

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

México, Distrito Federal, 12 de junio de 2015.

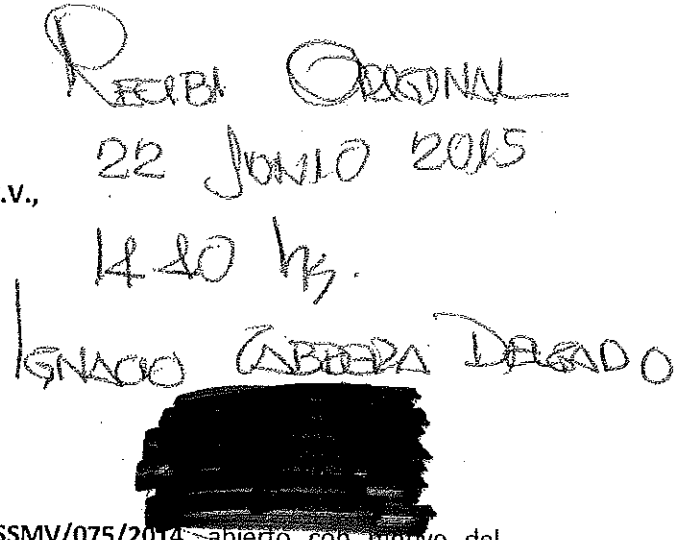
Oficio: SSMV/117/2014

EXPEDIENTE SHF/SSMV/ 029/2014

ASUNTO: Dictamen.

INGENIERO IGNACIO CABRERA DELGADO,  
REPRESENTANTE LEGAL DE  
INGENIERIA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.,  
COMO UNIDAD DE VALUACIÓN.  
CALLE RIO PÁNUCO NÚMERO 140  
COLONIA CUAUHTÉMOC C.P. 06500  
DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC  
MÉXICO, DISTRITO FEDERAL  
Presente.-

RECIBI ORIGINAL  
22 JUNIO 2015  
14:20 hrs.  
IGNACIO CABRERA DELGADO



Vistas las actuaciones del expediente SHF/SSMV/075/2014, abierto con motivo del procedimiento para imposición de sanciones previsto en el Capítulo XI de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, relativo a la Unidad de Valuación con inscripción número 09022 correspondiente a INGENIERIA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA, 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, con relación a las Reglas Trigésima sexta, Trigésima séptima y Trigésima octava de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, 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.

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.

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

Atento a lo anterior, SHF tuvo conocimiento de irregularidades cometidas por **INGENIERIA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA, 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:

## DICTAMEN

### HECHOS Y DECLARACIONES

1.- 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 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, un reporte sobre los avalúos recibidos en el proceso de originación de créditos otorgados por dichas instituciones; solicitándoles, a su vez, el nombre de cada Unidad de Valuación y el número total de avalúos recibidos de cada una de ellas respecto del ejercicio fiscal de dos mil doce y del periodo del primero de enero al treinta y uno de octubre del año de dos mil trece.

2.- Con fechas cuatro y once de diciembre del año de dos mil trece, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), mediante oficios 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,

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

constan avalúos que esa Unidad de Valuación certificó sin que conste que los mismos hayan sido reportados a SHF, de conformidad con lo dispuesto en las Reglas.

3.- Con fecha primero de julio del año dos mil catorce, ante la presencia del Notario Público Número 29 para el Distrito Federal Lic. Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, se notificó al representante legal de la Unidad de Valuación, Ingeniero Ignacio Cabrera Delgado, el oficio No. SSMV/075/2014 de fecha primero de julio del año dos mil catorce, suscrito por el titular de esta Subdirección, a través del cual se hizo del conocimiento de la Unidad de Valuación, las faltas atribuidas consistente en que no obra constancia que acredite que **INGENIERIA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA, 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 conviniera, 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 Veintinueve (29) para el Distrito Federal, Lic. Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, en el Acta Número setenta y ocho mil cuatrocientos ochenta y seis (78,486), de fecha primero de julio de dos mil catorce; que para tales efectos, se transcribe, a continuación, el oficio antes indicado:

*México, Distrito Federal, a 1 de julio de 2014.*

*Oficio No. SSMV/075/2014.*

*Asunto: Notificación de faltas.*

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

*Ingeniería en Valuación Inmobiliaria, S.A. de C.V.*

*Unidad de Valuación 09022*

*Representante Legal: Ing. Ignacio Cabrera Delgado*

*Domicilio: Río Pánuco No. 140, Col. Cuauhtémoc (entre Río Guadalquivir y Río Ebro), Delegación Cuauhtémoc*

*México, D.F., C.P. 06500*

**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 número 09022 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.*

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

*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.*

*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.**

4.- Una vez otorgado el derecho de audiencia a que se refiere la regla Trigésima sexta de las Reglas, en relación con las faltas que le fueron atribuidas a la Unidad de Valuación, mediante comunicado fechado catorce de julio de dos mil catorce y recibido en la Oficialía de Partes de SHF, el día quince de julio de dos mil catorce, al que se le asignó el número de folio 4995, esa Unidad de Valuación ejerció su derecho de audiencia, en el cual expone lo que a su derecho convino en relación con las referidas faltas, anexando únicamente como prueba un disco compacto que dice contener un total de 167 avalúos no reportados, por lo que solicita la autorización para reportar de manera extemporánea de los avalúos relacionados derivado de presuntos problemas técnicos, documento que se transcribe a continuación:

*México, Distrito Federal, a 14 de Julio de 2014*

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

**LIC. OMAR VENEGAS QUINTANA**

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

**PRESENTE**

*En relación al Oficio No. SSMV/075/2014 de fecha 1 de Julio de 2014 donde se me hace una Notificación de Faltas, en razón a que en los registros de esa Sociedad no obra constancia que acredite que esta Unidad de Valuación haya remitido a esa Sociedad, por medios electrónicos, dentro de los 10 primeros días de cada mes, los informes relativos a los avalúos certificados por esta Unidad de Valuación, y que se describen en el ANEXO 1 del propio oficio; de conformidad con lo establecido en la Regla Vigésima, fracción IV y la Regla Vigésima Segunda, fracción VIII de las Reglas.*

*En el oficio en comento, señala lo siguiente:*

*Con fecha 26 de noviembre del año 2013 esa 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 INFONAVI), un reporte sobre los avalúos recibidos en el proceso de originación de crédito de dichas instituciones; solicitándoles, a su vez, el nombre de la unidad de valuación y el número total de avalúos recibidos por cada una de ellas, respecto del ejercicio fiscal del año dos mil doce y del periodo del primero de enero al treinta y uno de octubre del año dos mil trece.*

*Posteriormente, con fechas cuatro y once de diciembre del año 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 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 mismo hayan sido reportados a esta Sociedad, avalúos que se describen en el ANEXO 1, de la presente.*

*Lo anterior, en virtud de que los registros de esta sociedad, no obra constancia que acredite que esta Unidad de Valuación haya remitido a esta sociedad, por medio electrónicos, dentro de los 10 primeros días de cada mes, los*

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

*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 a la Regla Vigésima Segunda fracción VIII de las Reglas.*

*Al respecto, me permito informar a Usted lo siguiente.*

*Todos los avalúos inmobiliarios que se practican en esta Unidad de Valuación se apegan de manera estricta a la normatividad establecida por esa Sociedad, otras autoridades y a nuestro Manual de Valuación; y sin que exista dolo, mala fe o se trate de ocultar información en su elaboración, por lo que me permito adjuntar copia de los avalúos de la Relación de avalúos (ANEXO 1 del oficio).*

*Me permito señalar que con la finalidad de cumplir con los requerimientos de las diferentes instancias a las que se debe reportar avalúos (SHF, INFONAVIT, FOVISSSTE, BANCOS y TDF), nos vimos en la necesidad de cambiar de programa de avalúos.*

*Lo anterior, debido a que desde el año 2012 en la Tesorería del Distrito Federal (TDF) se iniciaron las pruebas para reportar avalúos mediante el Sistema de Gestión del Impuesto Predial (SIGAPred) de avalúos para el pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) y Valor Catastral de los inmuebles en el D. F. Cabe señalar que en dicho sistema hubo fallas técnicas y ajustes hasta su puesta en marcha en marzo de 2013.*

*Esta situación nos llevó a realizar los trabajos correspondientes para desarrollar un nuevo programa de avalúos, hacer las pruebas y sustituir el programa de avalúos con el que veníamos trabajando para cumplir con las diversas normatividades.*

*Se capturaron avalúos en los dos programas hasta la utilización total del programa con el que actualmente trabajamos, sin embargo, con el oficio de requerimiento recibido, nos dimos cuenta que los reportes no se generaron correctamente.*

*Esta situación se ve reflejada en los meses de marzo y abril del año 2013, aunque reconocemos que no se reportaron 23 avalúos de otros meses por omisiones o fallas en el programa, dado que nos validaba el envío.*

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

Actualmente estamos en revisión de los informes enviados a esa Sociedad a fin de verificar el correcto envío de los mismos.

Como se observa en los siguientes cuadros, de los 169 avalúos (104 de INFONAVIT y 65 de FOVISSSTE) solicitados en el oficio, el mayor número de avalúos no reportados son de los meses de marzo y abril del año 2013.

**AVALÚOS INFONAVIT  
NO ENVIADOS**

AÑO 2012	
NOV.	2
DIC.	2
AÑO 2013	
ENERO	4
FEBRERO	3
MARZO	54
ABRIL	28
MAYO	1
JUNIO	1
SUMA	95

**AVALÚOS FOVISSSTE  
NO ENVIADOS**

AÑO 2013	
ENERO	8
MARZO	17
ABRIL	35
SUMA	60



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

*De los cuales, no coincide un folio SHF de la Relación con el que tenemos registro:*

N°	FOLIO IVI	FOLIO SHF	MES	NÚMERO DE ENVÍO
60	1304000279	0902213090000593 7	ABRIL	NO ENVIADO.EL FOLIO SHF CORRECTO ES EL 09022131500005938

*Del año 2013, nuestros registros indican como reportados los siguientes avalúos:*

**AVALÚOS INFONAVIT**

N°	FOLIO IVI	FOLIO SHF	MES	NÚMERO DE ENVÍO
2	29650	0902212090000150 3	ENERO	1709994
50	29635	0902213150000046 9	ENERO	2169595
49	29708	0902213090000167 0	ENERO	2171596
76	29753	0902213090000227 1	FEBRERO	2197837
6	1303000159	0902213090000532 6	ABRIL	2278471
27	1310001382	0902213060001552 6	OCTUBRE	2518926
26	1306000572	0902213090000856 3	JUNIO	2345483 CANCELACION

**AVALÚOS FOVISSSTE**

N°	FOLIO IVI	FOLIO SHF	DV	MES	NÚMERO DE ENVÍO
33	29836	0902213150000283 8		FEBRERO	2197968
50	29927	0902213150000382 8		FEBRERO	2198025
36	1303000141	0902213090000526 5		ABRIL	2278084
30	1303000147	0902213090000516 6		ABRIL	2278085
59	1304000221	0902213090000592 0		ABRIL	2287705 FOLIO SHF CORRECTO: 09022131900005927

*De lo siguientes avalúos, no se localizó registro alguno en nuestra base de datos, por lo que me permito solicitar la verificación de los folios a fin de localizarlos.*

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

**AVALÚOS INFONAVIT**

N°	FOLIO IVI	FOLIO SHF
13		0902213190000414 2
18		0902213190000416 6

Por lo anterior, a efecto de cumplir con lo establecido en las Reglas, solicito respetuosamente:

- Tener por presentado en tiempo y forma el presente escrito.
- Se me permita reportar de manera extemporánea los avalúos relacionados, en razón de los problemas técnicos señalados.

**ATENTAMENTE**

**ING. IGNACIO CABRERA DELGADO**

**REPRESENTANTE LEGAL**

**INGENIERIA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA 09022**

**Anexo:**

**Disco con relación de avalúos reportados y no reportados. Avalúos practicados.**

**RELACIÓN DE AVALÚOS INFONAVIT SOLICITADOS POR SHF:**

N°	FOLIO IVI	FOLIO SHF	DV	MES	NÚMERO DE ENVÍO
1	1301000052	0902213090000073	4	ENERO	NO ENVIADO
2	29650	0902212090000150	3	ENERO	1709994
3	1304000226	0902213090000610	1	ABRIL	NO ENVIADO
4	29882	0902213190000413	5	ABRIL	NO ENVIADO
5	29799	0902213090000338	4	MARZO	NO ENVIADO
6	1303000159	0902213090000532	6	ABRIL	2278471
7	28982	0902213190000406	7	MARZO	NO ENVIADO
8	29209	0902213190000407	4	MARZO	NO ENVIADO
9	28465	0902213150000409	2	ABRIL	NO ENVIADO
10	1303000154	0902213150000539	6	ABRIL	NO ENVIADO
11	1304000173	0902213090000540	1	ABRIL	NO ENVIADO
12	29835	0902213090000339	1	MARZO	NO ENVIADO



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

13		0902213190000414	2		NO RELACIONADO
14	29611	0902213190000388	6	MARZO	NO ENVIADO
15	1301000025	0902213150000083	4	ENERO	NO ENVIADO
16	29822	0902213190000341	1	MARZO	NO ENVIADO
17	1304000174	0902213090000632	3	ABRIL	NO ENVIADO
18		0902213190000416	6		NO RELACIONADO
19	29594	0902213190000390	9	MARZO	NO ENVIADO
20	1301000016	0902213090000093	2	FEBRERO	NO ENVIADO
21	29855	0902213090000391	9	MARZO	NO ENVIADO
22	29888	0902213150000393	4	MARZO	NO ENVIADO
23	1304000220	0902213090000568	5	ABRIL	NO ENVIADO
24	29234	0902213060000412	4	NOV. 2012	NO ENVIADO
25	1304000306	0902213150000634	8	ABRIL	NO ENVIADO
26	1306000572	0902213090000856	3	JUNIO	2345483 CANCELACION
27	1310001382	0902213060001552	6	OCTUBRE	2518926
28	1301000011	0902213090000088	8	FEBRERO	NO ENVIADO
29	1301000034	0902213090000084	0	ENERO	NO ENVIADO
30	1303000110	0902213090000492		MARZO	NO ENVIADO
31	29824	0902213090000384	1	MARZO	NO ENVIADO
32	29827	0902213090000347	6	MARZO	NO ENVIADO
33	1301000014	0902213090000089	5	FEBRERO	NO ENVIADO
34	29921	0902213150000387	3	MARZO	NO ENVIADO
35	1304000188	0902213090000546	3	ABRIL	NO ENVIADO
36	29925	0902213090000386	8	MARZO	NO ENVIADO
37	1303000108	0902213090000490	9	MARZO	NO ENVIADO
38	1303000116	0902213090000518	0	ABRIL	NO ENVIADO
39	29839	0902213150000420	7	ABRIL	NO ENVIADO
40	1304000285	0902213090000611	8	ABRIL	NO ENVIADO
41	1306000589	0902213200000905	1	JUNIO	NO ENVIADO
42	29907	0902213090000385	8	MARZO	NO ENVIADO
43	29854	0902213150000383	5	MARZO	NO ENVIADO
44	29771	0902213190000415	9	ABRIL	NO ENVIADO
45	29847	0902213190000340	4	MARZO	NO ENVIADO
46	29916	0902213190000378	7	MARZO	NO ENVIADO
47	1304000191	0902213090000621	7	ABRIL	NO ENVIADO
48	29079	0902213190000419	7	ABRIL	NO ENVIADO
49	29708	0902213090000167	0	ENERO	2171596
50	29635	-0902213150000046	9	ENERO	2169595
51	1301000045	0902213090000486	2	MARZO	NO ENVIADO
52	29850	0902213090000351	3	MARZO	NO ENVIADO
53	1304000194	0902213090000549	4	ABRIL	NO ENVIADO
54	29615	0902213190000399	2	MARZO	NO ENVIADO
55	29758	0902213150000394	1	MARZO	NO ENVIADO
56	29926	0902213060000397	4	MARZO	NO ENVIADO
57	29740	0902213060000396	7	MARZO	NO ENVIADO
58	1301000047	0902213090000484	8	MARZO	NO ENVIADO
59	1303000123	0902213090000508	1	MARZO	NO ENVIADO



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

60	29685	0902213060000401	8	MARZO	NO ENVIADO
61	1305000483	0902213150000785	7	MAYO	NO ENVIADO
62	29844	0902213190000375	6	MARZO	NO ENVIADO
63	29830	0902213150000379	8	MARZO	NO ENVIADO
64	29844	0902213150000357	6	MARZO	NO ENVIADO
65	29791	0902213190000367	1	MARZO	NO ENVIADO
66	1304000317	0902213090000600	2	ABRIL	NO ENVIADO
67	27993	0902213150000410	8	MARZO	NO ENVIADO
68	1303000158	0902213090000524	1	ABRIL	NO ENVIADO
69	1304000183	0902213090000521	0	ABRIL	NO ENVIADO
70	1303000157	0902213090000523	4	MARZO	NO ENVIADO
71	1304000189	0902213130000519	0	ABRIL	NO ENVIADO
72	1303000112	0902213090000510	4	MARZO	NO ENVIADO
73	29880	0902213150000364	4	MARZO	NO ENVIADO
74	29869	0902213150000360	6	MARZO	NO ENVIADO
75	29881	0902213150000365	1	MARZO	NO ENVIADO
76	29753	0902213090000227	1	FEBRERO	2197837
77	29919	0902213050000405	7	MARZO	NO ENVIADO
78	29846	0902213190000372	5	MARZO	NO ENVIADO
79	1303000163	0902213090000547	0	ABRIL	NO ENVIADO
-80	29845	0902213190000348	0	MARZO	NO ENVIADO
81	1304000287	0902213190000635	1	ABRIL	NO ENVIADO
82	1304000193	0902213090000548	7	ABRIL	NO ENVIADO
83	1304000313	0902213090000641	5	ABRIL	NO ENVIADO
84	29920	0902213190000369	5	MARZO	NO ENVIADO
85	29923	0902213190000356	5	MARZO	NO ENVIADO
86	29627	0902212090001553	1	dic-12	NO ENVIADO
87	29616	0902212090001552	4	dic-12	NO ENVIADO
88	1301000033	0902213130000071	3	ENERO	NO ENVIADO
89	29572	0902213190000421	0	ABRIL	NO ENVIADO
90	1303000137	09022130900005449	0	ABRIL	NO ENVIADO
91	29929	0902213060000353	0	MARZO	NO ENVIADO
92	29805	0902213150000355	2	MARZO	NO ENVIADO
93	29917	0902213190000408	1	MARZO	NO ENVIADO
94	28816	0902213131000343	8	MARZO	NO ENVIADO
95	1303000138	0902213150000513	6	ABRIL	NO ENVIADO
96	29023	0902213190000403	6	MARZO	NO ENVIADO
97	29918	0902213190000402	9	MARZO	NO ENVIADO
98	29915	0902213190000376	3	MARZO	NO ENVIADO
99	29804	0902213190000404	3	MARZO	NO ENVIADO
100	29785	0902213190000362	6	MARZO	NO ENVIADO
101	1304000210	0902213090000561	6	ABRIL	NO ENVIADO
102	29928	0902213190000370	1	MARZO	NO ENVIADO
103	29022	0902213091000342	8	nov-12	NO ENVIADO
104	29857	0902213090000373	5	MARZO	NO ENVIADO

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

**RELACIÓN DE AVALÚOS FÓVSSSTE SOLICITADOS POR SHF:**

Nº	FOLIO IVI	FOLIO SHF	DV	MES	NÚMERO DE ENVIO
1	27622	0902213060000411	7	ABRIL	NO ENVIADO
2	1301000028	0902213090000072	7	ENERO	NO ENVIADO
3	1301000060	0902213090000074	1	ENERO	NO ENVIADO
4	1301000059	0902213090000075	8	ENERO	NO ENVIADO
5	1301000058	0902213090000078	9	ENERO	NO ENVIADO
6	1301000030	0902213090000079	6	ENERO	NO ENVIADO
7	1301000024	0902213090000080	2	ENERO	NO ENVIADO
8	1301000027	0902213090000085	7	ENERO	NO ENVIADO
9	1301000038	0902213090000086	4	ENERO	NO ENVIADO
10	29825	0902213090000344	5	MARZO	NO ENVIADO
11	29900	0902213090000346	9	MARZO	NO ENVIADO
12	29890	0902213090000349	0	MARZO	NO ENVIADO
13	29873	0902213090000354	4	MARZO	NO ENVIADO
14	1304000253	0902213090000616	3	ABRIL	NO ENVIADO
15	1304000247	0902213090000624	8	ABRIL	NO ENVIADO
16	1304000250	0902213090000626	2	ABRIL	NO ENVIADO
17	1304000261	0902213090000627	9	ABRIL	NO ENVIADO
18	29734	0902213090000389	6	MARZO	NO ENVIADO
19	29902	0902213090000395	7	MARZO	NO ENVIADO
20	27559	0902213090000418	3	ABRIL	NO ENVIADO
21	1301000021	0902213090000487	9	MARZO	NO ENVIADO
22	1301000044	0902213090000488	6	MARZO	NO ENVIADO
23	1303000113	0902213090000491	6	MARZO	NO ENVIADO
24	1303000114	0902213090000493	0	MARZO	NO ENVIADO
25	1303000130	0902213090000496	1	MARZO	NO ENVIADO
26	1303000136	0902213090000498		MARZO	NO ENVIADO
27	1303000140	0902213090000504	3	MARZO	NO ENVIADO
28	1303000149	0902213090000514	2	ABRIL	NO ENVIADO
29	1303000148	0902213090000515	9	ABRIL	NO ENVIADO
30	1303000147	0902213090000516	6	ABRIL	2278085
31	1304000309	0902213090000628	6	ABRIL	NO ENVIADO
32	1304000260	0902213090000629	3	ABRIL	NO ENVIADO
33	29836	0902213150000283	8	FEBRERO	2197968
34	29896	0902213150000350	7	MARZO	NO ENVIADO
35	1303000161	0902213090000517	3	ABRIL	NO ENVIADO
36	1303000141	0902213090000526	5	ABRIL	2278084
37	1303000134	0902213090000527	2	ABRIL	NO ENVIADO
38	1304000179	0902213090000528	9	ABRIL	NO ENVIADO
39	1304000177	0902213090000529	6	ABRIL	NO ENVIADO
40	1304000176	0902213090000530	2	ABRIL	NO ENVIADO
41	1304000182	0902213090000531	9	ABRIL	NO ENVIADO
42	1304000209	0902213090000538	8	ABRIL	NO ENVIADO
43	1304000224	0902213090000550	0	ABRIL	NO ENVIADO



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

44	1304000208	0902213090000553	1	ABRIL	NO ENVIADO
45	1304000229	0902213090000560	9	ABRIL	NO ENVIADO
46	1304000245	0902213090000567	8	ABRIL	NO ENVIADO
47	1304000227	0902213090000573	9	ABRIL	NO ENVIADO
48	29875	0902213150000358	3	MARZO	NO ENVIADO
49	29906	0902213150000366	8	MARZO	NO ENVIADO
50	29927	0902213150000382	8	FEBRERO	2198025
51	29888	0902213150000393	4	MARZO	NO ENVIADO
52	1304000233	0902213090000577	7	ABRIL	NO ENVIADO
53	1304000232	0902213090000578	4	ABRIL	NO ENVIADO
54	1304000236	0902213090000579	1	ABRIL	NO ENVIADO
55	1304000234	0902213090000582	1	ABRIL	NO ENVIADO
56	1304000254	0902213090000583	8	ABRIL	NO ENVIADO
57	1304000212	0902213090000585	2	ABRIL	NO ENVIADO
58	1304000263	0902213090000591	3	ABRIL	NO ENVIADO
59	1304000221	09022130 0000592		ABRIL	2287705 EL FOLIO SHF CORRECTO ES EL
60		090 2 3090000593			EL FOLIO SHF CORRECTO ES EL 09022131500005938
61	1304000285	0902213090000611	8	ABRIL	NO ENVIADO
62	1304000252	0902213090000613	2	ABRIL	NO ENVIADO
63	1304000248	0902213090000614	9	ABRIL	NO ENVIADO
64	1304000249	0902213090000615	6	ABRIL	NO ENVIADO
65	1304000239	0902213150000586	0	ABRIL	NO ENVIADO
66	1304000279	0902213150000593	8	ABRIL	NO ENVIADO

**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 sexta, Trigésima séptima y Trigésima octava 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 en el Diario Oficial de la Federación el 29 de agosto de

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

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.

**SEGUNDO.-** En el ejercicio de la facultad conferida indicada en la consideración anterior, mediante oficio No. **SSMV/075/2014** de fecha **primero de julio del año dos mil catorce**, notificado el mismo día a la Unidad de Valuación por conducto de su representante legal **Ing. Ignacio Cabrera Delgado**, las faltas aludidas en el numeral 3 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 **catorce de julio de dos mil catorce** y recibido en la Oficialía de Partes de SHF, el día **quince de julio del mismo año**, alegó lo que a su derecho convino, en los términos consignados en el numeral 4 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 el representante de la Unidad de Valuación, respecto a 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.*

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

**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:

[...]

**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.-** Antes de entrar al estudio respecto las faltas atribuidas a la Unidad de Valuación, se procede a realizar la certificación del cómputo del término concedido a dicha Unidad de Valuación para hacer valer su derecho de audiencia, mismo que se le notificó mediante el oficio No.



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

SSMV/075/2014, en el que se le concedió un término de diez días hábiles bancarios para que hiciera valer sus derechos por escrito, y alegara lo que a su derecho conviniera.

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

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

Así, la Unidad de Valuación en su escrito de fecha **catorce de julio de dos mil catorce** (recibido en la Oficialía de Partes de SHF, el día quince de julio del mismo año) , por medio del cual hizo valer su derecho de audiencia, anexó como único medio de prueba un disco compacto que dice contener una relación de avalúos reportados y no reportados. Avalúos practicados (sic), de cuya lectura óptica del citado disco compacto se advierte la existencia de 167 avalúos en formato digital; documentos digitales que se tienen por presentados para la emisión del presente Dictamen, mismos 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 del disco compacto aportado mediante escrito de fecha **catorce de julio de dos mil catorce**, esta Sociedad considera que no se desvirtúa la falta que le fue atribuida a esa **Unidad de Valuación** mediante oficio **SSMV/075/2014** de fecha **primero de julio del año dos mil catorce**, en razón de las siguientes consideraciones de hecho y de derecho:

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

La Unidad de Valuación “Ingeniería en Valuación Inmobiliaria S.A. de C.V.” no desvirtua la falta atribuida consistente en la omisión de remitir a esta Sociedad el informe de los avalúos que certificó a través de los medios electrónicos durante los primeros diez días de cada mes, tal como lo exigen y prescriben las Reglas Vigésima fracción IV y Vigésima Segunda fracciones VIII y IX de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, vigentes en la época de los hechos, tan es así que existe confesión expresa por parte de esa Unidad de Valuación en la foja dos del escrito de fecha catorce de julio de dos mil cuatro, mediante el cual ejerció su derecho de audiencia, en donde de forma expresa esa Unidad de Valuación indicó:

*“Se capturaron avalúos en los dos programas hasta la utilización total del programa con el que actualmente trabajamos, sin embargo, con el oficio de requerimiento recibido, nos dimos cuenta que los reportes no se generaron correctamente.*

*Esta situación se ve reflejada en los meses de marzo y abril del año 2013, aunque reconocemos que no se reportaron 23 avalúos de otros meses por omisiones o fallas en el programa, dado que nos validaba el envío.”*

(énfasis añadido)

Con lo anterior se coligue que esa Unidad de Valuación, acepta expresamente las faltas atribuidas, limitándose a referir que debido a la necesidad para cambiar su programa de avalúos derivado que desde el año 2012 en la Tesorería del Distrito Federal (TDF) se iniciaron las pruebas para reportar avalúos mediante el Sistema de Gestión del Impuesto Predial de avalúos para el pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y Valor Catastral de los Inmuebles en el D.F., señalando que en dicho sistema hubo fallas técnicas y ajustes hasta su puesta en marcha en marzo de 2013, situación que los llevó a realizar los trabajos correspondientes para desarrollar un nuevo programa de avalúos, hacer pruebas y sustituir el programa de avalúos con el que venían trabajando para cumplir con las diversas normatividades, intentando justificar que por esos

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

errores en el sistema, no reportó los avalúos que se le notificaron en el anexo 1 del oficio de faltas (SSMV/075/2014).

En este sentido, se indica a esa Unidad de Valuación que las fallas y actualización que atribuye a su programa de avalúos, así como la puesta en marcha del Sistema de Gestión del Impuesto Predial de avalúos para el pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y Valor Catastral de los Inmuebles en el D.F., no es imputable ni reprochable a esta Sociedad de modo alguno, por lo que no existe causa o razón fundada en derecho para haber omitido el reporte de los avalúos que esa Unidad de Valuación certificó y no hizo oportunamente del conocimiento de esta Sociedad acorde con la obligación que le imponen las Reglas Vigésima fracción IV y Vigésima Segunda fracciones VIII y IX de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda.

A mayor abundamiento, la Unidad de Valuación en su escrito presentado con fecha catorce de julio de dos mil catorce (recibido en la Oficialía de Partes de SHF, el día quince de julio de dos mil catorce), por medio del cual ejerció su derecho de audiencia, anexo una relación de avalúos certificados consistente en TRES HOJAS impresas por su anverso como relación de avalúos realizados para el INFONAVIT y en DOS HOJAS impresas por su anverso correspondientes a avalúos realizados para el FOVISSSTE; dicha relación de avalúos en cinco hojas, manifiesta la Unidad de Valuación expresamente que no fueron reportados a SHF.

Conforme a lo antes expuesto y fundado, atento al principio general del derecho que reza: “*a confesión expresa, relevó de la prueba*”, así como atento a la tesis emitida por los órganos del Poder Judicial de la Federación (que se cita como criterio orientador), que en su parte conducente señala:

*Época: Novena Época*

*Registro: 203281*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tipo de Tesis: Aislada*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

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

*Tomo III, Febrero de 1996*

*Materia(s): Común*

*Tesis: I.5o.T.9 K*

*Página: 466*

***PRUEBA CONFESIONAL, NATURALEZA DE LA. Cuando el impetrante reconoce el hecho imputado, lo dicho por persona ajena no puede prevalecer sobre su propia expresión, atento al principio de que a confesión de parte relevo de prueba.***

***QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.***

*Amparo directo 10965/95. Marcelo Luna Méndez. 21 de noviembre de 1995.  
Unanimidad de votos. Ponente: Rafael Barredo Pereira. Secretaria: Elsa María Cárdenas Brindis.*

En consecuencia, se concluye que esa Unidad de Valuación, no logró desvirtuar las faltas que se le atribuyeron en el oficio SSMV/075/2014 de fecha primero de julio del dos mil catorce, motivo por el que cobra vigencia la imposición de la sanción que establece la Regla Vigésima séptima fracción II de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda.

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 al reporte de los avalúos recibidos en el proceso de originación de crédito por parte de esa Unidad de Valuación, ante dichas instituciones, así, respectivamente, mediante oficios de fechas cuatro y once de diciembre del año de dos mil trece, que presentaron y enviaron a esta Sociedad el reporte de los avalúos que fueron certificados sin que los mismos hubieren sido reportados a esta Sociedad, consta que la Unidad de Valuación fue omisa en reportar o bien remitir por medios electrónicos, dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes, los informes relativos a los avalúos que certificó y que se describen con el número de folio que a continuación se señala.

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

Relación de avalúos no reportados a SHF:

Avalúos Infonavit

0902213090000734	09022130600015526	09022130900005494	09022130900005470
09022120900001503	09022130900000888	09022131900003992	09022131900003480
09022130900006101	09022130900000840	09022131500003941	09022131900006351
09022131900004135	09022130900004923	09022130600003974	09022130900005487
09022130900003384	09022130900003841	09022130600003967	09022130900006415
09022130900003384	09022130900003476	09022130900004848	09022131900003695
09022130900005326	09022130900000895	09022130900005081	09022131900003565
09022131900004067	09022130900000895	09022130600004018	09022120900015531
09022131900004074	09022131500003873	09022131500007857	09022120900015524
09022131500004092	09022130900005463	09022131900003756	09022131300000713
09022131500005396	09022130600003868	09022131500003798	09022131900004210
09022130900005401	09022130900004909	09022131500003576	09022130900005449
09022130900003391	09022130900005180	09022131500003576	09022130600003530
09022131900004142	09022131500004207	09022131900003671	09022131500003552
09022131900003886	09022130900006118	09022130900006002	09022131900004081
09022131500000834	09022132000009051	09022131500004108	09022131310003438
09022131900003411	09022130900003858	09022130900005241	09022131500005136
09022130900006323	09022131500003835	09022130900005210	09022131900004036
09022131900004166	09022131900004159	09022130900005234	09022131900004029
09022131900003909	09022131900003404	09022131300005190	09022131900003763
09022130900000932	09022131900003787	09022130900005104	09022131900004043
09022130900003919	09022130900006217	09022131500003644	09022131900003626
09022131500003934	09022131900004197	09022131500003606	09022130900005616
09022130900005685	09022130900001670	09022131500003651	09022131900003701
09022130600004124	09022131500000469	09022130900002271	09022130910003428
09022131500006348	09022130900004862	09022130500004057	09022130900003735
09022130900008563	09022130900003513	09022131900003725	09022130900003735

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

Avalúos Fovissste

09022130600004117	09022130900003896	09022130900005173	09022130900005777
09022130900000727	09022130900003957	09022130900005265	09022130900005784
09022130900000741	09022130900004183	09022130900005272	09022130900005791
09022130900000758	09022130900004879	09022130900005289	09022130900005821
09022130900000789	09022130900004886	09022130900005296	09022130900005838
09022130900000796	09022130900004916	09022130900005302	09022130900005852
09022130900000802	09022130900004930	09022130900005319	09022130900005913
09022130900000857	09022130900004961	09022130900005388	09022130900005920
09022130900000864	09022130900004985	09022130900005500	09022130900005937
09022130900003445	09022130900005043	09022130900005531	09022130900006118
09022130900003469	09022130900005142	09022130900005609	09022130900006132
09022130900003490	09022130900005159	09022130900005678	09022130900006149
09022130900003544	09022130900005166	09022130900005739	09022130900006156
09022130900006163	09022130900006286	09022131500003583	09022131500005860
09022130900006248	09022130900006293	09022131500003668	09022131500005938
09022130900006262	09022131500002838	09022131500003828	
09022130900006279	09022131500003507	09022131500003934	

En ese sentido, queda de manifiesto que la Unidad de Valuación no desvirtuó la falta atribuida consistente en la omisión de 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 en los folios anteriormente transcritos, tal y como lo establecen las Reglas Vigésima fracción IV y la Vigésima segunda fracciones VIII y IX de las Reglas, lo que se corrobora de los anexos que se integraron a la respuesta emitida por la Unidad de Valuación en su comunicado del catorce de julio de dos mil catorce y de las constancias que obran en el expediente en que se actúa.

Es importante establecer que las Unidades de Valuación, al momento de solicitar su inscripción en el padrón que para tal efecto controla SHF, aceptan el contenido y se someten al cumplimiento de las Reglas, por lo que asumen los derechos y obligaciones contenidas en la

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

normatividad de la materia, siendo una de ellas las que se encuentran reguladas en las Reglas Vigésima fracción IV y Vigésima segunda fracciones VIII y IX de las Reglas y que han quedado transcritas en las considerando TERCERO que antecede.

De acuerdo a lo establecido en 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 electrónicos establecidos para tal efecto, dentro de los diez primeros días de cada mes, obligación que no fue cumplida a cabalidad, debido a que en los registros con los que cuenta SHF, no existe constancia que acredite que esa Unidad de Valuación haya remitido los citados informes de la totalidad de los avalúos certificados a través de los medios electrónicos implementados para tal efecto, dentro de los primeros diez días de cada mes, respecto del periodo correspondiente al ejercicio dos mil doce y al periodo comprendido 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.

En conclusión, toda vez que la **Unidad de Valuación** en su escrito de fecha catorce de julio de dos mil catorce y del disco compacto que aportó como anexo, no demuestra ni acredita el cumplimiento de las obligaciones que le imponen **Reglas**, es decir, no existe algún elemento de convicción para desvirtuar la falta atribuida, se considera procedente confirmar la determinación de la falta atribuida a la Unidad de Valuación, misma que se le notificó mediante oficio **SSMV/075/2014** de fecha primero de julio del año dos mil catorce, tal y como se advierte de las constancias que integran el expediente en que se actúa, 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 fracciones VIII y IX de las Reglas.

Por otro lado, en relación a la petición formulada por la **Unidad de Valuación** en su escrito de fecha catorce de julio del año dos mil catorce, consistente en la autorización para reportar de manera extemporánea los avalúos relacionados, sin que ello implique incumplimiento alguno a la normatividad de la materia, se aclara que resulta improcedente dicha manifestación en razón de que la normatividad de la materia no prevé tal supuesto.

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

**SEXTO.-** Derivado que la Unidad de valuación no desvirtuó las faltas que se le atribuyeron mediante oficio **SSMV/075/2014** de fecha primero de julio del año dos mil catorce, incumpliendo con ello lo dispuesto en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima segunda fracción VIII de las Reglas, 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 de referencia (en el 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, a saber:

*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.*

En ese orden de ideas, resulta que la falta que se le atribuyó a la Unidad de Valuación se encuentra regulada en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la Regla Vigésima segunda fracción 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:*

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

[...]



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

*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:*

*[...]*

*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.*

Por lo expuesto y fundado, derivado del incumplimiento a lo dispuesto fracción IV de la Regla Vigésima, en relación con la fracción VIII de la Regla Vigésima segunda de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, la Unidad de Valuación “Ingeniería en Valuación Inmobiliaria S.A. de C.V.” 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 SHF en ejercicio de la facultad que tiene conferida, atendiendo a las circunstancias y causas particulares del caso, con fundamento en lo

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

dispuesto en la Regla Trigésima séptima de las Reglas, ha determinado imponer a la **Unidad de Valuación** la sanción consistente en la **SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE VALUACIÓN NUMERO 09022 EMITIDA A FAVOR DE INGENIERIA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA, 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 de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, se confirman las faltas atribuidas a la Unidad de Valuación establecidas en la Regla Vigésima fracción IV, en relación con la fracción 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 09022 emitida a favor de **INGENIERIA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA, 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 **INGENIERIA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA, 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