

# **-SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL**

SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO  
INSTITUCION DE BANCA DE DESARROLLO

D.O.F. 30 JUNIO 2003

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

(MOD. D.O.F. 14/04/2005)

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 7 de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo tiene la obligación de establecer, mediante reglas de carácter general, los términos y las condiciones para obtener la autorización como perito valuador de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

Estas Reglas fueron autorizadas por el Consejo Directivo de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en su sesión número 6, del 5 de junio de 2003, en términos de lo dispuesto por el último párrafo del artículo 19 de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal.

En cumplimiento de la obligación referida, la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, expide las siguientes Reglas:

### **CAPÍTULO I**

#### **Disposiciones Generales**

**Primera.** Objeto. El objeto de estas Reglas es establecer los términos y las condiciones relativos al otorgamiento de la autorización como Valuador Profesional y a la inscripción en el registro de Unidades de Valuación de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo; así como determinar la responsabilidad y efectos que derivan de la realización de avalúos de bienes inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda. (REF. D.O.F. 25/10/2006)

**Segunda.** Sujetos. Las disposiciones de estas Reglas son de carácter general y de observancia obligatoria para todas las personas que soliciten y obtengan la Autorización de Valuador Profesional de bienes inmuebles objeto de créditos garantizados a la Vivienda, así como para aquellas personas morales que quieran y obtengan su inscripción en el registro correspondiente de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, en los términos que se precisan en estas Reglas. (REF. D.O.F. 25/10/2006)

**Tercera.** Definiciones. Para los efectos de estas Reglas, se entiende por:

**I.** Autorización. Al acto jurídico y/o documento con el que la Sociedad autoriza a una persona física como Valuador profesional para realizar avalúos; (REF. D.O.F. 14/04/2005)

**II.** Avalúo. El dictamen que elaboren los valuadores profesionales sobre el valor de los Inmuebles y que esté certificado por la Unidad de Valuación en cuyo Padrón se encuentre inscrito el valuador profesional correspondiente; (REF. D.O.F. 14/04/2005)

**II bis.** Comité. El facultado para resolver el recurso de reconsideración previsto en estas Reglas. El Comité estará integrado por cinco miembros propietarios, con voz y voto, estableciéndose que el titular de la Dirección General Adjunta a la que se encuentre adscrita la Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación de la Sociedad tendrá el cargo de presidente. Los demás miembros del Comité lo formarán: el titular de la Dirección General Adjunta que tenga a su cargo el área jurídica de la Sociedad; un Servidor Público de la Dirección General Adjunta a la que se encuentre adscrita la Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación de la Sociedad, que no podrá tener nivel inferior al de director, designado por el presidente, el titular de la Unidad Administrativa encargada de la normatividad del Avalúos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el titular de la Unidad Administrativa encargada de Avalúos del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado; asimismo tendrá un Secretario Técnico que será designado por el presidente del Comité. (REF. D.O.F. 27/01/2010)

Los integrantes del Comité podrán nombrar como suplentes a los servidores públicos que dentro de la misma unidad administrativa tengan preferentemente el nivel inmediato inferior a los primeros. (ADICIÓN D.O.F. 25/10/2006)

**II ter.** Comparables. Los que la Metodología define como tales. (ADICIÓN D.O.F. 25/10/2006)

**III.** Créditos Garantizados a la Vivienda. Los que la ley define como tales;

**IV.** Controlador. El valuador profesional que tiene un poder especial para firmar en nombre y representación de la Unidad de Valuación correspondiente los avalúos que ésta certifique; (REF. D.O.F. 14/04/2005)

**IV bis.** Firma Electrónica Avanzada.- La que el Código de Comercio define como tal. (ADICIÓN D.O.F. 24/02/2012)

**V.** Formato. Al documento autorizado por la Sociedad para presentar, según corresponda, la solicitud de autorización o de Inscripción;

**V bis.** Formato Digital.- El avalúo en forma de mensaje de datos realizado en términos de lo establecido por la metodología, y bajo el esquema tecnológico para su elaboración publicado por la Sociedad, a través de la dirección electrónica: [www.shf.gob.mx](http://www.shf.gob.mx). (ADICIÓN D.O.F. 24/02/2012)

**VI.** Inmueble. El que es objeto de los Créditos Garantizados a la Vivienda;

**VI bis.** Homologación. La que la Metodología define como tal. (ADIC. D.O.F. 25/10/2006)

**VII.** Inscripción. Anotación que, respecto con la Unidad de Valuación que cumpla con los requisitos correspondientes, efectúa la Sociedad en el Registro de Unidades de Valuación, y que faculta a dicha Unidad de Valuación para certificar, a través de un Controlador, los dictámenes que elaboren sus valuadores profesionales; (REF. D.O.F. 14/04/2005)

**VIII.** Ley. La Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado;

**VIII bis.** Mensaje de datos.- el que el Código de Comercio define como tal. (ADICIÓN D.O.F. 24/02/2012)

**VIII ter.** Metodología.- Las Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la vivienda establecidas por la Sociedad. (ADICIÓN D.O.F. 24/02/2012)

**IX.** Padrón. El listado y registro de los Valuadores Profesionales que debe tener cada Unidad de Valuación; (REF D.O.F. 25/10/2006)

**IX bis.** Prestador de Servicios de certificación.- El que el Código de Comercio define como tal y que se encuentra acreditado por la Secretaría de Economía para prestar los servicios de emisión de certificados digitales. (ADICIÓN D.O.F. 24/02/2012)

**X.** Valuador Profesional. La persona que cuenta con cedula profesional de postgrado en valuación expedida por la Secretaría de Educación Pública y que se encuentra autorizada para tal efecto por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.; (REF. D.O.F. 14/04/2005)

**XI.** Reglas. Las contenidas en este documento;

**XII.** Registro de valuadores profesionales. El listado de los valuadores profesionales que obtuvieron su autorización ante la Sociedad; (REF. D.O.F. 14/04/2005)

**XIII.** Registro de Unidades de Valuación. El listado de las Unidades de Valuación que obtuvieron su Inscripción ante la Sociedad;

**XIV.** Sociedad. La Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo;

**XV.** Solicitante. El valuador profesional que esté en el padrón de al menos una Unidad de Valuación y que solicite su Autorización por conducto de ésta; así como la Unidad de Valuación que solicite su Inscripción; (REF. D.O.F. 14/04/2005)

**XVI.** Subdirección. La Subdirección de Supervisión y Metodologías de Valuación de la Sociedad, que es ante la que se gestionarán los trámites a que hacen referencia estas Reglas,y

**XVII.** Unidad de Valuación. La persona moral que se encuentra inscrita como tal en la Sociedad, de acuerdo a las disposiciones que ésta emita. (REF. D.O.F. 14/04/2005)

**Cuarta.** Interpretación. La interpretación administrativa de estas Reglas corresponde a la Sociedad, quien además podrá expedir, por escrito o a través de medios electrónicos, disposiciones de carácter general para su debida observancia y cumplimiento.

## **CAPÍTULO II**

### **De los requisitos para obtener la Autorización** (MOD. D.O.F. 25/10/2006)

**Quinta.** Requisitos de los valuadores profesionales. Las personas que pretendan obtener la Autorización deberán: (REF. D.O.F. 14/04/2005)

**I.** Ubicarse en alguno de los siguientes supuestos:

**a)** Tener cédula profesional de arquitecto, de ingeniero civil o de alguna carrera afín a la materia inmobiliaria, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;

**b)** Los profesionistas que no cumplan con lo señalado en el inciso anterior deberán contar con cédula relativa a una especialidad en materia de valuación de inmuebles, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública; o ser considerados como valuadores profesionales de inmuebles por algún colegio de profesionistas relacionado con la actividad de valuación de inmuebles; (REF. D.O.F. 14/04/2005)

**c)** Estar habilitados como corredores públicos por parte de la Secretaría de Economía.

**II.** Pertenecer al padrón de la Unidad de Valuación que la solicite;

**III.** Contar con experiencia mínima de un año en la realización de avalúos sobre bienes inmuebles;

**IV.** Presentar, a través de cada una de las Unidades de Valuación en las que se encuentren registrados en el Padrón, la solicitud de autorización;

**V.** Contar con la Clave Única de Registro de Población, y

**VI.** Conocer el contenido y los alcances de estas Reglas; comprometiéndose a dar cumplimiento a la normatividad aplicable en materia de avalúos, lo cual acreditarán mediante escrito bajo protesta de decir verdad.

**Sexta.** Requisitos de los controladores. Los controladores deberán pertenecer únicamente al padrón de la Unidad de Valuación que solicitó su autorización, y acreditar ante ésta:

**I.** Ubicarse en alguno de los siguientes supuestos:

**a)** Tener cédula profesional de arquitecto, de ingeniero civil, o de alguna carrera afín a la materia inmobiliaria; y además, contar con cédula relativa a una especialidad en materia de valuación de inmuebles, expedidas por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.

**b)** Los profesionistas que no cuenten con la cédula relativa a una especialidad en materia de valuación de inmuebles, referida en el inciso anterior, deberán ser considerados como valuadores profesionales de inmuebles por algún colegio de profesionistas relacionado con la actividad de valuación de inmuebles, o estar habilitados como corredores públicos por parte de la Secretaría de Economía. (REF. D.O.F. 14/04/2005)

**II.** Experiencia mínima de cinco años en la realización de avalúos sobre bienes inmuebles;

**III.** Contar con la Clave Única de Registro de Población;

**IV.** Conocer el contenido y los alcances de estas Reglas; comprometiéndose a dar cumplimiento a la normatividad aplicable en materia de avalúos, lo cual acreditarán mediante escrito bajo protesta de decir verdad;

**V.** Contar con un poder especial para firmar en nombre y representación de la Unidad de Valuación correspondiente los avalúos que ésta certifique y, por lo tanto, vincularla jurídicamente respecto con dichos avalúos, y

**VI.** Contar con la capacidad para garantizar a la Unidad de Valuación la efectividad de los mecanismos de control interno, el cumplimiento uniforme de la normatividad aplicable a la

realización de avalúos, y la observancia plena de las disposiciones de estas Reglas y demás disposiciones normativas aplicables.

### **CAPÍTULO III**

#### **De los requisitos para obtener la Inscripción**

( MOD D.O.F. 25/10/2006)

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

##### **A. Corporativos.**

**I.** Acreditar ser una sociedad anónima, en cuyo objeto social se establezca la posibilidad de certificar avalúos;

**II.** Exhibir el instrumento público que acredite su legal constitución, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;

**III.** Exhibir, en su caso, los instrumentos públicos en los que consten modificaciones sustanciales que se hayan realizado a la persona respectiva;

**IV.** Acreditar la personalidad de su representante legal, así como de sus apoderados especiales para la certificación de Avalúos, quienes deberán ser controladores;

**V.** Acreditar contar con un capital social mínimo equivalente a 152,821 unidades de inversión al momento de solicitar la Inscripción. Este monto deberá incrementarse anualmente a más tardar en el mes de junio, de tal forma que dicho capital no se a menor a 0.1250 al millar del monto total de los avalúos realizados en el año calendario anterior, y

( REFORMA D.O.F. 25/10/2006)

**VI.** Acreditar tener un Consejo de Administración formado por no menos de tres personas de reconocida honorabilidad, así como con amplios conocimientos y experiencia en la materia. Se entiende que las personas cuentan con honorabilidad cuando no se encuentren en alguno de los supuestos a que hacen referencia las fracciones III, IV y V del artículo 23 de la Ley de Instituciones de Crédito.

##### **B. Administrativos.**

**I.** Entregar, por escrito y a través de medios electrónicos, un manual de valuación al que se sujetarán los valuadores profesionales y controladores el cual deberá cumplir con la normatividad relativa y aplicable en materia de avalúos, y contener las prácticas y los procedimientos para la elaboración, revisión y certificación de éstos, incluyendo los relativos a asegurar que el estado físico real de los inmuebles corresponde al de los avalúos certificados.

El manual de valuación deberá sujetarse a lo establecido por la metodología, incluyendo la estructura, contenido y conformación del avalúo, previsto en la misma, así como guardar concordancia con los recursos técnicos, materiales y humanos con los que cuenta la Unidad de Valuación. Deberá constar que el manual respectivo haya sido aprobado por su Órgano de Gobierno;

(REFORMA D.O.F. 24/02/2012)

**II.** Acreditar que cuentan con los sistemas y bases de datos que al efecto determine y apruebe la Sociedad;

III. Remitir, por medios electrónicos, organigrama y descripción de su organización, de los recursos materiales y humanos, así como de los procedimientos de control interno para la realización de avalúos por parte de los valuadores profesionales respectivos; (REF. D.O.F. 14/04/2005)

IV. Exhibir comprobante de domicilio;

V. Presentar cédula del Registro Federal de Contribuyentes;

VI. Proporcionar el comprobante de pago a que se refiere la regla décima;

**VII. Derogada** (REF. D.O.F. 24/02/2012)

VIII. Presentar la Clave Única de Registro de Población de sus valuadores profesionales, así como de sus controladores. (REF. D.O.F. 14/04/2005)

### **C. De recursos humanos.**

I. Acreditar que su padrón cuenta, por lo menos, con diez valuadores profesionales; (REF. D.O.F. 14/04/2005)

II. Acreditar el otorgamiento de los poderes especiales correspondientes a por lo menos dos Controladores, en los que conste que se les ha facultado para firmar en su representación los avalúos que se certifiquen. Además, deberán acreditar que dichos controladores tienen un vínculo jurídico con la Unidad de Valuación correspondiente, que los obliga a prestarle de forma exclusiva sus servicios; (REFORMA D.O.F. 30/12/2003)

III. Exhibir su curriculum, el de sus socios, el de sus valuadores profesionales y controladores, acompañando la documentación correspondiente; y (REF. D.O.F. 14/04/2005)

IV. Acreditar que las personas que desempeñen cargos de dirección o equivalentes hayan realizado, durante un plazo no inferior a un año, funciones de alta administración, dirección, control o asesoramiento en personas de la misma naturaleza jurídica, o en servicios independientes de valuación, o en funciones de similar responsabilidad en otras entidades públicas o privadas, de naturaleza análoga a aquella en que vayan a ocupar el cargo.

**D. De Manifestación** (REF. D.O.F. 25/10/2006)

I. Manifestación por escrito, bajo protesta de decir verdad, de contar con la organización y capacidad administrativas suficientes para cumplir con las obligaciones derivadas de la inscripción;

II. Manifestación por escrito, bajo protesta de decir verdad, de conocer el contenido y alcances de las Reglas; así como del compromiso de dar cumplimiento a la normatividad aplicable en la materia, y

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.

## **CAPÍTULO IV**

### **Del procedimiento**

**Octava.** Periodo para presentar solicitudes. Las solicitudes para obtener la autorización o la inscripción deberán presentarse en la forma y horarios que al efecto determine la Sociedad, a través de disposiciones de carácter general publicadas en la dirección electrónica [www.shf.gob.mx](http://www.shf.gob.mx).

**Novena.** Instancia administrativa ante la que se presentan las solicitudes. Los solicitantes deberán presentar, ante la Subdirección, el formato que corresponda debidamente requisitado y firmado, así como la documentación requerida, de acuerdo con lo establecido en estas Reglas.

Los formatos podrán obtenerse en las oficinas de la Sociedad, o en la dirección electrónica [www.shf.gob.mx](http://www.shf.gob.mx).

**Décima.** Costo de las solicitudes. Al momento de presentar la solicitud de Autorización o Inscripción, la Unidad de Valuación deberá cubrir la cantidad que por estos conceptos establezca la Sociedad. Estos pagos aplicaran también para las solicitudes de renovación, tanto de Autorización como de Inscripción señaladas en la regla Decimaquinta. En ningún caso procederá la devolución de este pago. En la dirección electrónica [www.shf.gob.mx](http://www.shf.gob.mx) se establecerá la forma de pago.  
(MODIFICADA D.O.F. 25/10/2006)

**Decimaprimera.** Prevención. Si el formato de solicitud respectivo no se encuentra debidamente requisitado, o faltare alguno de los requisitos para obtener la Autorización o la Inscripción o la renovación, la Sociedad prevendrá al solicitante, por escrito, en el domicilio que éste señale en su solicitud, para que en el término de quince días hábiles bancarios, contado a partir del día en que se notifique la prevención, solvante las deficiencias que se le indiquen.

Si no se solventaran dichas deficiencias en el término establecido, la solicitud se tendrá por no ingresada.

El solventar la prevención descrita en esta Regla no implica el otorgamiento de la Autorización, de la Inscripción o de la renovación.  
(MOD. D.O.F. 25/10/2006)

**Décimasegunda.** Periodo de resolución. La Sociedad, una vez que reciba la solicitud correspondiente junto con la demás documentación o, en su caso, a partir de la fecha en que el Solicitante haya solventado la prevención correspondiente, tendrá un periodo de noventa días naturales para emitir y notificar la resolución respectiva, debidamente fundada y motivada.  
(MOD. D.O.F. 25/10/2006)

La resolución que dicte la Sociedad, se notificará al solicitante en forma personal mediante oficio entregado por servidor público de la Sociedad o, en su caso, por correo certificado con acuse de recibo, en el domicilio señalado para tal efecto en la solicitud.

(ADICIÓN D.O.F. 25/10/2006)

Si por alguna razón no se emite dicha resolución dentro del plazo indicado en el párrafo anterior, el interesado deberá solicitar dentro de los siguientes diez días hábiles bancarios al vencimiento de este plazo, la certificación en el sentido de que ha operado la afirmativa ficta. (MODIFICADA D.O.F. 25/10/2006)

La Sociedad resolverá la certificación y notificará en un término no mayor de quince días hábiles bancarios su determinación; en caso de ser procedente la afirmativa ficta, hará una relación sucinta de la solicitud presentada, de la fecha de iniciación y de vencimiento del plazo con que contó la Sociedad para dictar su resolución y la manifestación de que ha operado la afirmativa ficta. En caso de que la Sociedad determine la no procedencia de la afirmativa ficta, tendrá que fundar y motivar dicha determinación.

(ADICIÓN D.O.F. 25/10/2006)

En el caso de que la Sociedad omita atender la solicitud de certificación, bastará con que se exhiban los acuses de recibo de ésta solicitud y de la solicitud de autorización, inscripción o renovación, según se trate, para que opere la negativa ficta. (ADICIÓN D.O.F. 25/10/2006)

Si al efectuar la notificación de la resolución que recaiga a las solicitudes de autorización, inscripción, renovación, prevención o certificación, se negare a recibir la notificación, hubiere cambiado de domicilio sin hacerlo del conocimiento de la Sociedad, o bien, no existiere dicho domicilio, se interrumpirá el plazo de los noventa días naturales a que se refiere el párrafo primero de esta regla y la notificación se realizara mediante publicación que se efectúe en el Diario Oficial de Federación, de un extracto de las resoluciones antes referidas; por lo que, el solicitante tendrá un plazo de diez días hábiles bancarios contados a partir del día siguiente a la publicación en el Diario Oficial de la Federación, para recoger en el domicilio de la Sociedad la resolución de que se trate. (ADICIÓN D.O.F. 25/10/2006)

**Decimatercera.** Expedición de los documentos que contienen la autorización o la Inscripción. La Sociedad publicará, a través de la dirección electrónica [www.shf.gob.mx](http://www.shf.gob.mx), los nombres de las personas que obtuvieron la Autorización o la Inscripción.

El otorgamiento de la autorización o de la Inscripción conlleva, para todos los efectos a que haya lugar, su inscripción en el Registro de Valuadores profesionales, o en el Registro de Unidades de Valuación, según corresponda; los cuales podrán consultarse en la dirección electrónica indicada en el párrafo anterior. (REF. D.O.F. 14/04/2005)

Los solicitantes tendrán un periodo de diez días hábiles bancarios, posteriores a la fecha de la referida publicación, para acudir a las oficinas de la Sociedad a recoger el documento que acredite la autorización o la Inscripción, según corresponda. En su caso, la Sociedad podrá enviar estos documentos a las Unidades de Valuación respectivas, mismos que deberán contener, cuando menos, los siguientes datos:

- I. Nombre del valuador profesional o de la Unidad de Valuación;
- II. Domicilio del valuador profesional o de la Unidad de Valuación;



III. Clave de inscripción del valuador profesional o de la Unidad de Valuación, en el Registro Federal de Contribuyentes; (Fracciones I, II y III REF. D.O.F. 14/04/2005)

IV. Lugar y fecha de expedición de la autorización o de la inscripción;

V. Fecha de vencimiento de la autorización o de la inscripción;

VI. Nombre, cargo y firma de los funcionarios que suscriben la autorización o la inscripción, y El documento que contemple la autorización deberá contener, adicionalmente, el fundamento legal de la misma, así como el nombre de la Unidad de Valuación a través de la que se autoriza al valuador profesional para realizar avalúos. (REF. D.O.F. 14/04/2005)

Asimismo, para el caso del documento que contemple la Inscripción, además de lo anterior, deberá contener los datos de inscripción en el registro público correspondiente en los que se indique la constitución de la Unidad de Valuación, o su equivalente para el caso de personas morales extranjeras.

**Decimacuarta.** Vigencia. La autorización y la Inscripción tendrán una vigencia de tres años, contada a partir del día en que se expidan.

**Decimaquinta.** Renovación. Podrá solicitarse la renovación de la Autorización y de la Inscripción entre un plazo no mayor a treinta días y no menor a cinco días previos a su vencimiento, según corresponda. (MODIFICADA D.O.F. 25/10/2006)

La solicitud que se ingrese fuera de este plazo se tendrá por no presentada.

La solicitud de renovación seguirá el mismo procedimiento de autorización, que el establecido para el caso de la solicitud de Autorización o Inscripción. (ADIC D.O.F. 25/10/2006)

Para tales efectos, las Unidades de Valuación deberán cubrir las cuotas a que hace referencia la regla Décima y acreditar, ante la Sociedad, que cumple con los requisitos vigentes para obtener la Autorización y/o la Inscripción y, en su caso, deberán actualizar los que por su propia naturaleza así lo requiera. (MOD. D.O.F. 25/10/2006)

## CAPÍTULO V

### De los efectos

**Decimasexta.** Efectos de la autorización. La autorización que otorgue la Sociedad facultará a los valuadores profesionales para realizar avalúos.

Los valuadores profesionales podrán prestar sus servicios para una o más Unidades de Valuación, siempre que cada una de éstas tramite lo conducente para la autorización y cumpla con los requisitos correspondientes. (REF. D.O.F. 14/04/2005)

**Decimaséptima.** Efectos de la inscripción. La inscripción que otorgue la Sociedad facultará a las Unidades de Valuación para certificar los avalúos.

Para realizar operaciones relativas a los Créditos Garantizados a la Vivienda, incluyendo las de bursatilización, en las que se requiera realizar un avalúo, será necesario que éste sea certificado por una Unidad de Valuación, a través de la firma del controlador que tenga el poder especial correspondiente para tal efecto, en los términos previstos en estas Reglas.

La responsabilidad derivada de los avalúos es exclusiva de la Unidad de Valuación que los certifique, del Controlador que la represente en dicha certificación, y del valuador profesional que los realice; por lo que en ningún caso podrá considerarse que vincula a la Sociedad.  
(REF. D.O.F. 14/04/200)

## CAPÍTULO VI

### De las obligaciones y prohibiciones de los Valuadores Profesionales

#### y de las Unidades de Valuación (REF. D.O.F. 25/10/2006)

**Decimoctava. Obligaciones de los Valuadores Profesionales.** Los Valuadores Profesionales tendrán las siguientes obligaciones: (REF. D.O.F. 25/10/2006)

I. Guardar confidencialidad respecto con la información que conozcan y manejen con motivo de la realización de los avalúos, salvo que la utilicen con fines estadísticos, en cuyo caso, la divulgación de información únicamente podrá realizarla a través de la Unidad de Valuación, que certifique los avalúos que realiza.

II. Poner en conocimiento de la Sociedad y de la Unidad de Valuación respectiva, en un plazo de diez días hábiles bancarios contado a partir de que tenga conocimiento de cualquier acto o situación que, en el ejercicio de la función valuatoria, pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio para éstas, o para cualquiera de las personas involucradas en los avalúos que realicen; (REF. D.O.F. 25/10/2006)

III. Firmar los avalúos que realicen. Cuando los Valuadores profesionales realicen y entreguen los avalúos en formato digital, estos deberán ser firmados mediante firma electrónica avanzada, empleando certificados emitidos por un prestador de servicios de certificación y deberán ser conservados en términos de la Norma Oficial Mexicana NOM-151-SCFI-2002 expedida por la Dirección General de Normas de la Secretaría de Economía, o la que la sustituya. (ADICIÓN D.O.F. 24/02/2012)

IV. Observar buena conducta en el desarrollo de las acciones necesarias para la realización del avalúo, tratando con respeto, diligencia, imparcialidad y rectitud a las personas con las que tengan relación con motivo de dicho avalúo, y

V. Visitar e inspeccionar los inmuebles objeto de los avalúos que realicen. (ADICIÓN D.O.F. 24/02/2012)

VI. Las demás que establezcan estas Reglas, así como las que al efecto determine la Sociedad, siempre y cuando no contraríe lo establecido en la ley. (ADICIÓN D.O.F. 24/02/2012)

**Decimoctava Bis. Obligaciones de los Controladores.** Los Controladores tendrán las siguientes obligaciones:

I. Guardar confidencialidad respecto a la información que conozcan y manejen con motivo de los avalúos que firmen en nombre y representación de la Unidad de Valuación que ésta certifique, salvo que la misma sea utilizada con fines estadísticos, en cuyo caso, la divulgación de información únicamente podrá realizarla a través de la Unidad de Valuación, para quien el Controlador firma en nombre y representación los avalúos. (REF. D.O.F. 24/02/2012)

II. Informar a la Sociedad y a la Unidad de Valuación respectiva, en un plazo de diez días hábiles bancarios, contado a partir de que tengan conocimiento, de cualquier acto u situación que en el ejercicio de sus funciones, pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio para éstas, o para cualquiera de las personas que intervengan en los avalúos respectivos;

III. Firmar avalúos, en nombre y representación de la Unidad de Valuación que ésta certifique. Cuando los controladores certifiquen y entreguen los avalúos en formato digital, estos deberán ser firmados mediante firma electrónica avanzada, empleando certificados emitidos por un prestador de servicios de certificación y deberán ser conservados en términos de la Norma Oficial Mexicana NOM-151-SCFI-2002 expedida por la Dirección General de Normas de la Secretaría de Economía, o la que la sustituya. (REF D.O.F. 24/02/2012)

IV. Obtener para fines de certificación de avalúos, la información relativa a la ubicación y condiciones físicas de los inmuebles valuados, así como los valores relativos a la zona a la que pertenecen los inmuebles. (ADICIÓN D.O.F. 24/02/2012)

V. Las demás que establezcan estas Reglas, así como las que al efecto determinen la Sociedad, siempre y cuando no contraríe lo establecido en la ley. (ADICIÓN D.O.F. 24/02/2012) (REGLA ADICIONADA D.O.F. 25/10/2006)

**Decimanovena. Prohibiciones de los Valuadores Profesionales.** Los Valuadores Profesionales no podrán:

(REF. D.O.F. 25/10/2006)

I. Transmitir total o parcialmente, bajo cualquier título, los efectos que deriven de la autorización;

II. Ostentarse como tales en tanto no tengan la Autorización correspondiente, o cuando ésta no tenga vigencia o esté suspendida; (REF. D.O.F. 25/10/2006)

III. Realizar avalúos al amparo de la autorización que les otorgue la Sociedad, respecto de bienes diferentes a los Inmuebles;

IV. Realizar avalúos sobre inmuebles respecto de los que la Unidad de Valuación que tramitó su Autorización, los socios, directivos o empleados de ésta, así como su cónyuge, sus parientes por consanguinidad dentro del cuarto grado, por afinidad o civiles, tengan interés que pueda influir negativamente en la imparcialidad que debe imperar en los Avalúos; (REF. D.O.F. 25/10/2006)

V. Realizar avalúos en los que pueda resultar algún beneficio ilícito para ellos, los socios, directivos o empleados de la Unidad de Valuación que tramitó su autorización; o bien cuando

estén implicadas personas con las que su cónyuge o sus parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles tengan enemistad manifiesta;

**VI. Derogada**

(REFORMA D.O.F. 30/12/2003)

**VII. Realizar Avalúos de inmuebles, con documentación o información falsa.**

(ADICIÓN D.O.F. 25/10/2006)

**VIII. Realizar Avalúos de inmuebles, en el que se determine su valor como terminado, estando en proyecto o construcción;**

(ADICIÓN D.O.F. 25/10/2006)

**IX. Realizar Avalúos con el fin de alcanzar un valor predeterminado para, de forma enunciativa mas no limitativa, ajustar el Avalúo a un determinado monto de crédito o con el fin de que el valor del Avalúo incluya el enganche y/u otros gastos y comisiones relacionados con una operación de crédito determinada.**

(ADICIÓN D.O.F. 25/10/2006)

**X. Las demás que establezcan estas Reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad, siempre y cuando no contraríe lo establecido en la ley.**  
(MODIFICADA D.O.F. 25/10/2006)

Aplicará la prohibición establecida en la fracción IX de esta regla, cuando se incurra en cualquiera de los casos siguientes:

(ADICIÓN D.O.F. 25/10/2006)

**a) Los valores obtenidos mediante cálculos en las tablas de homologación u otras secciones del Avalúo no concuerden con las operaciones realizadas;**

**b) Se utilicen diferentes criterios para realizar la homologación de los comparables en Avalúos, realizados por un mismo Valuador Profesional, a viviendas que pertenecen al mismo prototipo y al mismo conjunto sin referir la justificación de dicha acción en el mismo Avalúo.**

**c) Se intercambien comparables con valores distintos en Avalúos, realizados por un mismo Valuador Profesional, a viviendas que pertenecen al mismo prototipo y al mismo conjunto sin referir la justificación de dicha acción en el mismo Avalúo.**

**d) Se empleen criterios, valores de reposición y/o enfoques de valuación distintos para referir y calcular valores de terreno, de construcción, instalaciones especiales y obras complementarias en Avalúos, realizados por un mismo Valuador Profesional, a viviendas que pertenecen al mismo prototipo y al mismo conjunto sin referir la justificación de dicha acción en el mismo Avalúo.**

**e) Cualquier otra acción que permita establecer que el Avalúo fue realizado para tal fin.**

(INCISOS ADICIONADOS D.O.F. 25/10/2006)

**Decimanovena Bis. Prohibiciones de los Controladores.** Los Controladores no podrán:

**I. Delegar o ceder, total o parcialmente, bajo cualquier título, los derechos y obligaciones que deriven del poder especial que les haya otorgado la Unidad de Valuación correspondiente para fungir como Controlador;**

**II.** Ostentarse como controladores en tanto no tengan el poder especial otorgado por la Unidad de Valuación correspondiente para fungir como tales, o que dicho poder haya sido revocado;

**III.** Firmar avalúos, en nombre y representación de la Unidad de Valuación, respecto de bienes diferentes a Inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda;

**IV.** Firmar avalúos, en nombre y representación de la Unidad de Valuación que ésta certifique, de inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, en los que aquélla, sus socios, directivos o empleados, así como su cónyuge, sus parientes por consanguinidad dentro del cuarto grado, por afinidad o civiles, tengan algún interés;

**V.** Firmar avalúos, en nombre y representación de la Unidad de Valuación que ésta certifique, en los que pueda resultar cualquier ilícito;

**VI.** Certificar Avalúos realizados con el fin de alcanzar un valor predeterminado para, de forma enunciativa mas no limitativa, ajustar el Avalúo a un determinado monto de crédito o con el fin de que el valor del Avalúo incluya el enganche y/u otros gastos y comisiones relacionados con una operación de crédito determinada.

Aplicará la prohibición establecida en la fracción VI de esta regla, cuando se incurra en cualquiera de los casos siguientes:

**a)** Los valores obtenidos mediante cálculos en las tablas de homologación u otras secciones del Avalúo no concuerden con las operaciones realizadas;

**b)** Se utilicen diferentes criterios para realizar la homologación de los comparables en Avalúos para viviendas que pertenecen al mismo prototipo y al mismo conjunto sin referir la justificación de dicha acción en el mismo Avalúo.

**c)** Se intercambien comparables con valores distintos en Avalúos para viviendas que pertenecen al mismo prototipo y al mismo conjunto sin referir la justificación de dicha acción en el mismo Avalúo.

**d)** Se empleen criterios, valores de reposición y/o enfoques de valuación distintos para referir y calcular valores de terreno, de construcción, instalaciones especiales y obras complementarias en Avalúos, para viviendas que pertenecen al mismo prototipo y al mismo conjunto sin referir la justificación de dicha acción en el mismo Avalúo.

**e)** Cualquier otra acción que permita establecer que el Avalúo fue certificado para tal fin.

**VII.** Fungir como representantes legales, socios o directivos de alguna otra Unidad de Valuación Inscrita distinta de la Unidad de Valuación en la que funge como controlador; o fungir en cualquier capacidad en empresas constructoras o desarrolladoras de vivienda o desempeñar funciones dentro de las áreas encargadas del otorgamiento de crédito en las entidades o certificar avalúos en el mismo conjunto, en cualquiera de sus etapas, para el que haya realizado avalúos como valuador profesional, en otra unidad de valuación.

(ADICIÓN D.O.F. 24/02/2012)

**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;

**II.** Firmar, a través de un controlador los avalúos que certifiquen. Las Unidades de Valuación podrán entregar en formato digital los avalúos que les soliciten, siempre que éstos se realicen y entreguen en formato digital por el valuador profesional que realizó el avalúo en los términos de la fracción III de la decimoctava de estas reglas y que sean certificados y entregados por un controlador en formato digital en los términos de la fracción III de la decimoctava bis de estas reglas. (REF. D.O.F. 27/02/2012)

**III.** Guardar confidencialidad respecto con la información que conozcan y manejen con motivo de la certificación de los avalúos, salvo que la utilicen con fines estadísticos. Las Unidades de Valuación deberán llevar a cabo el tratamiento de datos personales en los términos de las normas relativas y aplicables. (REF. D.O.F. 27/02/2012)

**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;

**V.** Poner en conocimiento de la Sociedad, en un plazo de diez días hábiles bancarios contado a partir de que tenga conocimiento de cualquier acto o situación que, en el ejercicio de la función valuatoria, pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio para ésta, o para cualquiera de las personas involucradas en los Avalúos que certifiquen;

**VI.** Permitir a la Sociedad realizar la supervisión y las auditorías relacionadas en materia de avalúos; así como los aspectos técnicos, contables, corporativos, formativos, metodológicos, informáticos y operativos de dicha unidades de valuación. (REF. D.O.F. 14/04/2005)

**VII.** Contar con un padrón actualizado;

**VIII.** Conservar la documentación que acredite el cumplimiento de la normatividad relativa y aplicable para el otorgamiento de su Inscripción y de las autorizaciones que haya tramitado para sus valuadores profesionales, así como el instrumento jurídico que vincula a los controladores con la Unidad de Valuación; (REF. D.O.F. 14/04/2005)

**IX.** Remover o, en su caso, sustituir a los valuadores profesionales y controladores cuando así lo indique la Sociedad o cualquier otra autoridad competente; (REF. D.O.F. 14/04/2005)

**X.** Contar con una base de datos, en términos de la normatividad aplicable, en la que consten los avalúos que certifiquen, los valores de referencia de éstos, el costo cobrado al cliente por cada avalúo y la demás información que al efecto les indique la Sociedad, debiendo conservar la información particular por lo menos diez años.

Las Unidades de Valuación deberán conservar el contenido de los avalúos en formato digital

que certifiquen, ajustándose a lo establecido por la NOM-151-SCFI-2002 expedida por la Secretaría de Economía, o la que la sustituya. (MOD. D.O.F. 24/02/2012)

**XI.** Asumir la responsabilidad de los valuadores profesionales y controladores a su servicio, derivada de los actos respectivos en materia valuatoria; (REF. D.O.F. 14/04/2005)

**XII.** Derogada (D.O.F. 25/10/2006)

**XIII.** Cumplir en todo momento con los requisitos establecido con la regla Séptima

**XIV.** Las demás contenidas en estas Reglas de Carácter General, así como las que al efecto determine la Sociedad. (REF. D.O.F. 14/04/2005) (REF. D.O.F. 25/10/2006)

**Vigésima primera. Prohibiciones de las Unidades de Valuación.** Las Unidades de Valuación no podrán:

**I.** Transmitir total o parcialmente, bajo cualquier título, los efectos que deriven de la Inscripción;

**II.** Ostentarse como tales en tanto no tengan la Inscripción correspondiente;

**III.** Certificar dictámenes de valuación al amparo de la inscripción que les otorgue la Sociedad, respecto de bienes diferentes a los Inmuebles o realizados por valuadores profesionales que no se encuentren en su padrón o por valuadores que encontrándose en su padrón no cuenten con su autorización vigente.

(REF. D.O.F. 14/04/2005)

(REF. D.O.F. 25/10/2006)

(REF D.O.F. 24/02/2012)

**IV.** Certificar Avalúos sobre Inmuebles respecto de los que la Unidad de Valuación, sus socios, directivos o empleados, así como sus valuadores profesionales o controladores, sus cónyuges, parientes por consanguinidad dentro del cuarto grado, por afinidad o civiles de éstos, tengan interés que pueda influir en la imparcialidad que debe imperar en los Avalúos; así como de aquellos que sean propiedad de clientes que representen el cuarenta por ciento o más de la facturación de la Unidad de Valuación respectiva, en el ejercicio fiscal en correspondiente; (REF. D.O.F. 14/04/2005) (REF D.O.F. 25/10/2006)

**V.** Certificar avalúos en los que pueda resultar algún beneficio ilícito para ellas, sus socios, directivos o empleados; o bien cuando estén implicadas personas con las que sus valuadores profesionales o controladores, el cónyuge o los parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles de éstos tengan enemistad manifiesta; (REF. D.O.F. 14/04/2005).

**VI.** Derogada (REFORMA D.O.F. 30/12/2003)

**VII.** Derogada (REFORMA D.O.F. 30/12/2003)

**VIII.** Derogada (REFORMA D.O.F. 30/12/2003)

**IX.** Lo dispuesto en este capítulo es sin perjuicio de la facultad conferida a la Sociedad en la fracción IV de la regla vigésima. (REF. D.O.F. 14/04/2005) (REF. D.O.F. 25/10/2006)

## **Capítulo VII**

### **De la información**

**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:

I. El instrumento público en el que se haga constar la modificación de los estatutos sociales, debidamente inscrito en el registro público correspondiente, junto con un ejemplar completo de los estatutos reformados; el nombre de las personas que ocupen, con motivo de las referidas modificaciones, los cargos de administración y dirección en la Unidad de Valuación; y, si fueren dados de baja, sustituidos o de nuevo ingreso en el padrón, el nombre de sus valuadores profesionales, o de sus nuevos controladores, o de aquellos a los que les haya sido revocado el poder especial correspondiente, junto con la documentación respectiva señalada en las reglas quinta y sexta, dentro de los veinte días hábiles bancarios siguientes a que produzca sus efectos la modificación; (REF. D.O.F. 14/04/2005)

II. En el mismo término indicado en la fracción anterior, la modificación a los manuales de valuación referidos en la fracción I del apartado B de la regla séptima;

III. Derogada REF. D.O.F. 14/04/2005) (REF. D.O.F. 25/10/2006)

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;

V. Las adquisiciones de acciones que supongan que la participación de una persona o grupo de sociedades alcance, por lo menos, el diez por ciento del capital social, dentro del plazo de diez días hábiles bancarios, contado desde la anotación en el libro de registro de accionistas;

VI. En igual plazo del señalado en la fracción anterior, las transmisiones, cesiones o enajenaciones de acciones, que supongan que la participación de una persona o grupo descienda el diez por ciento o más del capital social;

VII. Una relación de los accionistas que participen directa o indirectamente en el capital social de la Unidad de Valuación, o tengan derechos de voto en un porcentaje superior al diez por ciento del capital social.

Esta información deberá remitirse a la Sociedad dentro del primer trimestre de cada año, y

VIII. Un informe sobre los Avalúos certificados, en el que deberán incluirse, cuando menos, los siguientes datos: (REF. D.O.F. 25/10/2006)

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; (REF. D.O.F. 14/04/2005).

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. (REF. D.O.F. 25/10/2006)



h) Los demás que al efecto determine la Sociedad.

(REF. D.O.F. 25/10/2006)

Esta información deberá presentarse, a través de medios electrónicos, dentro de los diez primeros días de cada mes.

**IX.** Las Unidades de Valuación deberán remitir a la Sociedad los Avalúos en formato digital que certifiquen, bajo el esquema tecnológico para su envío publicado por la Sociedad, a través de la dirección electrónica: [www.shf.gob.mx](http://www.shf.gob.mx), a más tardar durante los diez primeros días hábiles, bancarios del mes siguiente en el que éstos se hayan certificado. Las Unidades de Valuación podrán excluir del informe contenido en la fracción VIII, de la presente regla, los avalúos en formato digital remitidos a la Sociedad en cumplimiento de la presente fracción.

Lo dispuesto en este capítulo es sin perjuicio de la facultad conferida a la Sociedad en la fracción IV de la regla vigésima.

(REF. D.O.F. 24/02/2012)

### **Capítulo VIII**

#### **De la supervisión y auditoría**

**Vigésima tercera.** Facultades para supervisar y auditar. La Sociedad podrá supervisar y auditar, en todo tiempo, a las Unidades de Valuación en su actuación relacionada con la materia de Avalúos; en el cumplimiento de estas Reglas; así como, entre otros, en todos los aspectos técnicos, contables, corporativos, normativos, metodológicos, informáticos y operativos de dichas Unidades de Valuación.

Para tales efectos, las Unidades de Valuación deberán proporcionar toda clase de facilidades y ayuda a las personas designadas por la Sociedad, con la finalidad de que ésta pueda llevar a cabo los actos mencionados.

Las actividades indicadas en esta Regla podrán realizarse por el propio personal de la Sociedad, o por terceros que ésta contrate para tal efecto.

### **Capítulo IX**

#### **De la terminación anticipada de la Autorización y de la Inscripción**

**Vigésima cuarta.** Terminación anticipada de la vigencia de la Autorización. La Autorización terminará su vigencia, de forma anticipada, cuando ocurra alguno de los siguientes supuestos:

(REF. D.O.F. 25/10/2006)

**I.** Petición escrita del valuador profesional, que presente la Unidad de Valuación que tramitó su autorización;

(REF. D.O.F. 14/04/2005)

**II.** El valuador profesional deje de cumplir con los requisitos señalados en la regla quinta;

(REF. D.O.F. 14/04/2005)

**III.** Que el valuador profesional se encuentre sujeto a un proceso criminal por delito que merezca pena corporal;

(REF. D.O.F. 14/04/2005)

**IV.** Incapacidad decretada por autoridad competente, respecto del perito valuador;

**V.** Abstención de la actividad valuatoria del perito valuador, por un plazo continuo de dos años;

**V bis.** El Valuador Profesional contravenga cualquiera de las prohibiciones señaladas en la regla Decimonovena fracciones II, V, VII, VIII y IX o el Controlador contravenga la prohibición señalada por la fracción VI de la regla decimonovena bis. (REF. D.O.F. 25/10/2006)

**VI.** Cuando a juicio de la Sociedad, el Valuador Profesional haya incurrido en algún acto que así lo amerite. (REF. D.O.F. 14/04/2005)

**Vigésima quinta.** Consecuencias de la terminación anticipada de la vigencia de la Autorización. Los Valuadores Profesionales o Controladores que hayan sido sancionados con la terminación anticipada de la vigencia de su Autorización o, en su caso, con la revocación del poder especial correspondiente, no podrán pertenecer al padrón, ni ser socios o Controladores de ninguna Unidad de Valuación. (REF. D.O.F. 25/10/2006)

**Vigésima sexta.** Terminación anticipada de la vigencia de la inscripción. La inscripción terminará anticipadamente su vigencia cuando ocurra alguno de los siguientes supuestos:

- I. Petición escrita de la Unidad de Valuación;
- II. Modificación del objeto social de la Unidad de Valuación que no le permita continuar certificando avalúos;
- III. Encontrarse en liquidación, sujeta a actos concursales, en administración cautelar, en huelga o en cualquier otra situación análoga;
- IV. Abstención en la certificación de avalúos, por un plazo continuo de dos años;
- V. Inhabilitación decretada por autoridad competente;
- VI. Incumplimiento de las obligaciones contenidas en estas Reglas y, consecuentemente, se le imponga la sanción prevista en la fracción I de la regla trigésima tercera, y
- VII. Ubicarse en el supuesto indicado en la regla trigésima sexta.

## **Capítulo X**

### **De las faltas**

(Regla MOD. D.O.F. 25 OCT 2006)

**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:

- I. Tratándose del incumplimiento a las obligaciones a que se refieren las reglas decimoctava fracciones IV y VI, decimoctava bis fracción V o vigésima fracciones I, VII, VIII y XIV, así como de la contravención a las prohibiciones señaladas en las reglas decimanovena fracciones III, IV y X, decimanovena bis fracciones III y IV o vigésima primera fracciones IV y IX, la autorización del Valuador Profesional o del controlador respectivo o la Inscripción de la Unidad de Valuación involucrada se suspenderá por un periodo de cuarenta y cinco días naturales.

**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.

**III.** Tratándose del incumplimiento a las obligaciones a que se refiere la regla vigésima fracciones VI, X y XI la inscripción de la Unidad de Valuación se cancelará, sin que ésta pueda volver a inscribirse, en un periodo de tres años contado a partir de la cancelación respectiva. Tratándose del incumplimiento a la obligación a que se refiere la regla decimoctava fracción V o de la contravención a las prohibiciones señaladas en las reglas decimanovena fracciones II, V, VII, VIII y IX y decimanovena bis, fracciones VI y VII se dará terminación anticipada a la vigencia de la autorización del Valuador Profesional o del controlador sin que ésta pueda volver a autorizarse, en un periodo de tres años contado a partir de la fecha de terminación anticipada respectiva. (REF. 25 OCT 2006)

**IV.** Tratándose del incumplimiento a las obligaciones a que se refieren las reglas decimanovena fracción I, Decimanovena bis fracción I o Vigésima primera en su fracción I, la autorización del Valuador profesional o del Controlador respectivo la Inscripción de la Unidad de Valuación involucrada, se revocará o se cancelará, sin que ésta se pueda volver a autorizar o inscribir, según corresponda.

La aplicación de estas sanciones es independiente de las responsabilidades civiles o penales en que incurran los valuadores profesionales, controladores, los representantes legales, directivos o socios de las Unidades de Valuación o las Unidades de Valuación. (REF. D.O.F. 27/02/2012)

**Vigésima séptima Bis.** Consecuencias de la suspensión de la Autorización. Los Valuadores Profesionales o Controladores que hayan sido sancionados con la suspensión de su Autorización, no podrán realizar ni certificar avalúos en ninguna Unidad de Valuación durante el período de la suspensión. (ADICION D.O.F. 25/10/2006)

**Vigésima octava.** Derogada (REF. D.O.F. 25/10/2006)

**Vigésima novena.** Derogada (REF. D.O.F. 25/10/2006)

**Trigésima.** Derogada (REF. D.O.F. 25/10/2006)

**Trigésima primera.** Derogada (REF. D.O.F. 25/10/2006)

**Trigésima segunda.** Derogada (REF. D.O.F. 25/10/2006)

**Trigésima tercera.** Reincidencia en faltas. Al Valuador Profesional, Controlador o Unidad de Valuación que cometa alguna o varias de las faltas referidas en la fracción II de la regla Vigésima séptima, que en el lapso de cinco años reincida, en la misma falta, se le revocará la Inscripción o la Autorización sin que ésta pueda volver a inscribirse o autorizarse, en un periodo de tres años contado a partir de la fecha en la que hubiere terminado la vigencia de la que se revocó con la aplicación de esta sanción.

El plazo para considerar la reincidencia, se computará a partir del día en que se incurra en la primera falta. (REF. D.O.F. 25/10/2006)

**Trigésima cuarta.** Sanción por acumulación de faltas. Al Valuador Profesional, Controlador o Unidad de Valuación que en el plazo de un año incurra en dos faltas previstas en la misma fracción de la regla Vigésima séptima, se le impondrá, independientemente de la sanción de la primera falta, para el caso de la segunda, la sanción correspondiente que resulte aplicable a la falta de la fracción siguiente de la mencionada regla. Al Valuador Profesional, Controlador o Unidad de Valuación que dentro del mismo plazo incurra en dos faltas previstas en diferentes fracciones de la regla Vigésima séptima, se le impondrá, independientemente de la sanción que corresponda para el caso de la primera falta y para la segunda falta la sanción prevista en la siguiente fracción de la citada regla que resulte aplicable a la falta cometida. En ambos casos quedará asentado en el expediente respectivo.

Para efectos de la acumulación de sanciones se tomará en cuenta la pena impuesta y no el tipo de falta cometida. El plazo referido consta de trescientos sesenta y cinco días naturales y se computará a partir del día en que se incurra en la primera falta. (REF. D.O.F. 25/10/2006)

**Trigésima cuarta Bis.** Obligaciones derivadas del cumplimiento de una sanción. Cuando con motivo de la imposición de alguna sanción se suspendan los efectos de la Inscripción o Autorización, la Unidad de Valuación, el Controlador o el Valuador Profesional, según sea el caso, deberá dar cumplimiento a la sanción correspondiente. En caso de que no den cumplimiento, la Sociedad requerirá por escrito al infractor, para que dentro de los cinco días hábiles bancarios contados a partir de la fecha del requerimiento, manifieste lo que a su derecho convenga. Si no lo hiciere, o si derivado de las manifestaciones y acciones realizadas por el infractor, se denota que ha incumplido con la sanción impuesta, se revocará definitivamente la Inscripción o Autorización y no podrá volver a autorizarse o inscribirse, según corresponda. (ADICIÓN D.O.F. 25/10/2006)

## Capítulo XI

### Del procedimiento para la imposición de sanciones

**Trigésima quinta.** Derogada

REF. D.O.F. 25/10/2006)

**Trigésima sexta.** Integración y turno del expediente. Una vez que la Sociedad tenga conocimiento de que el Valuador Profesional, el Controlador o la Unidad de Valuación de que se trate, haya incurrido en alguna falta prevista en el capítulo anterior, lo integrará al expediente correspondiente y se le notificará en el domicilio señalado en la solicitud de autorización, inscripción o renovación, en forma personal, mediante oficio entregado por servidor público de la Sociedad o, en su caso, por correo certificado con acuse de recibo, para que en un plazo no mayor a diez días hábiles bancarios, contados a partir del día siguiente al de la notificación, haga valer sus derechos por escrito, en el que señale el nombre del promovente, domicilio para oír y recibir notificaciones, alegue lo que a su derecho convenga y relacione y exhiba los elementos de prueba que considere necesarios.

En caso que el Valuador Profesional, el Controlador o el representante legal de la Unidad de Valuación, no hagan valer sus derechos dentro del plazo indicado, la Sociedad procederá a dictar la resolución que corresponda. (REF. D.O.F. 25/10/2006)

**Trigésima séptima.** Dictamen. Luego de haber examinado todos y cada uno de los elementos que obren en el expediente, se dictará resolución que confirme, revoque o modifique la determinación de la falta atribuida al Valuador Profesional, Controlador o Unidad de Valuación y la imposición de la sanción, dicha resolución debe ser clara, precisa y congruente con las constancias que obren en el expediente, analizará todos y cada uno de los elementos probatorios que se hubieren exhibido y resolverá todo lo que se hubiere planteado; para el caso de haberse confirmado la sanción respectiva, se apercibirá respecto de las consecuencias que derivarían de no dar cumplimiento a la sanción impuesta, de acuerdo con lo establecido para tal efecto, en la regla Trigésima cuarta Bis.

La resolución que dicte la Subdirección, se notificará a la Unidad de Valuación, Valuador Profesional o Controlador, según sea el caso, en forma personal, mediante oficio entregado por servidor público de la Sociedad o, en su caso, por correo certificado con acuse de recibo, en el domicilio señalado para tal efecto en el escrito mediante el cual alegó lo que a su derecho convino, o en su defecto, en aquel registrado en la Subdirección. (R. D.O.F. 25/10/2006)

**Trigésima octava.** Rectificación. La Subdirección podrá dejar sin efectos una sanción, o una resolución negativa de Autorización, Inscripción o renovación, de oficio o a petición de parte interesada, cuando se trate de un error manifiesto o el interesado demuestre que ya había dado cumplimiento.

La tramitación de la declaración no constituirá recurso, ni suspenderá el plazo para la interposición de éste, y tampoco suspenderá la ejecución del acto. (REF. D.O.F. 25/10/2006)

**Trigésima novena. Derogada** (REF. D.O.F. 25/10/2006)

## CAPITULO XII

### **Del recurso de reconsideración** (REF. D.O.F. 25/10/2006)

**Cuadragésima.** Interposición. El Solicitante, el Valuador Profesional, el Controlador o la Unidad de Valuación, podrán recurrir la resolución que niegue la Autorización, Inscripción o renovación de cualquiera de ellas, aquella que determine la imposición de una sanción consistente en la suspensión, terminación anticipada, revocación o cancelación de la Autorización o Inscripción, según sea el caso, mediante recurso de reconsideración que se presente ante la Subdirección, dentro de los quince días hábiles bancarios siguientes a la fecha de notificación de la resolución respectiva. (REF. D.O.F. 25/10/2006)

**Cuadragésima primera.** Requisitos. El escrito de interposición del recurso de reconsideración será resuelto por el Comité. Dicho escrito deberá contener:

- I. El órgano administrativo a quien se dirige;
- II. El nombre del recurrente, así como el lugar que señale para efectos de notificaciones;
- III. El acto que se recurre y fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento del mismo;
- IV. Los agravios que se le causan;
- V. En su caso, copia de la resolución o acto que se impugna y de la notificación correspondiente;
- VI. Las pruebas que ofrezca, que tengan relación inmediata y directa con la resolución o acto impugnado debiendo acompañar las documentales con que cuente, incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúen en nombre de otro o de personas morales, y
- VII. Fecha y firma del recurrente. (REF. D.O.F. 25/10/2006)

**Cuadragésima segunda.-** Desechamiento. El recurso se tendrá por no interpuesto cuando:

- I. Se presente fuera de plazo;
- II. No se haya acompañado la documentación que acredite la personalidad del recurrente, y
- III. No aparezca suscrito por quien deba hacerlo. (ADICIÓN D.O.F. 25/10/2006)

**Cuadragésima tercera.-** Improcedencia. Será improcedente el recurso:

- I. Contra actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y por el propio acto impugnado;
- II. Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del promovente;
- III. Contra actos consentidos expresamente;
- IV. Cuando se esté tramitando ante los tribunales algún recurso o defensa legal interpuesto por el promovente, que pueda tener por efecto modificar o revocar la resolución impugnada, y
- V. Cuando falta alguno de los requisitos previstos en las fracciones I, III, IV, V y VI de la regla Cuadragésima primera. (ADICIÓN D.O.F. 25/10/2006)

**Cuadragésima cuarta.-** Sobreseimiento. Será sobreseído el recurso cuando:

- I. El promovente se desista expresamente del recurso;
- II. El recurrente fallezca o se liquide en caso de persona moral durante el procedimiento, si el acto respectivo sólo afecta su persona;
- III. Durante el procedimiento sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere la regla anterior;
- IV. Cuando hayan cesado los efectos del acto respectivo;
- V. Por falta de objeto o materia del acto respectivo, y
- VI. No se probare la existencia del acto respectivo. (ADICIÓN D.O.F. 25/10/2006)

**Cuadragésima quinta.-** Resolución. El Comité podrá resolver por:

I. Tener por no interpuesto el recurso;

II. Declarar la improcedencia o sobreseerlo;

III. Confirmar el acto impugnado;

IV. Revocar total o parcialmente el acto impugnado, y

V. Modificar u ordenar la modificación del acto impugnado o dictar u ordenar expedir uno nuevo que lo sustituya, cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente. (ADICIÓN D.O.F. 25/10/2006)

**Cuadragésima sexta.-** Notificación. Se notificará la resolución del Comité personalmente mediante oficio entregado por servidor público de la Sociedad o, en su caso, por correo certificado con acuse de recibo, en el domicilio señalado para tal efecto en el escrito del recurso de reconsideración o en aquel registrado en la Subdirección. (ADIC D.O.F. 25/10/2006)

**Cuadragésima séptima.-** Elementos y efectos de la resolución. La resolución del recurso se fundará en derecho y examinará todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente teniendo el Comité la facultad de invocar hechos notorios; pero, cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con el examen de dicho punto.

Se deberá dejar sin efectos legales el acto impugnado cuando se advierta una ilegalidad manifiesta y los agravios sean insuficientes, pero deberá fundar cuidadosamente los motivos por los que consideró ilegal el acto y precisar el alcance en la resolución.

Si la resolución ordena realizar un determinado acto o iniciar la reposición del procedimiento, deberá cumplirse en un plazo de cuatro meses. (ADICIÓN D.O.F. 25/10/2006)

**Cuadragésima octava.-** Consentimiento. No se podrá revocar o modificar el acto impugnado en la parte no recurrida. (ADICIÓN D.O.F. 25/10/2006)

**Cuadragésima novena.-** Pruebas Supervenientes. Cuando hayan de tenerse en cuenta nuevos hechos o documentos que no obren en el expediente original derivado del acto impugnado, se pondrá de manifiesto a los interesados para que, en un plazo no inferior a cinco ni superior a diez días hábiles bancarios, formulen sus alegatos y presenten los documentos que estimen procedentes.

No se tomarán en cuenta en la resolución del recurso, hechos, documentos o alegatos del recurrente, cuando habiendo podido aportarlos durante el procedimiento administrativo no lo haya hecho.

**Quincuagésima.-** Supletoriedad. En la sustanciación y resolución del recurso de reconsideración se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Código Federal de Procedimientos Civiles, a falta de disposición expresa en estas Reglas. (ADICIÓN D.O.F. 25/10/2006)

## Capítulo XIII

### De las instituciones de banca múltiple y de las sociedades financieras de objeto limitado o de objeto múltiple que deseen obtener la Inscripción.

(REF. D.O.F. 24/02/2012).

**Quincuagésima primera.** Forma de acreditar los requisitos. Considerando la naturaleza jurídica de las instituciones de banca múltiple y de las sociedades financieras de objeto limitado y de objeto múltiple del ramo inmobiliario e hipotecario, así como la diversidad de sus funciones, los requisitos contenidos en las fracciones I, II, III, V y VI del apartado A; fracción IV del apartado C y fracción I del apartado D, todas de la regla séptima, se podrán acreditar con la exhibición de la documentación que compruebe que se encuentran facultadas para operar como tales, así como para certificar avalúos sobre bienes inmuebles.

(REF. D.O.F. 24/02/2012)

**Quincuagésima segunda.** Instituciones de banca de desarrollo. Para que las instituciones de banca de desarrollo obtengan su Inscripción, deberán únicamente acreditar que, de acuerdo con su Ley orgánica o demás disposiciones legales aplicables, se encuentran facultadas para realizar avalúos, y que conforme con su organización, cuentan con los recursos materiales y humanos necesarios para ello.

Asimismo, las personas que acrediten, a través de la propia institución de banca de desarrollo, cumplir con los requisitos establecidos en las reglas Quinta y Sexta podrán, respectivamente, obtener su Autorización o fungir como Controladores.

En los supuestos del párrafo anterior, las instituciones de banca de desarrollo respectivas remitirán a la Sociedad, previa solicitud, los expedientes que ésta le requiera, a efecto de verificar el cumplimiento a lo dispuesto en las presentes Reglas.

De igual forma, en atención a la naturaleza jurídica de las instituciones de banca de desarrollo, sólo les serán aplicables las disposiciones que no contravengan la normatividad correspondiente a este tipo de instituciones; por lo que, de forma general, deberán observar lo establecido en estas Reglas, sin perjuicio de que la Sociedad pueda, mediante normas de carácter general que publicará en la dirección electrónica [www.shf.gob.mx](http://www.shf.gob.mx), exentarlas del cumplimiento de las disposiciones que considere procedentes. (ADICIÓN D.O.F. 25/10/2006)

DIARIO OFICIAL Lunes 30 de junio de 2003(Primera Sección)

### Transitorias

**Primera.** Estas Reglas entrarán en vigor el 1 de septiembre de 2003.

**Segunda.** Las instituciones de banca múltiple y las sociedades financieras de objeto limitado del ramo inmobiliario e hipotecario, que a la entrada en vigor de estas Reglas se encuentren inscritas en el registro de intermediarios financieros de la Sociedad, no están obligadas a acreditar que se encuentran autorizadas para operar como tales; no obstante, deberán acreditar que están facultadas para certificar avalúos sobre bienes inmuebles.



Asimismo, tendrán un plazo de seis meses, contado a partir de la Inscripción para dar cumplimiento a lo estipulado en estas Reglas y en las demás disposiciones normativas aplicables. La Sociedad podrá, a su juicio, dejar sin efectos la Inscripción al término del plazo indicado, si considera que la institución de banca múltiple o la sociedad financiera de objeto limitado del ramo inmobiliario e hipotecario no cumple con la normatividad correspondiente.

**Tercera.** Los solicitantes que se encuentren constituidos y en operación a la entrada en vigor de estas reglas, no estarán obligados a acreditar lo señalado en la fracción IV del apartado C de la regla séptima; en el entendido de que, en caso de realizar cambios de funcionarios, deberán hacerlo.

**Cuarta.** Las Unidades de Valuación que dentro de los noventa días naturales contados a partir de la fecha de entrada en vigor de estas reglas soliciten su Inscripción, tendrán un plazo de noventa días contado a partir de la fecha de su inscripción para acreditar a la Sociedad el cumplimiento a lo dispuesto por las fracciones I y II del apartado C de la Regla séptima; de no hacerlo su inscripción quedará sin efecto.

**Quinta.** La disposición contenida en la fracción VII del apartado B de la regla séptima entrará en vigor hasta el 1 de enero de 2004. (REFORMA D.O.F. 30/12/2003) 1 de abril de 2004

**Sexta.** En tanto no se emitan las reglas relativas a la metodología para la valuación de los inmuebles, las personas que realicen avalúos en términos de las disposiciones aplicables, se deberán sujetar al marco normativo de la materia que esté vigente y sea aplicable en el momento en que realicen los avalúos.

México, D.F., a 19 de junio de 2003.

