



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

RECIBI ORIGINAL  
04 DE JUNIO DE 2015  
11:53 HRS.

México, Distrito Federal, 03 de junio de 2015

Oficio:SHF/ SSMV 100/2015

EXPEDIENTE SHF/SSMV/40/2014

ASUNTO: Dictamen.

JOSE LUIS TORRES ROMERO



INGENIERO ARQUITECTO JOSÉ LUIS TORRES ROMERO  
REPRESENTANTE LEGAL DE  
ASESORÍA, VALUACIÓN Y ESTUDIOS UNIDAD DE VALUACIÓN, S.A. DE C.V.  
COMO UNIDAD DE VALUACIÓN  
CALLE SELVA NÚMERO 61, OFICINA 1  
COLONIA INSURGENTES CUICUILCO CÓDIGO POSTAL 04530  
DELEGACIÓN COYOACAN  
MÉXICO, DISTRITO FEDERAL  
Presente.-

Vistas las actuaciones del expediente relativo a la Unidad de Valuación 09061 correspondiente a ASESORÍA, VALUACIÓN Y ESTUDIOS UNIDAD DE VALUACIÓN, 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 ASESORÍA, VALUACIÓN Y ESTUDIOS UNIDAD DE VALUACIÓN, 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:



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

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 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.

2.- 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.

3.- Mediante oficio No. SSMV/040/2014 de fecha primero de julio del año dos mil catorce, suscrito por el titular de esta Subdirección, notificado el mismo día, se hizo del conocimiento de la Unidad de Valuación, de las faltas atribuidas, consistentes en que no obra constancia que acredite que **ASESORÍA, VALUACIÓN Y ESTUDIOS UNIDAD DE VALUACIÓN, 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 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.



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

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

Oficio No. SSMV/040/2014.  
Asunto: Notificación de faltas.

**Asesoría, Valuación y Estudios Unidad de Valuación, S.A. de C.V.**  
**Unidad de Valuación 09061**  
**Representante Legal: Ing. Arq. José Luis Torres Romero**  
**Domicilio: Calle Selva No. 61, Off. 1, Col. Insurgentes Cuicuilco, Delegación Coyoacán, México, D.F. C.P. 04530.**  
**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 09061 como Unidad de Valuación, hago de su conocimiento lo siguiente:

Con fecha 26 de noviembre del año de 2013, esta Sociedad solicitó al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), un reporte del número de créditos originados por dicho Instituto, en cuyo proceso de originación, se presentó un avalúo; solicitando, a su vez, el nombre de cada Unidad de Valuación y el número total de avalúos recibidos por cada una de ellas, respecto del ejercicio fiscal del año de dos mil doce y del periodo del primero de enero al treinta y uno de octubre del año de dos mil trece.

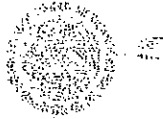
Posteriormente, con fecha once de diciembre del año de dos mil trece, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) presentó y envió a esta Sociedad la información requerida y descrita en el párrafo inmediato anterior, por lo que en dicho reporte, constan avalúos que esa Unidad de Valuación ha certificado sin que los mismos hayan sido reportados a esta Sociedad, avalúos que se describen en el ANEXO 1, de la presente.

Lo anterior, en virtud de que en los registros de esta Sociedad, no obra constancia que acredite que esa Unidad de Valuación haya remitido a esta Sociedad, por medios electrónicos, dentro de los 10 primeros días de cada mes, los informes relativos a los avalúos que certificó y que se describen en el ANEXO 1; lo anterior de conformidad con lo establecido en la Regla Vigésima fracción IV y en la Regla Vigésima Segunda fracción VIII de las Reglas.

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.**



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

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 **cuatro de julio** de dos mil catorce y recibido en la Oficialía de Partes de SHF, el **día cuatro de julio** de dos mil catorce, presentó escrito en el que expone lo que a su derecho convino en relación con las referidas faltas y ofreció las pruebas que estimó oportunas, documento que se transcribe, manifestando lo siguiente:

México, D.F, a 04 de julio de 2014

Lic. Omar Venegas Quintana.  
Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación.  
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.  
PRESENTE.

Le mando un saludo y aprovecho para dar respuesta al oficio No. SSMV/040/2014 fechado el 01 de julio de 2014 el cual recibí de manera personal el día martes 01 de julio a las 13:45 horas en la Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación de Sociedad Hipotecaria Federal; en donde al texto a la letra dice:

"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 avalúo que certificó y que se describen en el ANEXO 1; lo anterior de conformidad con lo establecido en la Regla Vigésima fracción IV y en la Regla Vigésima Segunda fracción VIII de las Reglas."

ANEXO I  
Relación de avalúos no reportados a SHF  
Avalúo Infonavit  
09061120900025232

Por lo tanto en cumplimiento a la instrucción indicada en el oficio antes mencionado, a lo establecido en la ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el crédito Organizado y a las reglas de carácter general Relativas a la autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Crédotos Garantizados a la Vivienda y encontrándome dentro del plazo que me fue establecido, le comento lo siguiente:

- El avalúo con folio de servicio 09061120900025232 fue reportado a la Sociedad que tiene a usted a bien representar en tiempo y forma, conforme a lo establecido en las Reglas, el día 13 de diciembre de 2012.
- Este fue enviado en un paquete de 10 avaluos y el folio SHF de recepción es el número 2083969, a las 21:30 hrs.



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

*Anexo al presente copia simple del acuse de nuestro sistema de avalúos donde se muestra el folio SHF de recepción, indicando fecha y hora de envío a SHF, misma que acredita lo expresado en líneas anteriores.*

*Sin otro particular le agradezco la atención al presente, Quedo de usted para cualquier asunto al respecto.*

*Atentamente*

*Ing. Arq. José Luis Torres Romero  
Representante Legal.*

## 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/040/2014** 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, el señor **José Luis Torres Romero**, 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 **cuatro de julio** de dos mil catorce, presentado **cuatro de julio** de dos mil catorce, en la Oficialía de Partes de SHF, alego lo que a su derecho convino, en los términos consignados en el numeral 5 del capítulo de HECHOS Y DECLARACIONES, mismo donde se reproduce en su totalidad dicho escrito, el cual se tiene por reproducido como si a la letra se insertase.



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

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

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

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

**D. De Manifestación**

*III. Manifestación por escrito, bajo protesta de decir verdad, de tener una organización con los medios técnicos y personales que garanticen un desempeño adecuado de la Unidad de Valuación, así como con los procedimientos de control interno necesarios para asegurar el cumplimiento a las normas aplicables en la materia.*

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

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

*IV. Rendir y remitir a la Sociedad, de manera veraz, así como en la forma y en los plazos que ésta indique, los informes y la documentación que les requiera, o que la Unidad de 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;*



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

- 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 **cuatro de julio** de dos mil catorce, por medio del cual hizo valer su derecho de audiencia, exhibió como medios de prueba los siguientes:

- 1. DOCUMENTAL PRIVADA.** Consistente en copia simple del sistema de avalúos donde se muestra el FOLIO SHF de recepción, indicando fecha y hora de envío a SHF.

Documentales que se tiene 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 **cuatro de julio** de dos mil catorce, 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/040/2014** de fecha **primero de julio** del año dos mil catorce, en razón de lo siguiente:

1.- En relación con la falta atribuida a la Unidad de Valuación, consistente en que no 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 refiere *“Anexo al presente copia simple del acuse de nuestro sistema de avalúos donde se muestra el folio SHF de recepción, indicando fecha y hora de envío a SHF, misma que acredita lo expresado en líneas anteriores.”*, donde 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.



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

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 cuanto a este punto, se tiene lo siguiente:

- Relativo al folio **09061120900025232**, de acuerdo al sistema de SHF, efectivamente fue cancelado el día trece de diciembre de dos mil doce, con número de reporte interno 2083969.

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 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 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 periodo correspondiente del primero de enero al treinta y uno de octubre del año dos mil trece, 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/040/2014 de fecha primero de julio del año dos mil catorce, 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; **ASESORÍA, VALUACIÓN Y ESTUDIOS UNIDAD DE VALUACIÓN, 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





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

días naturales. Por lo que esta Sociedad en ejercicio de la facultad que tiene conferida, atendiendo las circunstancias y causas particulares del caso, con fundamento en lo dispuesto en la Regla Trigésima Séptima de las Reglas, ha determinado 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 **ASESORÍA, VALUACIÓN Y ESTUDIOS UNIDAD DE VALUACIÓN, S.A. DE C.V.**, con número de inscripción 09061, 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**

  
**LIC. OMAR VENEGAS QUINTANA**

**SUBDIRECTOR DE SUPERVISIÓN Y METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN**