

Ciudad de México a 30 de enero de 2025.

Comunicado 01-2025

**A TODAS LAS UNIDADES DE VALUACIÓN CON  
REGISTRO EN SOCIEDAD HIPOTECARIA  
FEDERAL, S.N.C. I.B.D.**

**Asunto:** Recomendaciones sobre Confidencialidad de la información (archivo .xml) y Uso previsto de los Avalúos de Crédito Garantizado a la Vivienda.

Con fundamento en el Artículo séptimo de los Estatutos Vigentes, en el que se establecen los fines específicos de la ANUVAC, que en la fracción IV señala la conveniencia de divulgar y mejorar el régimen de actividad de las Unidades de Valuación, y de acuerdo a lo comentado y notificado por la Dirección de Registro y Valuación Inmobiliaria de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., I.B.D., el pasado miércoles 15 y jueves 16 de enero del presente, a todas las Unidades de Valuación inscritas en su padrón, con referencia a la obligación de GUARDAR CONFIDENCIALIDAD respecto a los avalúos de crédito garantizado a la vivienda, realizados y certificados por las diferentes Unidades de Valuación inscritas, se cita a la letra el extracto del oficio que notificó la SHF en estas sesiones:

*“Esta SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C. derivado de la reciente publicación de la normativa del Estado de Quintana Roo, de conformidad y en total apego a la normativa que regula las Unidades de Valuación, Valuadores Profesionales y Controladores, hace de su conocimiento del siguiente comunicado.*

*De conformidad con la normativa señala en la Décima séptima de las Reglas, las Unidades de Valuación que obtengan la inscripción que otorga Sociedad, tendrán la facultad para certificar los avalúos de Créditos Garantizados a la Vivienda, por su parte, en relación con lo anterior, de conformidad con la Vigésima de las Reglas, dichas Unidades de Valuación se encuentran sujetas al cumplimiento de diversas obligaciones, dentro de las que se destaca aquella que de guardar confidencialidad de toda la información que conozcan y manejen con motivo de la realización de los avalúos en adhesión. Se transcribe la Regla en cita para su pronta referencia:*

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

*(...)*

*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.”*

**P.D.O.F. Miércoles 24/febrero/2012”**



**ANUVAC**

**Asociación Nacional de  
Unidades de Valuación A.C.**

Esta disposición se refiere explícitamente a la prohibición de proporcionar el archivo XML de los avalúos de crédito garantizado a la vivienda realizados por las diferentes Unidades de Valuación al Servicio de Administración Tributaria (SATQ), pues se viola la regla vigésima de las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, emanadas de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

Las consecuencias de una falta a la regla vigésima, fracción III para Valuadores y Unidades de Valuación son las siguientes (suspensión de 120 días y las sanciones se escalan en caso de reincidencia en menos de un año), que a la letra dice:

*“En relación con lo anterior, de conformidad con lo previsto en la Vigésima séptima de las Reglas, en caso de que una Unidad de Valuación incumpla con la obligación señalada en la Vigésima, fracción III de las Reglas, se harán acreedoras a una sanción consistente en la suspensión de la autorización para fungir como Unidad de Valuación, de conformidad con lo siguiente:*

*“Vigésima séptima. Sanciones. En caso de que un Valuador Profesional, un Controlador o una Unidad de Valuación incumplan alguna de las obligaciones o realice alguno de los actos prohibidos por estas Reglas, se procederá conforme a lo siguiente:*

*(...)*

*II. Tratándose del incumplimiento a las obligaciones a que se refieren las reglas decimotercera fracciones I, II y III; decimotercera bis fracciones, I, II, III y IV o vigésima fracciones II, III, IV, V, IX y XIII, así como 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 período de ciento veinte días naturales.”*

**P.D.O.F. miércoles 24/febrero/2012.”**

Cómo seguimiento a la entrega y notificación de este comunicado, la Dirección de Registro y Valuación Inmobiliaria de SHF, notificó también verbalmente, en las sesiones del 15 y 16 de enero pasado, que **por ningún motivo las Unidades de Valuación deberían proporcionar el archivo XML de los avalúos realizados a las Entidades Financieras y Bancos** a las que prestan sus servicios, pues contienen datos personales e información confidencial, con la advertencia de que en caso de no apegarse a esta recomendación, se harían acreedoras a las sanciones antes mencionadas.



**ANUVAC**

**Asociación Nacional de  
Unidades de Valuación A.C.**

Así mismo, en diversas reuniones se ha señalado que los avalúos de crédito garantizado no deben ser utilizados para otra finalidad diferente a la Originación de Crédito, y que por este motivo, **NO DEBEN utilizarse para trámites fiscales ni de pago de impuestos locales o federales.**

Con base en la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y las reglas que de ella emanan, relativas a la inscripción como Unidad de Valuación y a la autorización como Valuador Profesional, cuyo objetivo es determinar la responsabilidad y efectos que derivan de la realización y certificación de avalúos de bienes inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, y con fundamento en lo manifestado por la autoridad, es de destacar que tanto las metodologías como el propio formato fueron determinados por la SHF para el uso exclusivo en operaciones de Crédito Hipotecario, por lo que los Reportes de estos avalúos, no se pueden modificar, ni utilizar para otros fines, ni por otros usuarios no previstos en la propia Ley.

**Por lo tanto, se recomienda no utilizar estos avalúos, para otros usos distintos**, como puede ser el caso de la certificación con efectos fiscales. Para éste y otros usos, se recomienda, se tramiten avalúos específicos, con base a la normativa federal o local que corresponda en cada Estado.

**ANUVAC**

Atentamente,

Por la trascendencia de las Unidades de Valuación Mexicanas.

**Asociación Nacional de**

Asociación Nacional de Unidades de Valuación A.C.

Consejo Directivo 2024 – 2025.

**Unidades de Valuación A.C.**