

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE CRÉDITO  
GERENCIA SR. SERVICIOS DE CRÉDITO  
GERENCIA DE AVALÚOS  
SGC/GSRSC/GA/152/2023

ASUNTO: SE NOTIFICA SANCIÓN

Ciudad de México, 23 de junio de 2023.

**Lic. Alfredo De la Rosa Meneses**  
**Representante legal de 2YK Avalúos Consultores, S.A. de C.V.**  
**Tenayuca número 55, Colonia Letrán Valle, Alcaldía Benito Juárez,**  
**Ciudad de México, Código Postal 03650.**  
**P r e s e n t e.**

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en adelante "Infonavit", con base en el contrato vigente de prestación de servicios celebrado con su representada, emite el presente **OFICIO DE SANCIÓN** por las incidencias detectadas en la actuación de su representada, al tenor de los siguientes:

#### ANTECEDENTES

1. Con motivo del Programa de Revisión de Avalúos de Mercado Abierto Individual antes del Otorgamiento de Crédito, se incorporó el avalúo número 15239250297336977 relacionado con la vivienda ubicada en Calle Manzano número 22, Departamento 202, Lote 7, Condominio 7, Edificio C, Colonia San Isidro Atlautenco, Municipio de Ecatepec de Morelos, Estado de México, elaborado por el valuador profesional Francisco Córdoba Ponce, número de cédula 1400027 y la Controlador Fátima Liñán Cruz, número de cédula 1844743; el 27 de abril de 2023.
2. En virtud de dicha revisión, la Gerencia de Avalúos identificó que el avalúo fue elaborado por la Unidad de Valuación **2YK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, de suerte que en apego al procedimiento de revisión de avalúo y, considerando la carga en el Sistema Electrónico de Avalúos (SELA) del avalúo, fotografías y expediente utilizado para su elaboración, se procedió al análisis de la documentación conforme lo establece la normativa interna y externa aplicable en materia de avalúos, detectándose que el valuador cargó una fotografía que no corresponde a la vivienda.
3. Con fecha 29 de mayo 2023, la Gerencia de Avalúos notificó de la incidencia a la Unidad de Valuación **2YK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, vía correo; ello a fin de que realizara las aclaraciones correspondientes, en virtud de lo cual el día 30 de mayo de 2023, se recibió la respuesta correspondiente, en la cual la Unidad de valuación, se comprometió a resarcir el incidente realizando un nuevo avalúo el día 31 de mayo de 2023, no obstante, al día de la presente se continúa a la espera de del nuevo id\_avalúo. Dicho comunicado, adicionalmente señaló que:

*"Recibimos su comunicado con respecto al avalúo número 15239250297336977 realizado en el Estado de México. Lamentamos profundamente la situación detectada en relación a la fotografía del inmueble, la cual no corresponde a la vivienda valorada y no muestra de manera adecuada las características del mismo."*

Queremos asegurarle que esta discrepancia no fue intencional y que estamos comprometidos en rectificar la situación de inmediato. Apreciamos que se nos brinde la oportunidad de proporcionar las siguientes justificaciones:

1.-Desconocimiento de la vivienda por parte del valuador: Lamentablemente el valuador asignado a este avalúo no estaba familiarizado adecuadamente con la zona, tenía 3 visitas en la misma colonia, existió falla en el aplicativo móvil y hay falta de señalamientos de calles, lotes y números interiores de los condominios valuados, contribuyó a la falta correspondiente entre la fotografía utilizada y el inmueble valuado al confundir las CUVS de dos departamentos que se encuentran separados a 200 mts.

2.-El intercambio de información incorrecta resultó en la selección equivocada de la fotografía, consecuentemente en la omisión de las características correctas del inmueble.

3.- Como respuesta inmediata de nosotros se cancelará el trámite del crédito, ya se notificó al cliente el cual apoyaremos para el trámite de un nuevo avalúo.

El valuador involucrado se encuentra profundamente apenado por esta situación y reafirma su compromiso de resolverla de manera expedita. Nuestro equipo está completamente disponible para atender cualquier requerimiento adicional, proporcionar las aclaraciones necesarias y enmendar cualquier inconveniente ocasionado.

Agradecemos su comprensión y le aseguramos que trabajaremos diligentemente para proporcionar las aclaraciones solicitadas. Estamos dispuestos a colaborar estrechamente con su equipo para resolver cualquier deficiencia y asegurar que este avalúo cumpla con los estándares necesarios para vincularse a trámites de crédito."

4. Con la respuesta entregada por la Unidad de Valuación y previo análisis de los elementos que conforman la revisión del avalúo en estudio, en ejercicio del derecho contractual que **2YK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, tiene para desvirtuar los hallazgos u observaciones determinados respecto del avalúo citado en líneas precedentes; se convocó a una junta de aclaraciones celebrada a través de medios de comunicación remota (TEAMS), con fecha 22 de marzo de 2023, a la cual asistió Alfredo De la Rosa Meneses, Representante Legal de **2YK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, del valuador profesional Francisco Córdoba Ponce, y la Controlador Fátima Liñán Cruz.

En virtud de los antecedentes expuestos, y con base en las siguientes:

## CONSIDERACIONES

- PRIMERA.** Infonavit, cuenta con atribuciones contractuales para evaluar el incumplimiento de las obligaciones de la Unidad de Valuación **2YK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, así como para aplicar las medidas correctivas y penas convencionales por las conductas y actos en los que incurra la Unidad de Valuación, sus empleados, Controladores o Valuadores Profesionales al prestar el servicio de Valuación Inmobiliaria y que sean contrarias a las disposiciones legales en materia de avalúos, a la normativa emitida por el "Infonavit" y, que se encuentran establecidas en la Tabla de Tipificación de Conductas y Prácticas Sancionables publicada en el sitio de internet del "Infonavit", en términos de lo dispuesto en el Contrato de prestación de servicios vigente celebrado entre el "Infonavit" y su representada (en adelante el "Contrato").
- SEGUNDA.** Que **2YK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, tiene como obligación de conformidad con los términos del "Contrato", que los Avalúos que le sean solicitados por el "Infonavit" o sus derechohabientes cumplan con las Disposiciones Aplicables en Materia de Valuación a efecto de asegurar la calidad y confiabilidad de éstos.



Bajo este contexto, **2YK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, incumplió con la obligación pactada en la Cláusula Cuarta "Obligaciones de las Partes", numeral 2 "De la Unidad de Valuación", del "Contrato", al no haber establecido los controles que aseguraran la integridad y confiabilidad de la información registrada en el avalúo y al dejar de observar, en todo momento, las disposiciones aplicables en materia de valuación; ello respecto del avalúo número 15239250297336977.

**TERCERA.** **2YK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, es responsable de la designación del Valuador Profesional y el Controlador que elaboraron y firmaron el avalúo número 15239250297336977, y asumió plena responsabilidad de su desempeño, calidad y confiabilidad de los resultados emitidos en el avalúo de referencia, acorde a los términos establecidos en la Cláusula Cuarta "Obligaciones de las Partes", numeral 2 "De la Unidad de Valuación". En este sentido, **2YK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, se comprometió a responder por la actuación de sus Valuadores Profesionales y Controladores en la prestación del servicio, cuando éste no se hubiese prestado de conformidad con lo establecido en el "Contrato", según se refiere en la cláusula citada.

**CUARTA.** Derivado del análisis y revisión de la información que obra en el expediente, se identificó que conforme a lo establecido con las Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, la regla vigesimoséptima, establece que en los avalúos: *"7.3. Se deberá mostrar un reporte fotográfico, reflejando las fachadas y el entorno, así como estancia, comedor, recámara principal baño principal y cocina"*.

Conforme a la anterior estipulación normativa, con la fotografía de fachada insertada en el avalúo no era posible identificar el inmueble valuado, situación que sumada a la aceptación de la deficiencia del avalúo por **2YK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, se traduce en que la imagen de fachada posterior y principal, no corresponden al inmueble, lo que imposibilitaba distinguir sus características, de suerte que con la conducta desplegada corresponde aplicar a concepto de pena convencional la sanción identificada con el código GB08, de acuerdo a la Tabla de tipificación de conductas o prácticas sancionables, que se traducía en: GB08: Fotografías incorrectas: Que no corresponden a la vivienda valuada mostrando la fachada de otro inmueble, espacios interiores que no corresponden al mismo o no son debidamente visibles y que impiden apreciar las características del inmueble valuado; misma que en su primera incidencia establece que 1. La Unidad de Valuación será penalizada a razón de \$ 1,000 por cada foto incorrecta en el avalúo\*. Si se presume que la alteración de las fotos o la inclusión indebida de fotos que no corresponden al inmueble valuado fue realizada en forma dolosa, aplicará la misma sanción establecida en GA01. 2. Suspensión por 30 (treinta) días del Valuador Profesional.

**QUINTA.** Ahora, con motivo de la junta de aclaraciones a la cual asistió Alfredo De la Rosa Meneses, Representante Legal de **2YK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, del valuador profesional Francisco Córdoba Ponce, y la Controlador Fátima Liñán Cruz, destaca que no se presentaron argumentos ni constancias

documentales que justificaran la inserción de la fotografía incorrecta, por lo que tácitamente se ratificó la falta cometida.

**QUINTA.** Que, por las conductas descritas corresponde aplicar a **2YK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, la sanción tipificada en la Tabla de Tipificación de Conductas o Prácticas Sancionables identificada bajo el código GB08. Fotografías Incorrectas, en primera incidencia; que se transcribe para mejor referencia:

**"GB08**

**Conducta o práctica sancionable:**

*Fotografías Incorrectas*

**Observaciones:**

1. *Que no corresponden a la vivienda valuada mostrando la fachada de otro inmueble, espacios interiores que no corresponden al mismo o no son debidamente visibles y que impiden apreciar las características del inmueble valuado*

**Sanciones Conductas aplicables en primera incidencia:**

1. *La Unidad de Valuación será penalizada con el equivalente al 200% de los honorarios percibidos por la elaboración del avalúo o a razón de \$ 1,000 por cada foto incorrecta en el avalúo, lo que resulte mayor. Si se presume que la alteración de las fotos o la inclusión indebida de fotos que no corresponden al inmueble valuado fue realizada en forma dolosa, aplicará la misma sanción establecida en GA01.*
2. *Suspensión por 30 (treinta) días del Valuador Profesional.*

**SEXTA.** De conformidad con la Cláusula Vigésima Quinta del "Contrato", **2YK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, aceptó que el "Infonavit" tiene facultades para rescindir unilateralmente el "Contrato" sin responsabilidad alguna de su parte y sin necesidad de intervención judicial por, entre otros, el "...incumplimiento por parte de la "UNIDAD DE VALUACIÓN", sus Valuadores Profesionales, Controladores y demás personal a su cargo a lo establecido en las Disposiciones aplicables en materia de valuación".

Por todo lo expuesto, con fundamento en el artículo 12, fracción XII del Estatuto Orgánico del Infonavit, así como de conformidad a lo previsto en las cláusulas Décima Sexta, Vigésima Primera y Vigésimo Quinta del "Contrato" y en ejecución del derecho que le otorga el pacto comisorio contenido en el acuerdo de voluntades:

## RESUELVE

**UNO.** **2YK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, incumplió las obligaciones derivadas del Contrato de Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria firmado con el Infonavit, así como con aquellas de observancia obligatoria previstas en la Normativa del Infonavit y demás disposiciones legales aplicables a los avalúos, toda vez que en la emisión del avalúo número 15239250297336977 relacionado con la vivienda ubicada en Calle Manzano número 22, Departamento 202, Lote 7, Condominio 7, Edificio C, Colonia San Isidro Atlautenco, Municipio de Ecatepec de Morelos, Estado de México, al haberse insertado fotografías incorrectas en el mismo que impiden la identificación plena del inmueble.



**DOS.** De conformidad con la Tabla de Tipificación de Conductas o Prácticas Sancionables; y atendiendo al inciso b, de las Reglas Generales de las mismas, que indica que cada falta se registra de forma individual, se aplica a **2YK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, la pena convencional consistente, en una sanción pecuniaria equivalente a **\$200.00 (Doscientos pesos 00/100 M.N.)**, que es resultado de la sanción identificada bajo el código **GB08**, es decir, la Unidad de Valuación será penalizada con el equivalente al 200% de los honorarios percibidos por la elaboración del avalúo o a razón de \$ 1,000 por cada foto incorrecta en el avalúo, lo que resulte mayor, de ahí que al resultar mayor el valor de la pena convencional derivada de las fotografías incorrectas se aplica tal sanción, en el entendido de que en el valor señalado se considera que al no haberse ejercido el crédito, sólo le es aplicable el 10% del monto, conforme al inciso h) de las Reglas Generales de la Tabla de Tipificación de Conductas o Prácticas Sancionables (h. Cuando el avalúo objeto de la sanción no hubiera sido utilizado para el otorgamiento de un crédito, se aplicará el 10% de las sanciones económicas estipuladas en cada caso.)

**TRES.** De conformidad con la Tabla de Tipificación de Conductas o Prácticas Sancionables; considerando que para las suspensiones no se considera ninguna disminución en la pena convencional, se aplica por concepto de la sanción identificada bajo el código **GB08**:

- Al Valuador Profesional Francisco Córdoba Ponce, número de cédula 1400027, una suspensión por 30 días.

Sin perjuicio de la suspensión, el valuador deberá concluir con aquellos avalúos que estuvieren pendientes al momento de imponerse la suspensión y que sean responsabilidad de **2YK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, para lo cual contará con 10 días hábiles posteriores a la notificación del presente oficio.

**CUATRO.** Al término del periodo de suspensión, el "Infonavit" revisará que hayan sido cumplidas integralmente las sanciones impuestas mediante el presente oficio y, concluidos los avalúos pendientes, tras lo cual determinará lo conducente respecto al Contrato de Prestación de Servicios, en apego a lo pactado mediante la cláusula Vigésima Quinta y demás descrito en el "Contrato" y normativa aplicable.

La presente Resolución no excluye la aplicación de las disposiciones legales que regulen las obligaciones y responsabilidades de **2YK AVALÚOS CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, con motivo de la prestación de sus servicios profesionales, ni lo relevan de las responsabilidades y obligaciones en el ámbito civil, penal y administrativo que dichas disposiciones establezcan en el ejercicio de su actividad.

Atentamente

  
**Myriam Cisneros Molina**  
**GERENTE DE AVALUOS**

C.c.p. Ing. Roberto Enciso Ibáñez- Gerente Sr Servicios de Crédito.  
Lic. Gabriel Vázquez Guarneros-Gerente Jurídico Contencioso Civil y Mercantil.  
Ing. Guillermo Galeana González – Subgerente de Supervisión de Avalúos  
Mtro. Jose Salvador Zuñiga Olmos – Subgerente de Evaluación y Normativa de Avalúos.