

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE CRÉDITO
GERENCIA SR. SERVICIOS DE CRÉDITO
GERENCIA DE AVALÚOS
SGC/GSRSC/GA/168/2023

ASUNTO: SE NOTIFICA SANCIÓN

Ciudad de México, 18 de septiembre de 2023.

Jesús Navarro Méndez
Representante Legal de Avalúos Integrales del Norte, S.A. de C.V.
Mexicaltzingo número 1545, Departamento 167, Colonia Moderna,
Guadalajara, Jalisco, Código Postal 44190.
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 19236143298307310 vinculado a la vivienda ubicada en Calle San Nazario 458, Manzana 32, Lote 01, Fraccionamiento San Antonio, Municipio de Juárez, Estado de Nuevo León, C.P. 67259, elaborado por el valuador profesional Rolando Valdes González y la Controlador Maria Del Rocio Vite Ruiz; el 12 de julio de 2023.
2. En virtud de dicha revisión, la Gerencia de Avalúos identificó que el avalúo fue elaborado por la Unidad de Valuación **AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, 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 a partir de lo observado en la visita realizada el día 20 de julio 2023, se percibió una cortina metálica que no fue declarada en el avalúo.
3. Con fecha 24 de julio de 2023, se contactó vía correo electrónico a la Unidad de Valuación **AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, S.A. DE C.V.**, para hacer las aclaraciones pertinentes y el 26 del mismo mes, la propia Unidad de Valuación mediante correo electrónico señaló que: "Al momento de la visita se observó la cortina misma que quien atendió al valuador informo que era por protección y considerando que la documentación no cuenta con uso de suelo comercial ni permiso para establecer un local comercial, siendo de uso totalmente habitacional es por eso que el valuador considero procedente el avalúo, sin embargo dejamos a su consideración la cancelación del avalúo o en su caso continuar con el trámite del mismo"

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 **AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, 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 14 de septiembre de 2023, a la cual asistió Jesús Navarro Méndez, Representante Legal de Avalúos Integrales del Norte, S.A. de C.V., acompañado del valuador profesional Rolando Valdes Gonzalez, y del Controlador Maria Del Rocio Vite Ruiz.

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 **AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, 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 **AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, 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, **AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, 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 19236143298307310.
- TERCERA.** **AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, S.A. DE C.V.**, es responsable de la designación del Valuador Profesional y el Controlador que elaboraron y firmaron el avalúo número 19236143298307310, 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, **AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, 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 en conjunto con lo observado en la visita realizada el día 20 de julio 2023 por el revisor externo en materia de avalúos, se percibió una cortina metálica que no fue declarada en el avalúo, y si bien el 26 de julio la Unidad de Valuación **AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, S.A. DE C.V.**, manifestó que: “Al momento de la visita se observó la cortina misma que quien atendió al valuador informo que era por protección y considerando que la documentación no cuenta con uso de suelo comercial ni permiso para establecer un local comercial, siendo de uso totalmente habitacional es por eso que el valuador considero procedente el avalúo, sin embargo dejamos a su consideración la cancelación del avalúo o en su caso continuar con el trámite del mismo”, lo cierto es que las fotografías tomadas por el Valuador, no permiten observar en su totalidad la fachada del inmueble, lo cual es contrario 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*”.

En tal orden, considerando que las Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, son de observancia obligatoria para las Unidades de Valuación que realicen avalúos cuyo objeto sea la vinculación a una originación de crédito del Infonavit, se observa con meridiana claridad que la Unidad de Valuación **AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, S.A. DE C.V.**, incumplió lo previsto en el numeral 2.6 de la cláusula cuarta del Contrato de Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria, la cual indica:

“CUARTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES. Además de otras obligaciones contenidas en las declaraciones y cláusulas de este Contrato, “LAS PARTES” se obligan a cumplir lo siguiente:

...

2. “LA UNIDAD DE VALUACIÓN” se obliga a:

...

2.6 Conocer y observar, en todo momento, las Disposiciones aplicables en materia de valuación y sus actualizaciones, así como el Código de Ética de “EL INFONAVIT” y el Código de Ética y Conducta Valuación de Inmuebles, asegurando que sus Controladores, Valuadores Profesionales y demás personal y socios de “LA UNIDAD DE VALUACIÓN” conozcan y se apeguen a dichas Disposiciones y Códigos en el desempeño de sus labores...”

No sobra señalar, que aun cuando la Unidad de Valuación **AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, S.A. DE C.V.**, enviará el día 14 de septiembre de 2023 en respuesta a las observaciones realizadas por el Infonavit en el oficio SGC/GSRSC/GA/064/2023, lo cierto es que dichas manifestaciones no desvirtuaron ni eximieron la conducta realizada, máxime cuando era obligación de la Unidad de Valuación insertar en el apartado de declaraciones y advertencias la mención del uso de las cortinas metálicas, por considerarse una característica atípica del inmueble importante por resaltar en el avalúo, sumado

a que teniendo como referencia la visita realizada, da la impresión que el inmueble ha tenido un uso diferente al habitacional; por lo tanto se ratifica que con la fotografía de fachada insertada en el avalúo no era posible identificar esas características del inmueble.

QUINTA. Ahora, con motivo de la junta de aclaraciones a la cual asistió Jesús Navarro Méndez, Representante Legal de **AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, S.A. DE C.V.**, el valuador profesional Rolando Valdes González y la Controlador Maria Del Rocio Vite Ruiz; si bien se reiteraron los argumentos enviados mediante correo electrónico el día 14 de septiembre de 2023, lo cierto es que dichas manifestaciones no ofrecieron nuevos elementos ni constancias documentales que justificaran la inserción de la fotografía sin el despliegue de los elementos atípicos del inmueble, por lo que tácitamente se ratificó la falta cometida.

SEXTA. Que, por las conductas descritas corresponde aplicar a **AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, 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.

Asimismo, destaca que a la sanción impuesta debe considerarse la aplicación del inciso h) de las Reglas Generales de la propia tabla, que considera que 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, como sucede en el presente asunto.

SÉPTIMA. De conformidad con la Cláusula Vigésima Quinta del “Contrato”, **AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, 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 Vigésima Quinta del “Contrato” y en ejecución del derecho que le otorga el pacto comisorio contenido en el acuerdo de voluntades:

RESUELVE

UNO. **AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, 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 19236143298307310 vinculado a la vivienda ubicada en Calle San Nazario 458, Manzana 32, Lote 01, Fraccionamiento San Antonio, Municipio de Juárez, Estado de Nuevo León, C.P. 67259, se insertaron fotografías incorrectas en el mismo que impiden la identificación plena del inmueble y sus características.

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 **AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, S.A. DE C.V.**, la pena convencional consistente, en una sanción pecuniaria equivalente a **\$168.00 (Ciento sesenta y ocho 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.)

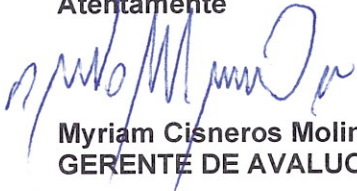
Ahora, también resulta aplicable a la presente sanción el numeral 86 de las Políticas para Avalúos, que indica que “En todos los casos en los que, derivado de una conducta o práctica sancionable en Avalúos, resulte alguna afectación al derechohabiente o acreditado, será responsabilidad de la Unidad de Valuación asumir el costo de la reparación del daño correspondiente”, por lo que la **AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, S.A. DE C.V.**, deberá realizar en favor del derechohabiente sin costo adicional un nuevo avalúo conforme a la normativa aplicable en materia de valuación y, en caso de que el derechohabiente ya hubiera acudido a otra Unidad de Valuación a realizar su avalúo, **AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, S.A. DE C.V.** deberá reintegrar al derechohabiente los honorarios que hubiera recibido de este, actividad a la cual se dará seguimiento por conducto de la Gerencia Técnica en la Delegación Regional que corresponda.

TRES. Al término del periodo de suspensión, el “Infonavit” revisará que hayan sido cumplidas integralmente las sanciones impuestas mediante el presente oficio y, en su caso, 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 **AVALÚOS INTEGRALES DEL NORTE, 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.