

DOI: <https://doi.org/10.56712/latam.v5i4.2373>

## La corrupción de servidores públicos en materia de valuación inmobiliaria, en México, del año 2013 al año 2018

Corruption of public servants in real estate valuation in Mexico, from 2013 to 2018

**Omar Venegas Quintana**

[ovenegasquintana@yahoo.com.mx](mailto:ovenegasquintana@yahoo.com.mx)

<https://orcid.org/0000-0002-7602-3140>

Universidad Autónoma de Chihuahua

Chihuahua – México

Artículo recibido: 01 de julio de 2024. Aceptado para publicación: 15 de julio de 2024.

Conflictos de Interés: Ninguno que declarar.

### Resumen

Este trabajo tiene por objetivo analizar el fenómeno de la corrupción, particularmente respecto servidores públicos, en México, a propósito de los sujetos obligados previstos en las Reglas de Carácter General relativas a la formalización de créditos garantizados a la vivienda, lo que conlleva revisar una y otra vez las atribuciones a cargo de las autoridades federales en dicha materia. Por ello, los contenidos de estudio estarán vinculados a la formulación de la siguiente hipótesis: la sobrerregulación, así como la sobre y subvaloración de bienes inmuebles, afectan al Estado de Derecho y vulneran, además, la estabilidad macroeconómica del país. Ahora bien: ¿Tal situación implica que el efecto corruptor esté relacionado sine qua non con la violación a los artículos 14 y 16 constitucionales? La respuesta es afirmativa. En tal virtud, el autor explicó que, implementando ciertos controles técnicos, basados en la dictaminación de valores confiables, y promoviendo la certificación de avalúos digitales, es posible discriminar las llamadas “burbujas” inmobiliarias, cumpliendo el principio de legalidad. Empero, el efecto corruptor, a raíz de la sobrerregulación, tiene implicancias que vinculan catastróficamente al derecho administrativo sancionador con el derecho penal sustantivo. En este escenario, el autor propuso, de manera contundente, que las autoridades ejerzan sus atribuciones conforme las Reglas, y que no invadan la competencia de otras. Para alcanzar tal propósito, el autor empleó ciertas estrategias metodológicas basadas en la recopilación y análisis de datos, descripción de la información, con alcance explicativo y enfoque mixto, para que, finalmente, pudiera aportar resultados significativos.


*Palabras clave:* corrupción, administración pública, valuación, vivienda

### Abstract

The purpose of this paper is to analyze the phenomenon of corruption, particularly with respect to public servants, in Mexico, about the parties subject to the General Rules on the formalization of secured housing loans, which entails reviewing time and again the powers of the federal authorities in this area. Therefore, the contents of the study will be linked to the formulation of the following hypothesis: over-regulation, as well as the over- and undervaluation of real estate, affect the Rule of Law and, in addition, harm the macroeconomic stability of the country. Now, does this situation imply that the corrupting effect is related sine qua non with the violation of Articles 14 and 16 of the

Constitution? The answer is affirmative. In such virtue, the author explained that, by implementing certain technical controls, based on the assessment of reliable values, and promoting the certification of digital appraisals, it is possible to discriminate the so-called real estate "bubbles", complying with the principle of legality. However, the corrupting effect, because of over-regulation, has implications that catastrophically link administrative sanctioning law with substantive criminal law. In this scenario, the author forcefully proposed that the authorities should exercise their powers in accordance with the Rules, and not encroach on the competence of others. To achieve this purpose, the author employed certain methodological strategies based on data collection and analysis, description of the information, with explanatory scope and mixed approach, so that, finally, he could provide significant results.

*Keywords:* corruption, public administration, valuation, housing

Todo el contenido de LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades, publicados en este sitio está disponibles bajo Licencia Creative Commons . 

Cómo citar: Venegas Quintana, O. (2024). La corrupción de servidores públicos en materia de valuación inmobiliaria, en México, del año 2013 al año 2018. *LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades* 5 (4), 1766 – 1776. <https://doi.org/10.56712/latam.v5i4.2373>

## **INTRODUCCIÓN**

El presente trabajo de investigación denominado “La corrupción de servidores públicos en materia de valuación inmobiliaria, en México, del año 2013 al año 2018”, tiene por objetivo analizar la actuación de los servidores públicos en el ámbito federal y, particularmente, el fenómeno corruptivo, derivado de la aplicación de las Reglas de Carácter General relativas a la formalización de créditos garantizados a la vivienda, así como delimitar las atribuciones de sanción (administrativas y penales) a cargo de las autoridades.

De tal suerte que dicho abordaje inicial contiene tres vertientes de justificación, a saber: Primera. Por razón de la experiencia del autor ya que, como servidor público, durante el periodo señalado como límite temporal de la presente investigación, se desempeñó como Analista, Subdirector de Supervisión y Metodologías de Valuación, así como Director de Registro y Valuación Inmobiliaria, en la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, permitiéndole adquirir los conocimientos técnicos necesarios a fin de adoptar una postura crítica entorno al quehacer de la administración pública. Así, partiendo de situaciones reales, el autor analizó casos, los cuales pueden ser expuestos en el argot académico. Tercera. Considerando su rol actual ya que, como profesor universitario, y como investigador independiente, podría adentrarse en el estudio de ordenamientos sancionadores relacionados con la actividad inmobiliaria-valoratoria en el país, implicando la función regulatoria del Estado mexicano y desvelando, al mismo tiempo, el fenómeno de la corrupción.

Ahora bien, si la parte introductoria permite realizar una atenta invitación a los amables lectores para tener una mejor comprensión del trabajo, el espacio en el que se escribe también permitiría relatar una serie de objetivos específicos que se pretenden, por ejemplo: presentar los antecedentes económicos de la valuación inmobiliaria en México y analizar los ordenamientos vigentes de las autoridades administrativas; describir el fenómeno corruptivo, en materia de valuación inmobiliaria, teniendo en cuenta la aplicación de las Reglas de Carácter General; delimitar las atribuciones de sanción en materia de valuación inmobiliaria, administrativas y/o penales, a cargo de las autoridades federales; exponer los recursos jurídicos contra actos de corrupción y los supuestos de responsabilidad, atribuibles tanto a servidores públicos como a particulares, para efectos de observar y cumplir los principios de legalidad y/o de audiencia.

Así, describiendo inicialmente la justificación del autor y los objetivos del trabajo de investigación, se advierte una gran utilidad para la sociedad mexicana, ya que el análisis de fondo también implica discriminar prácticas fuera del alcance de la ley, por ejemplo, la sobre o subvaluación inmobiliaria, implicando la necesaria obtención de índices de confiabilidad, respecto valores reales de vivienda, logrando asimismo estabilidad macroeconómica para el país.

## **METODOLOGÍA**

Por otra parte, el trabajo de investigación visualiza un enfoque cualitativo, y un alcance explicativo. El enfoque cualitativo, orientado hacia la descripción y comprensión del fenómeno corruptivo, analizando un caso del Derecho, donde el conocimiento se construye, no se descubre. Asimismo, dicho enfoque prevalecerá el análisis y práctica de los valores, en tanto estos influyen en el problema planteado, la construcción de teorías y modelos jurídicos. El alcance explicativo nos indica que casi todo está dicho, existiendo múltiples fuentes de información. Y sí, estará centrado en determinar las causas de un determinado conjunto de fenómenos (como el de la corrupción en materia de valuación inmobiliaria), donde el objetivo es conocer porqué suceden.

Respecto la selección de métodos para la elaboración del marco teórico-conceptual, describo los siguientes:

#### **Método de observación**

La observación como método científico se define como el uso sistemático de nuestros sentidos en la búsqueda de información que se necesita para resolver un problema de investigación. Se trata de registrar conductas y comportamientos de destinatarios de normas jurídicas sin intervenirlos ni interferir los.

#### **Método documental**

Investigación cualitativa que se encarga de recopilar y seleccionar información a través de la lectura de documentos, libros, revistas, grabaciones, filmaciones, periódicos, bibliografías.

#### **Método analítico**

Se basa fundamentalmente en un análisis lógico del lenguaje jurídico, que implica descomponer conceptos y enunciados en diferentes partes, con lo cual se obtiene el conocimiento del Derecho.

#### **Método tipológico**

El estudio de los tipos, especialmente en la materia penal, expresa muy bien diversos campos posibles de efectuar clasificaciones de diferentes elementos. Se intenta buscar referencias también en ejemplos anteriores, vía destinatarios, consumidores, usuarios, los cuales pueden ser materia de diversas tipologías para fines de estudios, por ejemplo, actualmente identificar los nuevos tipos de delitos económicos en el contexto de la globalización presente.

#### **Método fenomenológico**

Este método consiste en examinar todos los aspectos o variables presentes en la estructura y funcionamiento de los fenómenos socio jurídicos, es decir, en las propias normas jurídicas se observa que forman parte de un sistema en el cual confluyen conceptos y realidades sociales, etnográficas, culturales.

#### **Método histórico**

Para el Derecho, este método se identifica con la historia del Derecho, que comprende el conjunto de evoluciones que han sufrido las instituciones jurídicas y que se indagan a través de técnicas y procedimientos usados por los historiadores para registrar fuentes primarias y otras evidencias para recrear regulaciones e instituciones pasadas.

Teniendo en cuenta dos referencias de estudios especializados, entorno el tema de la valuación inmobiliaria, presento a continuación el marco teórico-conceptual.

Cito en primer término a José Manuel Salas Tafuya quien refiere el sustento teórico-económico de la valuación inmobiliaria. El proceso histórico de la economía ha transitado esencialmente bajo el abrigo de dos grandes corrientes teóricas. La primera nace durante la segunda mitad del siglo XVIII con la aparición de los fisiócratas franceses, quienes por un lado atribuían a la naturaleza el origen de la riqueza y, por el otro, concebían la plusvalía como un incremento material de los valores de uso, y no como un incremento del valor. Sostenían además que el buen funcionamiento del sistema económico estaría asegurado sin la intervención del estado, dando paso a la expresión *Laissez faire et laissez passer, le monde va de lui même*; «Dejen hacer, dejen pasar, el mundo va solo».



A pesar de que esta propuesta no fue recibida con los brazos abiertos por Adam Smith, sí desempeñó un papel importante en el desarrollo de dichas teorías a través de la explicación acerca de la conformación del valor de las mercancías. Adam Smith a través de la teoría del valor-trabajo señaló que la forma en que los bienes adquieren valor se basa en la cantidad de trabajo convertido en días de subsistencia, es decir, puede medirse mediante la cantidad de trabajo que lleva incorporado. A esta corriente del pensamiento económico se le identificó como escuela clásica. Posteriormente, David Ricardo a finales de la segunda década del siglo XIX, desarrolló una teoría del valor-trabajo, la cual contiene una crítica acerca del patrón invariable que era el trabajo. La teoría ricardiana menciona que la forma por la que los bienes adquieren valor está dada por la proporción entre las distintas clases de trabajo que se necesitan para adquirirlos, digamos que la única circunstancia que puede servir para el cambio recíproco de diferentes bienes es la proporción entre distintas clases de trabajo que se incorpora. Por consiguiente, durante esta etapa se consideraba como fuente de valor al coste de producción.

En contraparte a las teorías del valor-trabajo de orientación clásica, a mediados del siglo XIX Carlos Marx analiza el concepto valor y propone la teoría del valor-trabajo. Marx parte de la idea de que el trabajo no es valor por naturaleza, sino, es lo que produce valor. Continúa señalando que el valor de las mercancías no sólo se mide de acuerdo con el tiempo de trabajo incorporado en ellas, haciendo referencia al modelo de producción capitalista, sino, además, obedece a la estructura social y a las relaciones sociales de producción.

Ante esta realidad, la principal característica de las sociedades capitalistas no es la producción de mercancías o bienes para la satisfacción propia, sino para el intercambio. Por consiguiente, las mercancías adquieren valor de uso y valor de cambio. Estamos hablando de valor de uso cuando el objeto adquiere significación de utilidad (Marx, 1867). Es decir, la utilidad de una cosa, las cualidades que le permiten satisfacer tales o cuales necesidades del hombre, hacen de ella un valor de uso (Academia de Ciencias de la URSS, 1960). Mientras que, estamos hablando de valor de cambio cuando el objeto tiene capacidad para obtener otras mercancías al cambio. El valor de cambio aparece como la relación cuantitativa, como la proporción en que se cambian valores de uso de una clase por valores de uso de otra clase (Marx, 1867).

En ese sentido, el concepto valor se erige como un término ambiguo, con dos concepciones sustantivas: a) transaccional-adquisitivo y, b) psicológico-hedonista. Por un lado, sirve para realizar transacciones mercantiles, mientras que por el otro para satisfacer placeres.

En continuidad a la escuela clásica, durante finales del siglo XIX nace la escuela económica neoclásica cuya propuesta acerca de la determinación del valor de los bienes está basada en la utilidad que brinda el bien en cuestión. Dentro de la misma escuela del pensamiento neoclásico, Lionel Robbins (1932) economista británico, introdujo el concepto escasez a la definición de economía –150 años aproximadamente después del nacimiento de la ciencia como tal—. En ella señala que “economía es la ciencia que estudia la conducta humana como una relación entre fines y medios limitados que tienen diversa aplicación”.

A su vez, David Aranda Sánchez analiza el proceso de evaluación como procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, normativa y social, permite conocer las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de los bienes.

De la misma manera, enfatiza que la valuación como actividad profesional tiene por objeto estimar, en la justa medida monetaria, el valor de bienes específicos para fines determinados. Finalmente se refiere un tanto a los valuadores, cuyo objetivo de trabajo debe ser de absoluta seriedad, con la ética y criterio

profesional de quien ejercita la valuación con principios de justicia, dignidad, libertad y sociabilidad humana.

### **RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

Es importante que el desarrollo de la investigación gire en torno al campo del conocimiento jurídico, es decir, en torno al Derecho constitucional, al Derecho administrativo y al Derecho penal, incluso al Derecho civil; aunque se precisa que no necesariamente tendríamos que recurrir al análisis exhaustivo de cada supuesto normativo, relacionado con la valuación inmobiliaria y con cada campo. Pues sería suficiente con situar el análisis, en dichos campos, para que la investigación adquiriera validez y vigencia. De lo contrario, el espacio de análisis sería infinito.

Ahora se formulan una serie de preguntas permitiendo generar insumos informativos. Al tenor, serían las siguientes: ¿Qué es un avalúo y que representan para el sector inmobiliario nacional los avalúos de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda? ¿Cuál es el impacto del valor de la vivienda en México y cuáles sus repercusiones económicas? ¿Existe actualmente sobre o subvaluación inmobiliaria en el país? Y de ser cierta la referencia, ¿tiene relevancia la certificación de avalúos? ¿Están capacitados, normativamente hablando, los cerca de dos mil quinientos valuadores profesionales que cuentan con registro de autorización por parte de la Sociedad Hipotecaria Federal? ¿Cuál es el rol y la importancia de las Unidades de Valuación, en México, comparándolas con las empresas tasadoras en España? ¿La Sociedad Hipotecaria Federal está ejerciendo verdaderamente sus facultades regulatorias en materia de valuación inmobiliaria respecto créditos garantizados a la vivienda? Pues bien, todas estas preguntas podrán ser resueltas desarrollando la presente investigación.

De manera sucinta, expone el planteamiento del problema. La actividad valuatoria en México, realizada a través de representantes legales de unidades de valuación, valuadores profesionales y/o controladores, cuya inscripción o autorización proviene de la Sociedad Hipotecaria Federal SHF, está regulada básicamente por la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado (la Ley), por las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda y por las Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda.

Dicho sea de paso, la Ley y las Reglas, antes citadas, otorgan facultades exclusivas a la Sociedad Hipotecaria Federal para regular la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

Sin embargo, hoy en día la sobrerregulación en el sector valuatorio, por parte de otras dependencias gubernamentales, ajenas a la SHF, provoca una problemática que apunta no solo al ámbito del derecho administrativo, sino también al ámbito del derecho penal.

Es decir, la actuación de otras autoridades, ajenas a la SHF, pertenecientes al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores INFONAVIT, y al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado FOVISSSTE, primordialmente, sobrepasa la actividad regulatoria en materia de valuación inmobiliaria prevista en la Ley y en las Reglas, lo que ocurre en detrimento del propio sector público, de los particulares y de la Constitución Federal, violentando los principios de audiencia y de legalidad previstos en los artículos 14 y 16 constitucionales. Pero ¿Por qué? La respuesta es simple; porque los particulares o valuadores, adscritos a una empresa o unidad de valuación, tienen que cumplir con los requerimientos de la SHF, tanto para certificar o generar avalúos digitales como para corregir inconsistencias, pero también

tienen que cumplir con otras revisiones impuestas, al margen de la Ley y de las Reglas, por servidores públicos del INFONAVIT y del FOVISSSTE, en el ámbito federal.

En otro aspecto, adicional al planteamiento del problema, tenemos casos de sobre o subvaluación inmobiliaria que dan origen a valores de vivienda sumamente desmedidos. Me refiero a la causa, a la provocación, es decir, al comportamiento nada ético que realizan algunos valuadores profesionales con tal de obtener beneficios propios, subiendo o bajando el valor real de una vivienda y reflejando ese valor desmedido sobre el dictamen valuatorio (avalúo). ¿Esta situación es grave? Desde luego que sí, ya que, al capturar un valor de vivienda, más alto o bajo, alejándose del rigor técnico, los valuadores generan un cambio negativo en las condiciones económicas del país, al grado de provocar “burbujas inmobiliarias”.

Aquí también observamos una situación competencial, ya que toda comisión de faltas, ante la SHF, perteneciente al ámbito del derecho administrativo, es competencia de la SHF y de nadie más. Es decir, únicamente la SHF, en ejercicio de sus atribuciones, puede incoar el procedimiento para la imposición de sanciones, establecido en las Reglas de Carácter General. Empero, la realidad es que las dependencias antes aludidas (INFONAVIT y FOVISSSTE) también emiten disposiciones regulatorias carecientes de facultades exclusivas para ello.

En otros casos, y bajo el pretexto de que los imputados (en el procedimiento penal) valuadores pueden ser detenidos por agentes del Ministerio Público, no falta quien integre una carpeta de investigación por delincuencia organizada.

Es que, para evitar la corrupción institucionalizada, el abuso de autoridad, y el uso indebido de atribuciones por parte de funcionarios públicos, necesitamos analizar, quiérase o no, los presupuestos del derecho administrativo sancionador.

Ante tal panorama, de incertidumbre jurídica-constitucional y macroeconómica, se formula también la siguiente hipótesis: la sobrerregulación, así como la sobre y subvaloración de bienes inmuebles, afectan al Estado de Derecho y vulneran la estabilidad macroeconómica del país. Ahora bien: ¿Tal situación implica que el efecto corruptor esté relacionado sine qua non con la violación a los artículos 14 y 16 constitucionales? La respuesta es afirmativa.

En tal virtud, el autor afirma que, implementando ciertos controles técnicos, basados en la dictaminación de valores confiables, y promoviendo la certificación de avalúos digitales, por ejemplo, es posible discriminar las llamadas “burbujas” inmobiliarias.

Es conveniente elaborar la hipótesis en relación con el proyecto de investigación. Así, la hipótesis consistirá en que, si las autoridades ejercen estrictamente sus atribuciones conforme las Leyes y Reglas vigentes, en materia de valuación inmobiliaria (créditos garantizados a la vivienda), es posible evitar abusos, casos de corrupción y violaciones al principio de legalidad.

Luego entonces, la variable independiente radica en el principio de legalidad (ejercicio estricto de funciones), en cumplimiento y apego a la Ley y Reglas vigentes (secundaria). Y la variable dependiente se refleja en los casos de corrupción y abuso de autoridad (principal). La pregunta de confirmación sería la siguiente: ¿La sobrerregulación en materia de valuación inmobiliaria es causante de violación al principio de legalidad y está relacionada con actos de corrupción cometidos por servidores públicos?



Para responder esta y otras preguntas podemos entrar al análisis de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, la cual estipula una serie de obligaciones y prohibiciones para Valuadores Profesionales y para Unidades de Valuación. Me refiero particularmente a los artículos 7, 7 bis y 7 ter.

## **CONCLUSIONES**

Considero importante dar respuesta a los cuestionamientos de origen, a manera de aportaciones finales.

Pues bien, el avalúo no solo representa un documento o dictamen de valor concerniente a una vivienda, ya que el avalúo representa un índice de confiabilidad y de estabilidad financiera para el sector inmobiliario, en el país, así como un factor de certidumbre jurídica-constitucional y económica a nivel macro.

El impacto del valor de la vivienda en México se ve reflejado en la inflación acumulada, de tal suerte que el índice inflacionario, de precios, también repercute en el incremento del cemento y otros materiales de construcción. Estos factores limitan la posibilidad de adquirir una vivienda.

Una situación peligrosa para los mercados financieros, recordemos el tema de las “burbujas inmobiliarias”, está representada por la sobre o subvaluación inmobiliaria. Estos factores de riesgo se originan desde el momento que los avalúos son certificados por la Sociedad Hipotecaria Federal, es decir, desde que son registrados los valores de las viviendas ante la instancia oficial. Es por ello por lo que la certificación de avalúos, mediante la conservación de parámetros confiables y otros elementos de certeza, debería importar demasiado para la dependencia del gobierno federal.

Ahora bien, cuando en el año 2015 fue implementado el Sistema Maestro de Avalúos SMA, en la SHF, se determinó que la detección mediante alertas por sobre o subvaluación inmobiliaria arrojaría casos de corrupción. En ese caso, la certificación de avalúos tendría relevancia para la prevención y combate a la corrupción.

Particularmente podría afirmar que los cerca de dos mil quinientos evaluadores profesionales registrados ante la SHF no están totalmente capacitados en temas estrictamente normativos. Esta afirmación tiene que ver con la multiplicidad de normas que actualmente regulan la actividad valuatoria.

En el comparativo del rol e importancia de las Unidades de Valuación, en México, y las empresas tasadoras en España, diría que no solo se trata de una cuestión de forma en cuanto a la adopción del modelo español por parte del gobierno mexicano. Aquí creo que el “modelo mexicano” ahora es de avanzada, respecto el español, acaso por los controles de sistematización y automatización de avalúos, que se implementaron a partir del año 2015.

La última cuestión tiene una respuesta negativa. En efecto, la Sociedad Hipotecaria Federal no ha ejercido realmente sus facultades regulatorias en materia de valuación inmobiliaria, respecto créditos garantizados a la vivienda. Es precisamente el elemento corrosivo que se genera, ante la omisión de la autoridad reguladora, son otras las autoridades quienes están sobrepasando sus atribuciones.

Dicho lo anterior, en términos concluyentes, creo que uno de los temas urgentes por resolver tendría que ver con la posibilidad de dar certeza jurídica a la actividad valuatoria en México; esto es, mediante la dictaminación técnica de valores confiables tanto de vivienda nueva como de vivienda usada en el



país. Ello permitiría dejar atrás prácticas corruptivas inmobiliarias, provocadas por el descontrol regulatorio que existe en la actualidad.

Entonces, y solo entonces, la autoridad facultada para regular el sector inmobiliario en México, como es la Sociedad Hipotecaria Federal, a través de la función regulatoria que le ha sido conferida por la Ley, en materia de avalúos, tendría que preconcebir el concepto de certeza jurídica como sinónimo de beneficio, en favor del pueblo. Ello permitiría, a las personas, saber cuánto vale su patrimonio y el de sus familias, garantizando el derecho humano al bienestar social.

Por ello, es indispensable que las otras autoridades (el INFONAVIT y el FOVISSSTE) interactúen entre sí, para que cumplan el principio de legalidad y que su ejercicio sea con apego al Estado de Derecho. En caso contrario, estaremos ante la posibilidad de una crisis ya no solo de índole corruptiva, sino inflacionaria.

En situaciones más extremas, puede advertirse, estaríamos ante la presencia de casos graves de corrupción o abusos de autoridad por parte de Fiscalías, Ministerios Públicos o elementos de la policía ministerial. Ante lo cual, tendríamos que abrir otro debate.

Por el momento, es necesario resolver el grave problema de la corrupción de servidores públicos, a partir de la revisión a las Reglas de Carácter General, en materia de valuación inmobiliaria, en México.

## REFERENCIAS

Aranda Sánchez, David (2007). La Valuación Inmobiliaria en México Pasado Presente y Futuro. Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado. Facultad de Arquitectura. UNAM (versión digital): [https://repositorio.unam.mx/contenidos/la-valoracion-inmobiliaria-en-mexico-pasado-presente-y-futuro-393817?c=PoKRGr&d=true&q=\\*&i=1&v=1&t=search\\_0&as=0](https://repositorio.unam.mx/contenidos/la-valoracion-inmobiliaria-en-mexico-pasado-presente-y-futuro-393817?c=PoKRGr&d=true&q=*&i=1&v=1&t=search_0&as=0)

Arriaga Ornelas, José Luis (2008). La emergencia de la delincuencia organizada en un análisis genealógico de la tradición Nietzsche-Foucault. Revista Crítica de Ciencias Sociales y Jurídicas. Servicio de Publicaciones, Universidad Complutense de Madrid (versión digital): [https://elibro.net/es/lc/urnchihuahua/titulos/21788?as\\_all=delincuencia\\_\\_organizada&as\\_all\\_op=una ccent\\_\\_icontains&prev=as](https://elibro.net/es/lc/urnchihuahua/titulos/21788?as_all=delincuencia__organizada&as_all_op=una ccent__icontains&prev=as)

Cámara de Diputados (2024). Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado (versión digital): (<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/256.pdf>)

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2024 (versión digital): <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

Contreras López, Miriam Elsa (2012). Marco jurídico de la delincuencia organizada en México. Una reflexión en el contexto global. Universidad Veracruzana. Xalapa, Veracruz, México (versión digital): <https://libros.uv.mx/index.php/UV/catalog/download/BI249/87/344-1?inline=1>

Delincuencia organizada y sanciones penales: Ya lo dijo la Corte (versión audiovisual): <https://www.youtube.com/watch?v=BwLqG0UXqx8>

Ferrer Mac Gregor Eduardo y Sánchez Gil Rubén (2017). El Nuevo Juicio de Amparo. Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto Mexicano de Derecho Procesal Constitucional y Editorial Porrúa. México.

Historia de la valuación en México (versión digital): <http://tesis.uson.mx/digital/tesis/docs/13121/Capitulo2.pdf>

Historia moderna de la valuación en la República Mexicana (versión digital): [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/640528/HISTORIA\\_MODERNA\\_SHCP.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/640528/HISTORIA_MODERNA_SHCP.pdf)

Ibáñez, Marcela Agustina (2016). Valuación Inmobiliaria Urbana. Alveroni Ediciones (versión digital): <https://elibro.net/es/ereader/urnchihuahua/78478?page=3>

Ley de Vivienda 2024 (versión digital): [https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv\\_140519.pdf](https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv_140519.pdf)

Ley Federal contra la Delincuencia Organizada 2024 (versión digital): <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LFCDO.pdf>

Muñoz Conde Francisco y García Arán Mercedes (2015). Derecho Penal Parte General. Tirant Lo Blanch. México, D.F.

Norma Mexicana “Servicios-Servicios de Valuación- Metodología” (versión digital): <https://valuador.files.wordpress.com/2018/05/norvaluacionmx.pdf>

Pérez Kasparian, Sara. Delincuencia organizada: aspectos penales para la eficacia de la justicia. Revista IUS (versión digital): <https://revistas.anahuac.mx/iuristantum/article/view/643/699>

Salas Tafoya, José Manuel. El modelo de valuación inmobiliaria en México. Revista Iberoamericana para la Investigación y el Desarrollo Educativo (versión digital):  
<file:///C:/Users/User1/Downloads/Dialnet-ElModeloDeValuacionInmobiliariaEnMexico-5343118.pdf>

Salas Tafoya, José Manuel. La valuación inmobiliaria tradicional: un modelo para repensar. Paakat Revista de Tecnología y Sociedad (versión digital):  
<http://www.udgvirtual.udg.mx/paakat/index.php/paakat/article/view/220/324>

Sandoval Cohen, Francisco Javier (2013). Delincuencia Organizada en México (Una Visión del Delito para Reflexionar). Universidad de Sonora (versión digital):  
<http://148.225.114.121/bitstream/unison/1635/1/sandovalcohenfranciscojavierl.pdf>

Sociedad Hipotecaria Federal. Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda (versión digital):  
(<http://doc.shf.gob.mx/sobreshf/unidval/Paginas/ReglasdeCaracterGeneral.aspx>)

Valls Hernández Sergio y Matute González Carlos (2014). Nuevo Derecho Administrativo. Editorial Porrúa. México.

Todo el contenido de **LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades**, publicados en este sitio está disponibles bajo Licencia [Creative Commons](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/) 