correspondiente al periodo del 2012 al 2013. Concediendo el término de

Vip Avaluos, SA de CV  
Reforma #136-4 Fracc. Vista Hermosa C.P. 22785 Ensenada, B.C.  
Tel (646) 1733380 e-mail: direccion@vipavaluos.com.mx

Con fundamento en los artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113, fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública se elimina la información correspondiente por estar considerada como confidencial.

“2014, Año de Octavio Paz”



VIVA VALUOS.COM.MX

*Empresa Certificada que le brinda confiabilidad en la Valuación Profesional de sus Bienes*

30 días hábiles bancarios para tal efecto. Oficio que fue firmado por el LIC. LUIS FERNANDO CAMPOS MARTINEZ, de la Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación de ésta H. Institución, del cual se desprende que solicita lo siguiente:

- a) Informe de Avalúos del 2012 (a septiembre).
- b) Relación de Accionistas.
- c) Balance General del 2012.
- d) Actualización del Manual de Valuación.

En relación al requerimiento ya mencionado, mi representada en fecha 04 de Octubre del 2013, a las 10:53 horas, presentó ante la Oficialía de Partes, un escrito acompañado de un Disco compacto, en el que se detalla el cumplimiento a lo solicitado en el oficio 1147, de fecha 26 de Agosto del 2013, mismo escrito por medio del cual mi representada anexó Disco Compacto con la Información digitalizada que fue requerida por la SHF. Disco compacto que además contiene los folios de los avalúos reportados correspondientes al periodo del 01 de Enero del 2012 al 30 de Septiembre del 2013 del mes inmediato anterior a la fecha del oficio.

Es importante mencionar, que los avalúos correspondientes al periodo del 01 al 31 de octubre del 2013, fueron debidamente reportados a esta H. Sociedad, mediante el WEBSERVICE de la SHF, tal como se acredita con la base de datos de avalúos reportados que obra en el Disco Compacto que se anexa al presente escrito, conjuntamente con las tres imágenes impresas extraídas del sistema WEBSERVICE de la SHF, de las que se desprenden los números de transacción de los avalúos reportados exitosamente por dicho periodo.

La anterior información se encuentra debidamente sustentada con la verificación que mi representada ha efectuado respecto de los registros electrónicos e impresos de nuestro archivo, así como de la base de datos derivados del sistema de la SHF, los cuales coinciden en su totalidad. Desconociendo mi representada el motivo por el cual Sociedad Hipotecaria Federal, carezca de la información y documentos digitales que en su momento mi representada le presentó.

No debe pasar desapercibido que alguno de los avalúos que se mencionan en el anexo 1, fueron enterados a la Sociedad Hipotecaria Federal de forma extemporánea, sin que ello implique incumplimiento alguno, ya que del manual de lineamientos de operación de los WEBSERVICIOS, de fecha 29 de Noviembre del 2007, publicado electrónicamente por la Sociedad Hipotecaria Federal, establece en la página 9 relativa al campo de Avalúos, la facultad para reportarlos de manera extemporánea, sin que de éste o de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, se desprenda que dicho reporte extemporáneo traiga aparejada sanción alguna.

Vip Avaluos, SA de CV  
Reforma #136-4 Fracc. Vista Hermosa C.P. 22765 Ensenada, B.C.  
Tel (646) 1733300 e-mail: [direccion@vipavaluos.com.mx](mailto:direccion@vipavaluos.com.mx)

“2014, Año de Octavio Paz”



www.vipavaluos.com.mx

*“Empresa Certificada que le brinda confiabilidad en la Valuación Profesional de sus Bienes”*

No obstante lo anterior, en fecha 14 de Junio del 2013, mi representada reportó vía correo electrónico al LIC. HECTOR OSWALDO DELGADILLO MONTOYA, quien en ese entonces, tenía la representación de la Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación de la Sociedad Hipotecaria Federal, fallas técnicas en el sistema de la SHF, que impedían reportar los avalúos extemporáneos, no obstante de estar permitido por los lineamientos de la SHF. Anexo al presente escrito copia extraída del correo electrónico en que se da seguimiento al reporte de imposibilidad de acceder al registro de avalúos extemporáneos.

A pesar de no haber obtenido respuesta alguna por parte de la SHF, los avalúos extemporáneos fueron reportados de manera digital mediante la entrega del Disco Compacto efectuada mediante escrito presentado en fecha 04 de Octubre del 2013, a las 10:53 horas, ante la Oficialía de Partes, en atención al oficio 1147, de fecha 26 de Agosto del 2013, desconociendo a la fecha mi representada el motivo por el cual no conste en sus archivos el registro del cumplimiento por parte de la Unidad de Valuación que represento.

Es importante mencionar, que a la fecha subsiste el problema del sistema WEBSERVICE, relativo a la opción de reportes extemporáneos, ya que al parecer dicha herramienta fue eliminada por el servidor del sitio web, sin notificación alguna por parte de la SHF, a los usuarios respecto de la existencia de decretos ó modificaciones a los lineamientos mencionados, contando así el derecho a las Unidades de Valuación de reportar de manera extemporánea avalúos.

**SEGUNDO:** *Respecto de la supuesta omisión de entregar dentro del periodo comprendido del mes de mayo al mes de Junio, del año 2013, el reporte de Balance General de junto con el estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondientes al ejercicio inmediato anterior.*

Resulta improcedente se pretenda sancionar a mi representada por la supuesta falta de reporte de Balance General de junto con el estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondientes al ejercicio 2012, ya que dicho reporte si fue enterado a la Sociedad Hipotecaria Federal, para dar cumplimiento a lo establecido en la Regla Vigésima fracción IV de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda.

El mencionado Balance General fue reportado de manera digital a través la entrega del Disco Compacto efectuada por mediante escrito presentado en fecha 04 de Octubre del 2013, a las 10:53 horas, ante la Oficialía de Partes, en atención al oficio 1147, de fecha 26 de Agosto del 2013, desconociendo a la fecha mi representada el motivo por el cual no conste en sus archivos el registro del cumplimiento por parte de la Unidad de Valuación que represento.

Vip Avaluos, SA de CV  
Reforma #136-4 Procc. Vía Hermosa C.P. 22765 Ensenada, B.C.  
Tel (646) 1753360 e-mail [silurc@vipavaluos.com.mx](mailto:silurc@vipavaluos.com.mx)



“2014, Año de Octavio Paz”



www.vipavaluos.com.mx

*Empresa Certificada que le brinda confiabilidad en la Valuación Profesional de sus Bienes*

A efecto de acreditar las anteriores manifestaciones, así como el cumplimiento a las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, por parte de mi representada, desde este momento exhibo anexo al presente escrito las siguientes:

**PRUEBAS:**

1. **DOCUMENTAL.** Consistente en oficio 1147, de fecha 26 de Agosto del 2013, expedido por la Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación de la SHF, en el que se requiere a VIP AVALUOS, S.A. DE C.V., por el cumplimiento y regularización.
2. **DOCUMENTAL.** Consistente en escrito en hoja membretada de VIP AVALUOS, S.A. DE C.V., dirigido al LIC. LUIS FERNANDO CAMPOS MARTINEZ, Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación de la SHF, mismo que fue la presentado en fecha 04 de Octubre del 2013, a las 10:53 horas ante la oficina de Partes de la SHF, tal como se advierte del sello de recibido. Escrito por medio del cual se da cumplimiento al oficio 1147, de fecha 28 de Agosto del 2013.
3. **DOCUMENTACION DIGITALIZADA.** Consistente en relación de folios registrados respecto de los periodos:
  - a).- Del 01 de Enero al 31 de Diciembre del 2012.
  - b).- Del 01 de Enero al 30 de Septiembre del 2013.
  - c).- Del 01 de Octubre al 31 de Octubre del 2013.
  - d).- Del 01 de Noviembre al 31 de Diciembre del 2013.

Misma relación que corresponde a la unidad de Valuación VIP AVALUOS, S.A. DE C.V., y se exhibe en Disco Compacto que se anexa al presente escrito. Haciendo mención que en el oficio que se contesta, mi representada únicamente fue requerida por la información enumerada en los incisos a), b) y c), sin embargo para acreditar el cumplimiento de mi representada, se anexa el reporte del periodo comprendido del 01 de Noviembre al 31 de Diciembre del 2013 aunque no fue solicitada, inciso d). Documentación que obra en archivo del disco compacto que se exhibe.

4. **DOCUMENTACION DIGITALIZADA.** Consistente en Balance General y Estado de resultados del ejercicio Fiscal 2012 respecto de la Unidad de Valuación VIP AVALUOS, S.A. DE C.V., mismo que había sido exhibido anteriormente junto con el escrito presentado en fecha 04 de Octubre del 2013, y que de nueva cuenta se exhibe en Disco Compacto que se anexa al presente escrito, incluyendo el Balance General y Estado de resultados del ejercicio Fiscal 2013.

Vip Avaluos, SA de CV  
Reforma #135-4 Frasco Vista Hermosa C.P. 22785 Ensenada, B.C.  
Tel (646) 1733380 e-mail: direccion@vipavaluos.com.mx

“2014, Año de Octavio Paz”



www.vipavaluos.com.mx

*Empresa Certificada que le brinda confiabilidad en la Valuación Profesional de sus Bienes*

5. DOCUMENTACION DIGITALIZADA. Consistente en Dictamen del Estado de Posición Financiera de la Unidad de Valuación VIP AVALUOS, S.A. DE C.V respecto al ejercicio fiscal 2012. Documentación que obra en archivo del disco compacto que se exhibe.
6. DOCUMENTACION IMPRESA DEL WEBSERVICE DE LA SHF. Consistente en tres (03) impresiones de pantalla del WEBSERVICE de la SHF, del que se desprenden los reportes de avalúos del 01 de Octubre al 31 de octubre del 2013. Documentación que obra en archivo del disco compacto que se exhibe. Impresiones que se exhiben ya que dichas documentales administradas con la relación que obra en el Disco Compacto, acreditan el cumplimiento por parte de VIP AVALUOS, S.A. DE C.V.
7. DOCUMENTACION IMPRESA DEL CORREO ELECTRONICO. Consistente en impresión del correo electrónico de fecha 14 de Junio del 2013, en el que consta la comunicación vía electrónica entre mi representada y el LIC. HECTOR OSWALDO DELGADILLO MONTOYA, de la Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación de la Sociedad Hipotecaria Federal, en la que consta que se reportó fallas técnicas en el sistema de la SHF, que impedían reportar los avalúos extemporáneos, no obstante de estar permitido por los lineamientos de la SHF.

Mismas pruebas que solicito sean admitidas, por no ser contrarias a la moral ni al derecho, y guardar relación directa con el oficio que por medio del presente se contesta.

Con base a los argumentos y pruebas que se anexan al presente escrito, es que se acredita que mi representada ha cumplido con lo establecido en las Reglas Vigésima fracción IV y Vigésima Segunda fracción IV de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, siendo procedente se dejen sin efecto las faltas mencionadas en el oficio No. SSMV/100/2014, notificado a mi representada en fecha 05 de Junio del 2014, por carecer de materia.

Por lo anterior, es que con fundamento en la regla Trigésima Séptima de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda (modificadas en fecha 24 de octubre del 2006), solicito se emita dictamen en el que se examinen todos y cada uno de los elementos ofrecidos como prueba para acreditar el cumplimiento por parte de VIP AVALUOS, S.A. DE C.V., y dicte resolución en la que revoque la determinación de la falta atribuida a la Unidad de Valuación, por derivarse esta de un error manifiesto por parte de la Sociedad Hipotecaria Federal.

Vip Avaluos, S.A de CV  
Reforma #136-4 Fracc. Vista Hermosa C.P. 22785 Ensenada, B.C.  
Tel (646) 1733330 e-mail direccion@vipavaluos.com.mx



"2014, Año de Octavio Paz"



www.vipavaluos.com.mx

*"Empresa Certificada que le brinda confiabilidad en la Valuación Profesional de sus Bienes"*

Por lo anteriormente expuesto a ésta H. Sociedad Hipotecaria Federal, atentamente solicito:

PRIMERO: Tener por presentada a VIP AVALUOS, S.A. DE C.V., dando contestación en tiempo y forma al oficio de notificación de faltas.

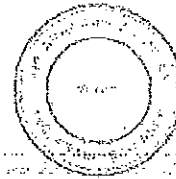
SEGUNDO: Tener por ofrecidas todas y cada una de las pruebas que se anexan al presente escrito.

TERCERO: Previo los trámites de ley, dictar resolución en la que revoque la determinación de la falta atribuida a la Unidad de Valuación, por derivarse esta de un error manifiesto por parte de la Sociedad Hipotecaria Federal.

Atentamente,

[Redacted signature]

Presidente del Consejo y  
Director General



Con fundamento en los artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 113, fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública se elimina la información correspondiente por estar considerada como confidencial.

“2014, Año de Octavio Paz”

## CONSIDERACIONES

**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/100/2014** de fecha **cinco de junio** del año **dos mil catorce**, notificado el mismo día a la Unidad de Valuación por conducto de su representante legal, el señor **Gabriel Arturo Ocejo Martínez**, 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 doce de junio de dos mil catorce, presentado el dieciséis de junio 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, mismo 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;*

“2014, Año de Octavio Paz”

*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 primeros diez días de cada mes.*

*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](http://www.shf.gob.mx), a más tardar durante los diez primeros días hábiles, bancarios del mes siguiente en el que éstos se hayan certificado.*

**CUARTO.-** La Unidad de Valuación en su escrito de fecha doce de junio 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 oficio 1147, de fecha 26 de agosto del 2013, expedido por la subdirector de supervisión y Metodología de valuación de la SHF, en el que requiere a VIP AVALUOS, S.A. DE C.V. por el cumplimiento y regularización.

“2014, Año de Octavio Paz”

2. **DOCUMENTAL.** Consistente en el escrito en hoja membretada de VIP AVALUOS, S.A.DE C.V., dirigido al LIC. LUIS FERNANDO CAMPOS MARTINEZ, Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación de la SHF, mismo que fue presentado en fecha 04 de octubre del 2013, a las 10:53 horas ante la oficialía de Partes de la SHF, tal como se advierte del sello de recibido. Escrito por medio del cual se da cumplimiento al oficio 1147, de fecha 26 de agosto de 2013. (anexo de 11 fojas impresas por ambas caras y tres fojas impresas a una cara, en total 14 fojas).
3. **DOCUMENTACIÓN DIGITALIZADA.** Consistente en relación de folios registrados respecto de los periodos
  - a).- Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2012.
  - b).- Del 01 de enero al 30 de septiembre de 2013.
  - c).- Del 01 de octubre al 31 de octubre de 2013
  - d).- Del 01 de noviembre al 31 de diciembre de 2013.(El disco compacto relaciona los incisos siguientes, a).- del 01 de enero al 31 de diciembre de 2012., b).- del 01 de enero al 30 de septiembre de 2013., c).- manual de Valuación., d).- Balance General y Resultados 2012., e).- Relación de socios)

Misma relación que corresponde a la unidad de valuación VIP AVALUOS, S.A. D C.V., y se exhibe en disco compacto que se anexa al presente escrito. Haciendo mención que en el oficio que se contesta, mi representada únicamente fue requerida por la información enumerada en los inciso a) b) y c), sin embargo para acreditar el cumplimiento de mi representada, se anexa el reporte del periodo comprendido del 01 de noviembre al 31 de diciembre del 2013, aunque no fue solicitada, inciso d). Documentación que obra en archivo del disco compacto que se exhibe.

4. **DOCUMENTACIÓN DIGITALIZADA.** Consistente en Balance General y Estado de resultados del ejercicio Fiscal 2012 respecto de la Unidad de Valuación VIP AVALUOS, S.A DE C.V., mismo que había sido exhibido anteriormente junto con el escrito presentado en fecha 04 de octubre del 2013, y que de nueva cuenta se exhibe en Disco Compacto que se anexa al presente escrito, incluyendo el Balance General y Estado de resultados del ejercicio fiscal de 2013. (dicho disco compacto contiene la información siguiente a).- Folios enero-diciembre 2012., b).- Folios enero-septiembre 2013., c).- Folios octubre 2013., d).- Folios noviembre-diciembre 2013., d).- Balance General y Resultados 2012.)
5. **DOCUMENTACIÓN DIGITALIZADA.** Consistente en el dictamen del estado de posición financiera respecto de la Unidad de Valuación VIP AVALUOS, S.A DE C.V., respecto del ejercicio fiscal de 2012, documentación que obra en archivo del disco compacto que se exhibe. (La prueba ofrecida como número cinco, relativa a los estados financieros

“2014, Año de Octavio Paz”

dictaminados por el ejercicio fiscal de 2012, se encuentran contenidos en el disco que se relaciona como prueba 4 (cuatro), sin incluir, como lo manifiesta el Balance General y Estado de Resultados del ejercicio fiscal de 2013.)

6. DOCUMENTAL IMPRESA DE LA WEBSERVICE DE LA SHF. Consistente en TRES (03) impresiones de pantalla del WEBSERVICE de la SHF, del que se desprenden los reportes de avalúos del 01 de octubre al 31 de octubre del 2013. Documentación que obra en archivo del Disco Compacto que se exhibe. Impresiones que se exhiben ya que dichas documentales administradas con la relación que obra en el disco Compacto, acreditan el cumplimiento por parte de VIP AVALUOS, S.A. DE C.V.
7. DOCUMENTACION IMPRESA DEL CORREO ELECTRONICO. Consistente en impresión del correo electrónico de fecha 14 de junio del 2013, en el que consta la comunicación vía electrónica entre mi representada y el LIC. HECTOR OSWALDO DELGADILLO MONTOYA, de la Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación de la Sociedad Hipotecaria Federal, en la que consta que se reportó fallas técnicas en el sistema de la SHF, que impedian reportar los avalúos extemporáneos, no obstante de estar permitido por los lineamientos de la SHF.

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 del doce de junio del año dos mil catorce, SHF considera que no se desvirtúan las faltas que les fueron atribuidas mediante el oficio SSMV/100/2014 de fecha cinco de junio 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 presentó, a SHF a través de medios electrónicos, dentro de los primeros diez días de cada mes, el informe de avalúos que certificó, incumpliendo así lo previsto por las Reglas Vigésima fracción IV en relación con la Vigésima segunda fracción VIII de las Reglas, a lo cual la Unidad de valuación manifestó lo siguiente:

*Por medio del presente escrito, estando dentro del término concedido mediante oficio No. SSMV/100/2014, de notificación de faltas, notificado a mi representada en fecha 05 de junio de 2014, con fundamento en la regla Trigésima sexta de las Reglas de Carácter General relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, vengo a manifestar lo siguiente:*

“2014, Año de Octavio Paz”

***“PRIMERO: Respecto a la supuesta omisión de rendir informe sobre avalúos certificados correspondiente al ejercicio fiscal de 2012 al periodo del 01 de Enero al 31 de octubre de 2013.”***

*Mi representada no se encuentra en ninguno de los supuestos de falta enumerados en las Reglas de Carácter General relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, como equivocadamente se enuncia en el oficio que se contesta, por lo que resulta improcedente se pretenda imponer una sanción a mi representada con base a una supuesta omisión de rendir informe sobre avalúos certificados correspondiente al ejercicio fiscal del año 2012 al periodo del 01 de enero al 31 de octubre de 2013.*

De la cita anterior, 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, por lo que no se desvirtúa la comisión de la falta atribuida.

Lo anterior es así, en virtud de que la Unidad de Valuación únicamente se limita a referir que supuestamente no se ubica en ninguno de los supuestos de falta enumerados en las Reglas debido a que supuestamente con el oficio de fecha tres de octubre de dos mil trece, presentado en la oficialía de partes de SHF el cuatro de octubre de dos mil trece, manifiesta que cumplió con su obligación de presentar ante SHF el informe de los avalúos certificados a través de medios electrónicos dentro de los primeros diez días de cada mes, lo que resulta incorrecto y contrario a las constancias que integran el expediente en el que se actúa de acuerdo lo siguiente.

La Unidad de Valuación en su escrito de fecha doce de junio 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 de fecha tres de octubre del año dos mil trece, mediante el cual envió a SHF el informe de avalúos, relación de accionistas, balance general, manual de valuación actualizado, 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.

Es importante manifestar que SHF mediante escrito de fecha veintiséis de agosto del año dos mil trece, identificado con número 1147, requirió a la Unidad de Valuación para que entregara a SHF la documentación básica necesaria (informe de avalúos, relación de accionistas, balance general, actualización del manual de valuación etc.) que tuviera pendientes de entregar durante los años de dos mil doce y dos mil trece, con la única finalidad de actualizar dicha información.



“2014, Año de Octavio Paz”

Por su parte, consta que la Unidad de Valuación por escrito de fecha tres de octubre del año dos mil trece, el cual fue ofrecido como prueba documental con el numeral dos del capítulo de pruebas, en el escrito de fecha doce de junio del año dos mil catorce, mediante el cual ejerció su derecho de audiencia, envió a SHF la documentación indicada en dicho escrito, del cual 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 ejercicio fiscal de dos mil doce y 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.

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.

**PERIODO ENERO- NOVIEMBRE 2013**

MES	INFONAVIT	FOVISSSTE
ENERO	17	138
FEBRERO	394	195
MARZO	668	361
ABRIL	894	444
MAYO	75	374
JUNIO	917	211
JULIO	270	130
AGOSTO	20	216
SEPTIEMBRE		223
OCTUBRE		252
NOVIEMBRE		321
<b>TOTAL</b>	<b>3255</b>	<b>2865</b>

Ahora bien, contrario a lo manifestado por la Unidad de Valuación en su escrito de fecha doce de junio del dos mil catorce, presentado en la oficialía de partes de SHF, el dieciséis del mismo mes y año, mediante el cual ejerce su derecho de audiencia respecto a las faltas atribuidas por SHF, consta que si bien es cierto hace referencia a un escrito de fecha veintiséis de agosto del año dos mil trece, mediante el cual supuestamente presentó la información relativa a los avalúos certificados correspondientes al periodo del primero de enero del dos mil doce al treinta de septiembre de dos mil trece, también lo es que dicha información resultó imprecisa e incompleta, pues omitió reportar y remitir los avalúos que certificó en dicho periodo y que han quedado descritos en el párrafo inmediato anterior, por lo que deviene improcedente la manifestación realizada por dicha Unidad de Valuación y por tanto carece de eficacia probatoria el documento con el cual pretende justificar la entrega de la información a la que se encontraba obligada a remitir y rendir a SHF.

“2014, Año de Octavio Paz”

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.

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 doce de junio del año dos mil catorce, consistente en que los avalúos fueron enterados de manera extemporánea, sin que ello implique incumplimiento alguno, en virtud de que supuestamente existela facultad de reportarlos de manera extemporánea, tal como lo 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):*

“2014, Año de Octavio Paz”

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 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 son equivocadas las manifestaciones hechas por la Unidad de Valuación, en virtud de que 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 dos mil ochocientos sesenta y cinco (2,865) para el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y tres mil doscientos cincuenta y cinco (3255) Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), los cuales para pronta referencia se desglosan a continuación.

PERIODO ENERO- NOVIEMBRE 2013

MES	INFONAVIT	FOVISSSTE
ENERO	17	138

“2014, Año de Octavio Paz”

FEBRERO	394	195
MARZO	668	361
ABRIL	894	444
MAYO	75	374
JUNIO	917	211
JULIO	270	130
AGOSTO	20	216
SEPTIEMBRE		223
OCTUBRE		252
NOVIEMBRE		321
TOTAL	3255	2865

Del análisis de los informes presentados por las instituciones referidas anteriormente, se procedió a verificar por segunda ocasión la información que remitió Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), resultando 128 claves duplicadas de las 3383 que se informaron a SHF, quedando un total de 3255.

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 doce de junio del año dos mil catorce y de las pruebas que aporó, 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/100/2014 con fecha cinco de junio 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 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.

“2014, Año de Octavio Paz”

Al efecto, esa Unidad de Valuación a través de su escrito del doce de junio 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, falta que fue notificada a la Unidad de Valuación mediante el mismo oficio SSMV/100/2014, de fecha cinco de junio del año dos mil catorce, tal y como se advierte de las constancias del expediente en que se actúa.

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 acuerdo del órgano de gobierno en los que conste su aprobación, en ejercicio de su derecho de audiencia manifestó.

*“SEGUNDO: Respecto de la supuesta omisión de entregar dentro del periodo comprendido del mes de mayo al mes de junio, del año 2013, el reporte de balance General de junto con el estado de pérdidas y resultados dictaminados correspondiente al ejercicio inmediato anterior” (sic).*

El representante legal de la Unidad de Valuación, precisa.

*“El mencionado Balance General fue reportado de manera digital a través la entrega del Disco Compacto efectuada por mediante escrito presentado en fecha 04 de octubre del 2013, a las 10:53 horas ante la Oficialía de Partes, en atención al oficio 1147 de fecha 26 de agosto de 2013, desconociendo a la fecha mi representada el motivo por el cual no conste en sus archivos el registro del cumplimiento por parte de la Unidad de Valuación que represento.”(Sic).*

Al respecto, esa manifestación resulta improcedente e insuficiente para desvirtuar la falta atribuida a la unidad de Valuación, toda vez que se limita a mencionar que resulta improcedente se pretenda sancionar a su representada, en virtud de que el balance general fue reportado de manera digital a través de la entrega de un disco compacto mediante escrito presentado en fecha cuatro de octubre del año dos mil trece, a las 10:53 horas ante la Oficialía de Partes de SHF, en atención al oficio 1147 de fecha veintiséis de agosto del año dos mil trece, refiriéndose al mismo escrito y pruebas con el que pretendió desvirtuar la falta referida en el numeral anterior, ya que debió presentar tales 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 dictaminados, 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

“2014, Año de Octavio Paz”

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 de fecha doce de junio de dos mil catorce, ninguna prueba que desvirtuara la falta atribuida, ya que su argumento de que presentó ante SHF los referidos documentos el cuatro de octubre de dos mil trece, denota su incumplimiento y con ello no desvirtúa la falta atribuida, 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, 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.

**SEXTO.-** Derivado que la Unidad de valuación no desvirtuó las falta que se le atribuyeron mediante oficio **SSMV/100/2014** de fecha **cinco de junio** 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 encuentra 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. 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;*

“2014, Año de Octavio Paz”

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.

**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 decimoctava fracciones I, II y III; decimoctava 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 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 **09048** emitida a favor de **VIP AVALÚOS. 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.

“2014, Año de Octavio Paz”

### 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 09048 emitida a favor de **VIP AVALÚOS. 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 **VIP AVALÚOS. S.A. DE C.V.**, como Unidad de Valuación numero 09048 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 conducto legales establecidos.

**ATENTAMENTE**



**LIC. OMAR VENEGÁS QUINTANA**

**SUBDIRECTOR DE SUPERVISIÓN Y METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN**