



Ciudad de México, a 23 de agosto de 2016.

Expediente No.: SHF/SSMV/12/2015.

Oficio No.: SSMV/279/2016.

Asunto: Dictamen.

Lic. Enrique José Mendoza Cámara  
Representante Legal de Avalúos y Proyectos de Vivienda, S.A. de C.V.  
Calle 27, No. 494 x 56 y 56a, Colonia Itzimna  
Delegación Álvaro Obregón  
C.P. 97100 Mérida Yucatán.

Presente.-

*Recibi Original*  
*Ullis Ignacio Roldán*  
*Mondragón*  
*26 agosto 2016*

Vistas las actuaciones del expediente relativo a la Unidad de Valuación **AVALÚOS Y PROYECTOS DE VIVIENDA, S.A. de C.V.**, con Número de Inscripción **31001**, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 3 fracción XI, 7 y 7 ter, 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 **AVALÚOS Y PROYECTOS DE VIVIENDA, 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 procedió a emitir el siguiente:

**DICTAMEN**

**HECHOS Y DECLARACIONES**

1.- Mediante oficio No. SSMV/384/2015 de fecha veintidós de diciembre de dos mil quince, suscrito por el titular de esta Subdirección, notificado el día doce de enero del dos mil dieciséis, se hizo del conocimiento de la Unidad de Valuación, de las faltas atribuidas, consistentes en que no obra constancia que acredite que **AVALÚOS Y PROYECTOS de VIVIENDA, 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 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

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.

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; para tal efecto se transcribe a continuación el oficio antes indicado.

*México, Distrito Federal, 22 de diciembre de 2015*

**EXPEDIENTE SHF/SSMV/12/2015**

**Oficio: SSMV/ 384/2015**

**Asunto: Notificación de faltas.**

**Lic. Enrique José Mendoza Camara**  
**Representante legal de**  
**AVALÚOS Y PROYECTOS DE VIVIENDA, S.A. DE C.V.**  
**Calle 27 No. 494 x 56 y 56a,**  
**Col. Itzimna C.P. 97100**  
**Mérida, Yucatán**  
**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, Trigésima Sexta y Trigésima Séptima de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, publicadas 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), hago de su conocimiento lo siguiente:*

*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 en el año calendario de 2014 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.*

*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 la falta antes citada.*

**ATENTAMENTE**

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



**ANEXO I**

**OMISIONES AVALÚOS FOVISSSTE**

|                   |                   |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 31001143100001515 | 31001142700004940 | 31001142700001666 |
| 31001143100001362 | 31001143100000488 | 31001142700002304 |
| 31001143100000273 | 31001142700005183 | 31001142700002274 |
| 31001143100000495 | 31001133100004333 | 31001142700001857 |
| 31001142700005404 | 31001142700000027 | 31001142700003684 |
| 31001142700005053 | 31001142700002557 |                   |

**OMISIONES AVALÚOS INFONAVIT**

|                   |                   |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 31001141100002730 | 31001141100001474 | 31001141100001450 |
| 31001141100003812 | 31001141100001658 | 31001141100003591 |
| 31001141100004192 | 31001141100003737 | 31001142700003639 |
| 31001141100004154 | 31001141100004253 | 31001142700000195 |
| 31001141100002181 | 31001141100004109 | 31001142700000164 |
| 31001141100000545 | 31001141100004147 | 31001142700000553 |
| 31001141100004246 | 31001141100001467 | 31001142700000317 |
| 31001141100000439 | 31001141100001955 | 31001142700001765 |
| 31001141100000118 | 31001141100004239 | 31001142700000560 |
| 31001141100001290 | 31001141100000538 | 31001142700000287 |
| 31001141100004208 | 31001141100000460 | 31001142700002977 |

2.- 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 comunicados fechados veintiuno y veinticinco de enero de dos mil dieciséis, recibidos en la Oficialía de Partes de SHF, con fecha veintiséis de enero de dos mil dieciséis, 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, documentos que se insertan, manifestando lo siguiente:

SECRETARÍA DE  
OFICIO

2015 ENE 26 PM 1:28

RECIBIDO



Avalúos Y Proyectos de Vivienda S.A. de C.V.

457

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.

Mérida, Yucatán a 25 de Enero de 2016

Asunto: respuesta al oficio No. SSMV 384/2015

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

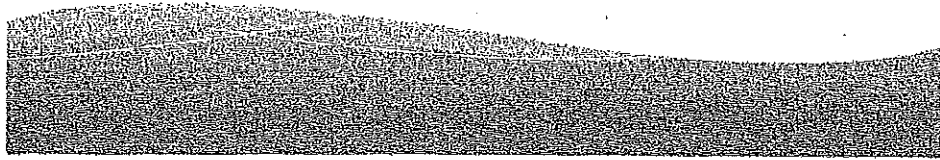
Por este medio notifico a usted que le estoy enviando en un CD la información solicitada por medio de su atento oficio No. SSMV/363/2015, el cual consta de los siguientes documentos:

1. Avalúos electrónicos.
2. Evidencias de capturas de pantalla de reportes de avalúos.

Cabe mencionar que nos solicitan en el oficio arriba citado una lista de avalúos en la cual la SHF hace mención que no fueron reportados, dichos avalúos fueron reportados pero lamentablemente el enlace que mantenía nuestro sistema con el de la SHF estaban caldos, motivo por el cual el sistema indica que no fueron reportados, todos estos avalúos cuentan con los folio emitidos tanto por la SHF como por las instituciones a las cuales les fueron realizadas.

En el CD-ROM estamos adjuntando cada uno de los avalúos electrónicos que nos solicitan en el listado, así como las evidencias de las capturas de pantallas en las cuales los avalúos fueron reportados pero debido a los enlaces rotos nos marcaron error al momento del envío.

Este inconveniente se detectó y en su momento se tomaron medidas pertinentes y correctivas, realizando la unidad de valuación una fuerte inversión para la adquisición de un nuevo sistema y retirar en su totalidad el sistema que nos provocó estos inconvenientes en su totalidad, en fechas actuales nos encontramos trabajando con el proveedor de sistemas SAX, el cual cuenta con todos





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.

los requisitos solicitados por la SHF, e inclusive ya hemos realizado pruebas y emitido avalúos de forma exitosa, y cada avalúo cuenta con métodos de validación para no omitir alguna información que a la larga nos pudiera generar algún conflicto.

En virtud de lo anterior, atentamente solicito me tenga por cumplido el envío de la información solicitada.

Sin otro particular reitero mis atentas consideraciones.

Atte.

M. en V. Lic.   
Representante legal





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.



Avalúos y Proyectos de Vivienda S.A. de C.V.

Mérida, Yucatán a 21 de Enero de 2016

Asunto: respuesta al oficio No. SSMV 384/2015

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

Por este medio notifico a usted que le estoy enviando en un CD la información solicitada por medio de su atento oficio No. SSMV/363/2015, el cual consta de los siguientes documentos:

1. Avalúos digitales.
2. Pantallas de avalúos reportados desde el sistema.

En cumplimiento de su solicitud de acuerdo al oficio citado arriba, nos solicitan una lista de avalúos, dichos avalúos fueron reportados exitosamente, todos estos avalúos cuentan con el folio emitido tanto por la SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL como por las instituciones a las cuales les fueron realizadas. Los avalúos que se reportaron en 2013 y 2014 siempre se reportaron dentro de los 10 días consiguientes del que se realizaron.

Para seguir en cumplimiento con los requerimientos de la SHF, la UNIDAD DE VALUACIÓN AVALÚOS Y PROYECTOS DE VIVIENDA S.A. DE C.V. (que aun es una UNIDAD pequeña) adquirió un contrato con el proveedor del sistema SAX, ya que nos propuso actualizaciones continuas, mejor monitoreo de actividades y reportes con mayor grado de seguridad.

Sin otro particular reitero mis atentas consideraciones.

Atte.

M. en V. Lic. [Redacted]  
Representante Legal





Anexo:

Los avalúos solicitados por la SHF son los siguientes:

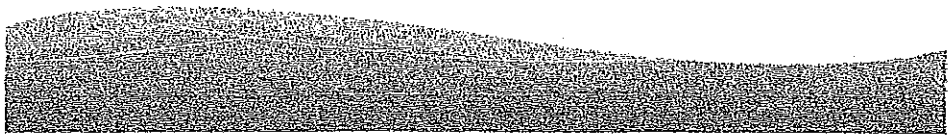
FOVISSSTE:

31001133100004933  
31001143100001362  
31001143100000273  
31001143100000488  
31001143100000495  
31001143100001515  
31001142700000027  
31001142700001666  
31001142700001857  
31001142700002274  
31001142700002304  
31001142700002557  
31001142700004940  
31001142700005053  
31001142700005183  
31001142700005404  
31001142700003684

INFONAVIT:

31001141100004253  
31001141100004246  
31001141100004259  
31001141100004208  
31001141100004192  
31001141100004154  
31001141100004147  
31001141100004109  
31001141100003812  
31001141100003797  
31001141100003591  
31001141100002730  
31001141100002181  
31001141100001955  
31001141100001658  
31001141100001474  
31001141100001467  
31001141100001450  
31001141100001290  
31001141100000545  
31001141100000538  
31001141100000439  
31001141100000118  
31001141100000460  
31001142700000164  
31001142700000195  
31001142700000287  
31001142700000317  
31001142700000553  
31001142700001765  
31001142700000560  
31001142700002977  
31001142700003639

Todos los avalúos fueron reportados a SHF y además pasaron sin observaciones en ambas instituciones, las cuales se auditarán con un archivo que enviaremos en CD antes de que concluya el plazo de los 10 días hábiles bancarios que se nos otorgó para contestar el oficio que se presentara como prueba a nuestro favor.



## CONSIDERACIONES

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

**SEGUNDO.-** En el ejercicio de la facultad conferida indicada en la consideración anterior, mediante oficio No. **SSMV/384/2015** de fecha veintidós de diciembre del año dos mil quince, notificado a la Unidad de Valuación por conducto de su representante legal, el señor Luis Ignacio Roldán Mondragón, las faltas aludidas en el numeral 1 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 veintiséis de enero de dos mil dieciséis presentado en la Oficialía de Partes de SHF, alego lo que a su derecho convino, en los términos consignados en el numeral 2 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:

*AP*

### 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 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.*

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

**1.- DOCUMENTAL PRIVADA.** Consistente en disco compacto mediante el cual relaciona los avalúos que se le indican como no reportados. Documental que se tiene por presentada para la emisión del presente Dictamen, misma que se desahoga 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 veintiséis de enero de dos mil dieciséis, SHF considera que con fundamento en la fracción IV de la Regla Vigésima de las REGLAS, se desvirtúan las faltas que les fueron atribuidas mediante el oficio SSMV 384/2015 de fecha veintidós de diciembre del año dos mil quince, 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, a su vez incumpliendo así lo previsto por las Reglas Vigésima fracción IV en relación con la Vigésima segunda fracción VIII de las Reglas, debemos decir que en virtud de que la Unidad de Valuación presenta un CD donde relaciona 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 correcto y adecuado a las constancias que integran el expediente en el que se actúa, de acuerdo los reportes que arroja el sistema de SHF, se tiene lo siguiente.

Del análisis y valoración de todas y cada una de las pruebas aportadas por esa Unidad de Valuación y de los registros que obran en esta Sociedad, se advierte que la omisión en el reporte de los avalúos certificados, que le fue atribuida a la Unidad de Valuación, deviene inexistente, dado que los avalúos que certificó, fueron reportados de conformidad con la Regla Vigésima, fracción IV de las Reglas.

En ese sentido, queda de manifiesto que dicha Unidad de Valuación 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.

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 certificó 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 fue cumplida, debido a que de la información y registros que obran en SHF, existe constancia que acredita que dicha Unidad de Valuación remitió 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 período correspondiente al año calendario 2014, por lo que se considera procedente desvirtuar la falta atribuida a esa Unidad de Valuación.

**SEXTA.-** Derivado que la Unidad de Valuación desvirtuó las faltas que se le atribuyeron mediante oficio SSMV/ 384/2015 de fecha veintidós de diciembre del año dos mil quince, no es procedente hacer 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, la Inscripción de la Unidad de Valuación involucrada, se suspenderá por un periodo de ciento veinte días naturales.



Por lo anteriormente expuesto, que ha sido fundado y motivado, dado que no ha existido incumplimiento a lo dispuesto en la fracción IV de la Regla Vigésima, de las Reglas; en relación con las fracciones IV y VIII de la Regla Vigésima Segunda, de las citadas Reglas; **AVALÚOS Y PROYECTOS DE VIVIENDA, S.A. DE C.V.**, como Unidad de Valuación, no se sitúa en el supuesto de la sanción prevista en la fracción II de la Regla Vigésima Séptima de las Reglas, que establece que tratándose del incumplimiento a las obligaciones señaladas en la Regla Vigésima fracciones II, III, IV, V, y IX se suspenderá la Inscripción de la Unidad de Valuación involucrada por un periodo de ciento veinte días naturales. Por lo que esta Sociedad en ejercicio de la facultad que tiene conferida, atendiendo las circunstancias y causas particulares del caso, con fundamento en lo dispuesto en la Regla Trigésima Séptima de las Reglas, ha dispuesto revocar la determinación de la falta atribuida a esa Unidad de Valuación, por lo que resulta improcedente imponer algún tipo de sanción.

### RESOLUTIVOS

**PRIMERO.-** Con base en lo expuesto en el Considerando QUINTO se desvirtúan las faltas atribuidas a la Unidad de Valuación **AVALÚOS Y PROYECTOS DE VIVIENDA, S.A. DE C.V.**, con Número de Inscripción 31001, establecidas en las Reglas Vigésima fracción IV, y Vigésima Segunda fracción IV de las REGLAS, no habiendo motivo de sanción que imponer a dicha Unidad de Valuación.

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

Atentamente,

**Ing. Héctor Arizpe Carreón**  
Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación  
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

C.c.p. Lic. Omar Venegas Quintana - Director de Registro y Valuación Inmobiliaria - SHF.  
Lic. Adriana Ibarra Ávila - Subdirectora de Registro e Imposición de Sanciones - SHF.  
Volante 457.