



ACTA

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA ANUVAC 10 DE DICIEMBRE DE 2007.

Con fundamento en el Estatuto vigente y de acuerdo con la Convocatoria oportunamente emitida con fecha de 22 de Noviembre de 2007, da inicio la segunda Asamblea General Extraordinaria de la Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C. para el año 2007, siendo las 17:00 Hrs. Se declara formalmente establecida en segunda convocatoria, y se procede al desahogo de los puntos enumerados en el orden del día como a continuación se detalla:

1.- El Mtro. Mario Rafael Marqués Tapia, en su calidad de Presidente de la ANUVAC agradece a los diferentes representantes de las Unidades de Valuación su presencia en esta última Asamblea General Extraordinaria del 2007. Se hace mención que en esta ocasión la Asamblea se realiza en las oficinas de ANUVAC de Av. Insurgentes 1898, para que los asociados conozcan las instalaciones con las que cuenta la Asociación, en las que se han atendido asuntos como la reciente entrevista sostenida con la Delegación del Banco Mundial, que realizó un estudio referente a las condiciones del mercado hipotecario mexicano y la calidad de las garantías y servicios con él correlacionados.

2.- Se procede a levantar y firmar la lista de asistencia, la cual se anexa a este documento. Se hace una revisión abierta de los asistentes.

3.- Se revisa la lista quedando registradas 17 Unidades de Valuación y se establece que existe quórum suficiente para realizar la Asamblea General Extraordinaria (se anexa lista).

4.- El Secretario del Consejo procede a la lectura del acta anterior y una vez leída es aprobada por unanimidad por los asistentes.

5.- El Presidente de ANUVAC hace un informe sobre las diferentes gestiones realizadas durante este año.

En forma general comenta que ha correspondido al presente Consejo Directivo establecer las bases de lo que considera será una Asociación fuerte y de vital importancia para el desarrollo de la Valuación, y en especial de las empresas o Unidades las cuales estamos enfocadas a tender el mercado hipotecario nacional. Así mismo, se hace un resumen de los aspectos más relevantes del presente año, dentro de los que se encuentran los siguientes:



- Celebración del Primer Congreso Internacional de Unidades de Valuación, con la participación de: C. Director de CONAVI, Sr. Carlos Gutiérrez, C. Director del INFONAVIT, C.P. Víctor Borrás y el representante de la Comisión de vivienda del Senado, así como diferentes panelistas de instituciones relacionadas con “El tren de vivienda como motor del desarrollo Nacional”.
- Firma del Convenio INFONAVIT – ANUVAC, para garantizar la calidad y consistencia de la información que se emplea en los avalúos y que se emplea para el cálculo del ICAVI (índice de Calidad de la Vivienda).
- Firma de Convenio con la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) para aportar información al Índice Nacional de Indicadores de Vivienda.
- Firma de convenio con el Gobierno del Distrito Federal y todos los participantes en el INFONAVIT ampliado en esta Delegación, para promover, fomentar y contribuir a la formalización de créditos en el D.F.
- Establecimiento de los canales de comunicación con la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. por conducto de la Dirección General Adjunta de Operaciones Crediticias y la Dirección de Garantías para establecer mesas de trabajo y los mecanismos de consulta directa a la información de la base de datos histórica de avalúos de la SHF.
- Reuniones mensuales de Trabajo con la Subdirección General Técnica y con la Gerencia de Valuación del INFONAVIT, para analizar, proponer y promover las adecuaciones a la normatividad vigente y la implementación de mecanismos que propicien condiciones equitativas de asignación de trabajo a los asociados de ANUVAC.
- Se establecieron nexos con la Asociación Española de Sociedades de Valoración, ATASA, para atender situaciones de interés común.
- Establecimiento de bases del programa de Autorregulación que se implementará como parte fundamental del programa de trabajo para el 2008.
- Se establecieron vínculos y comunicación con diversos organismos Internacionales como el Comité Internacional de Normas de Valuación (IVSC) y la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV), con la intención de promover la participación de ANUVAC en esos organismos, así como ante algunas otras dependencias Nacionales como la Dirección General de Normatividad Mercantil de la Secretaría de Economía, la Comisión de Vivienda del Senado y el Comité de Crédito de la Asociación de Banqueros de México.
- Consolidación de la página web de la Asociación como medio de difusión y como herramienta de comunicación entre los asociados.

Se presenta brevemente la última actualización de la página web de la Asociación, en la que aparecen las 37 Unidades que están participando, las 8 que están por adherirse y Banobras, S.N.C. como Unidad que solo asiste como observador por impedirle su reglamento interno afiliarse a una asociación civil.



Se informa sobre el programa de difusión que se ha dado a raíz de la junta de Consejo Directivo ampliado que se tuvo en la XLIII Convención Nacional de Valuación de Puerto Vallarta, Jal., el día 25 de octubre pasado y esto ha sido a través contacto directo vía la Gerencia y la Presidencia de la Asociación, así como a través de la página de Internet, de la que se hace una breve descripción y sus diferentes tópicos, informando que regularmente los lunes de cada semana se actualizará. Se hace una mención especial al beneficio de tener un Usuario y Contraseña o "Password" para la sección reservada a los Asociados y el acceso a las minutas de las Asambleas y las ponencias de nuestro Primer Congreso de Unidades de Valuación celebrado en el mes de Junio. Se pide a los presentes que visiten la página para ver que sus datos estén correctos y ver los diferentes puntos de interés. Así mismo, se muestra que la página está vinculada en forma directa a las páginas de cada uno de los asociados, por lo que si en algún caso esté vínculo no está operando en forma adecuada, se contacte a la Gerencia para hacer la corrección pertinente.

Se comenta sobre la reunión de trabajo que se tuvo en días pasados en la SHF para analizar la entrada en operación del reporte vía "webservices", y se presenta el documento que está en la página de ANUVAC sobre este tema, en la que se incluyen las especificaciones que debe cumplir y el vínculo para la realización de pruebas.

5.1.1.- Se hace una referencia especial a las reuniones de trabajo que se han tenido, con especial mención al trabajo realizado con el INFONAVIT para la conformación e integridad del ICAVI y sus repercusiones en la calificación de los diferentes desarrollos y Unidades Habitacionales. En este contexto se hace referencia de las solicitudes de avalúos que se han presentado y que cuentan con Dictamen Técnico Único de Vivienda (DTU) pero con casas que no están terminadas, o que no cumplen las condiciones para tenerlo; por lo que se expone la viabilidad de denunciar este hecho a través de la ANUVAC para lo cual se desarrollará un formato para hacerlo de forma uniforme. Se informa sobre el desarrollo del índice que medirá la Calidad de Servicio de las Unidades de Valuación (ICASUV) y su repercusión en el futuro en la asignación de avalúos. Se espera que entre en funciones en Marzo o Abril de 2008, la ANUVAC ha estado participando en forma activa para su conformación y ha validado las variables que en él intervienen. El Algoritmo para su cálculo, está disponible en la página web de ANUVAC, en la sección reservada para socios.

Se sostuvo una entrevista y reunión de trabajo con el Arq. Ernesto Gómez Gallardo, Subdirector General Técnico y con la Arq. Socorro Aldana, Gerente de Valuación del INFONAVIT, para analizar la viabilidad de implementar la Firma electrónica en avalúos y para revisar las tarifas vigentes. Se les hizo ver que los aranceles han estado vigentes sin cambios, al menos durante los últimos cinco años, por lo que se planteó una propuesta de cobro en función de superficie del avalúo, la cual se anexa, para estar acorde a los

lineamientos internacionales, que proponen efectuar estos cobros "ad corpus". Dicha propuesta contempla tres escalones con tarifa fija, estableciendo la tarifa mínima para viviendas de hasta 40.00 m² (vivienda económica) para el caso de paquetes con un mínimo de \$1,000.00 y llegando a \$15.00/ m² para viviendas superiores a 100 m² y para mercado abierto parte de \$1,500.00 como mínimo para llegar a \$ 20.00/ m². La propuesta trata de que el cobro se haga "ad-corpus" como se hace a nivel internacional. Así mismo, se plantea que estas tarifas se calculen en Salarios mínimos, de tal forma que se actualicen periódicamente, y que estén alineadas con las directrices generales del INFONAVIT.

Se formalizará también esta propuesta al C. Director del INFONAVIT, C.P. Víctor Borrás, para lo cual el Consejo Técnico que dirige el Ing. Gómez Velázquez complementará el soporte analítico de los costos propuestos. La audiencia resalta el valor de un avalúo y la inversión que en infraestructura han tenido que hacer las Unidades de Valuación, sin olvidar el costo de las renovaciones y registros ante SHF, que se han incrementado en forma considerable. Así mismo, se deben sustentar fehacientemente los costos para la elaboración de un avalúo, y resaltar que aún cuando en ocasiones los avalúos son de paquete, no se realizan simultáneamente. Se buscará que este trámite se concluya a más tardar en el mes de Enero, informando oportunamente sobre los resultados obtenidos.

Referente al asunto de facturación que se está negociando con la Gerencia de Registro y Oferta de Vivienda del INFONAVIT, se informa que se han sostenido reuniones con el Lic. Alejandro Navarro, y que hay una nueva propuesta de parte de ellos para dar un tratamiento a los cobros, similar al que se da en las tiendas de autoservicio que en ocasiones deben realizar su facturación desfasada, sin embargo, se acuerda por unanimidad manifestar que las Unidades de Valuación afiliadas a ANUVAC están satisfechas con la mecánica operativa de pago que se ha venido aplicando en INFONAVIT hasta hoy y que incluso los plazos de pago en promedio son inferiores a 30 días, por lo que se solicitará que no se cambie este proceso.

5.1.2.- Respecto a la SHF se comenta sobre la junta que se tuvo con ellos y se comentan los principales puntos de la minuta que se levantó y la cual se anexa.

5.1.3.- Se comenta sobre la entrevista que se sostuvo con la Delegación del Banco Mundial, encabezada por Loïc Chiquier. Se aclara que la visita de esta misión fue a petición de la SHF, pero los Delegados seleccionaron a las instituciones con las que se entrevistarían. En esta oportunidad, se cuestionó a los Directivos de ANUVAC sobre el desempeño del sector, perspectivas, problemáticas, retos, oportunidades, etc. Se hicieron algunas sugerencias por parte del Banco Mundial, en cuanto a agilizar la implementación de un programa de autorregulación de las Unidades de Valuación,



que permitirá posicionar a la Asociación como un organismo confiable y representativo del sector.

En otros temas, se informó que por estrategia, la difusión de actividades en estos 18 meses fue en forma directa y reservada sólo a los socios de ANUVAC, para evitar la duplicidad de presencia de alguna otra agrupación similar a la nuestra ante autoridades e instituciones afines, pues esto generaría confusión y hubiera disminuido las posibilidades de establecer vínculos y mesas de trabajo con ellos. Sin embargo, se considera que el posicionamiento de ANUVAC ante las dependencias oficiales como INFONAVIT, CONAVI, SHF, Tesorería, CNBV, ABM, etc. se ha fortalecido y ya no existe ese riesgo, por lo que a partir del mes de Noviembre se ha implementado una estrategia diferente y se considera oportuna hacer una difusión amplia y abierta de las actividades que se vayan desarrollando.

5.2.- Se pasa al Informe de Tesorería, en el que se establece que a la fecha sólo han cubierto su inscripción 24 Unidades de las 37 afiliadas, y que 12 de ellas han cubierto su cuota completa del 2007. Así mismo, el resto se encuentra pagando en parcialidades, Banorte y Casa Mexicana pagarán su adeudo de 2007 en Enero de 2008 por haber cerrado ya sus ciclos de recepción de facturas para el presente año. El informe anual de 2007 se adjunta a este documento, se recibieron \$410,000 por cuotas y anualidades, 3 Unidades hicieron una participación extraordinaria a cuenta de cuotas de 2008, el congreso dejó un déficit de \$40,000, se tuvieron gastos principalmente en rentas y salarios de \$325,000.

El presupuesto de 2008 arroja una propuesta de cuota de \$20,000 por asociado para tener un ingreso programable de \$740,000 idealmente, pudiendo ser el pago en 4 parcialidades. La inscripción se queda en los \$5,000, la cuota e inscripción son aprobadas por unanimidad.

Al margen de este punto se comenta que es importante hacer ruido con los logros que se van haciendo, y se requiere de mayor difusión como ya se estableció en un punto previo y se solicita actualizar el directorio de la Asociación.

6.- El Arq. Pedro López informa referente a la Junta de Honor que ya está en nuestra página el Código de Ética, y todo esto va ligado al esfuerzo que se haga para la autorregulación, de la cual ya hay una propuesta por parte de este comité.

En este punto se propone que por conducto de la Asociación se debe establecer una comunicación directa, para que internamente los socios nos comuniquemos aquellas fallas u errores que se estén cometiendo en algún proceso operativo o técnico, para buscar su corrección e incluso, en su caso la sanción.

El tema de la autorregulación debe ser un motivo importante a promover en el 2008, y referente al Código de Ética se aprueba que se firme con firma autógrafa por los

asociados. Por lo que se solicitará al representante Titular de cada asociado que lo firma como muestra del compromiso para adherirse a sus disposiciones.

7.- El Consejo Técnico informa a través del Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez, quien explicó que ha desarrollado la propuesta del Manual de Procedimiento para establecer el programa de autorregulación, así como sus normativas aplicables. También se mostró brevemente el Programa de Trabajo para desarrollarlo e informó que ha recibido instrucciones del Consejo Directivo para desarrollar recomendaciones técnicas, que serán implementadas como Normas de orientación y seguimiento para la realización de avalúos. La primera de ellas, que se emitirá a más tardar en Enero, tiene que ver con la metodología para el cálculo de la superficie vendible de un inmueble.

Otro aspecto fue el de resaltar la dignidad del Profesional de la Valuación. Posteriormente se llevó a cabo la explicación del Manual, pero ya en sus aspectos técnicos. Para lo anterior, se solicitó la activa participación de todos los socios, con sus comentarios y observaciones, para enriquecer dicho documento, mismo que estará disponible en Internet para consultas y comentarios.

El Ing. Velázquez, como Coordinador del Comité Técnico, resaltó la importancia de llevar a cabo estas tareas y funciones que ya de origen se encuentran consideradas en el Acta Constitutiva de la ANUVAC.

8.- En asuntos diversos se tocaron los siguientes puntos:

Se hace la petición oficial por conducto del Arq. Pedro López para que participe el titular del comité hipotecario de la Asociación de Banqueros de México en las reuniones de ANUVAC, se comenta que sí es posible su participación en calidad de observador. Se le pide al Arq. López que formalice esta solicitud mediante una carta y la Asamblea por unanimidad autoriza al Consejo Directivo para dar el trámite a esta solicitud de tal manera que se formalice esta participación.

Se informa que por tratarse del primer Consejo Directivo de la Asociación, el período de gestión no se ha cumplido en su totalidad (2 años), sin embargo en los artículos transitorios del acta constitutiva se contempla que sus funciones terminarían el 31 de diciembre de 2007. Por lo que se abre el debate para tomar una resolución respecto a la emisión de una Convocatoria para la elección de un nuevo Consejo Directivo o la aprobación de la continuidad del Consejo actual. Después de un amplio debate se aprueban los siguientes acuerdos:



a) Se dará continuidad del Consejo Directivo por un periodo completo que concluirá el 31 de diciembre de 2009, dejando pendiente la presentación y aprobación del Programa de trabajo, específico y calendarizado para la primera Asamblea de 2008.

b) Se propone la integración del Lic. Jorge Mc Loughin Larrain como Vicepresidente de Relaciones y Difusión, en sustitución del Arq, Juan Carlos Schleske Cuén, quien por motivos personales no podrá seguir desempeñando sus funciones y ha presentado su renuncia.

c) Se propone la creación de un Comité de Difusión que tendrá como objetivo promover conjuntamente con la Vicepresidencia de Relaciones y Difusión, las actividades de ANUVAC. El Consejo Directivo nombrará al titular y los integrantes de dicho comité que serán ratificados en la Asamblea ordinaria de 2008.

d) Se acordó llevar a cabo congresos bianuales. Lo anterior para realizar Congresos de calidad, por lo que el siguiente se realizará preferentemente en el mes de abril de 2009 para establecer un programa y planeación adecuados. Se propuso realizar foros o conferencias relacionados a diferentes temas de la valuación inmobiliaria, preferentemente en los años en que no se realicen Congresos, por lo que se analizará la posibilidad de realizar algún evento en la segunda semana de abril de 2008.

9.- Se planteó la conveniencia de ratificar todos los asuntos diversos tratados en esta Asamblea en la próxima reunión de ANUVAC, que tendrá lugar durante la primera Asamblea del 2008, preferentemente en el mes de Enero, para lo cual oportunamente se hará llegar la Convocatoria respectiva a los Asociados. A solicitud del quórum y por unanimidad como todos los acuerdos anteriores, se decidió que es conveniente protocolizar ambas actas simultáneamente, así como nombrar al delegado para llevar a cabo lo anterior, en la primera Asamblea de 2008.

10.- Una vez desahogados todos los puntos, siendo las 20:35 hrs. se da por concluida la Asamblea.

Por la trascendencia de las Unidades de Valuación Mexicanas

Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C.

Mtro. Mario Rafael Marqués Tapia
Presidente.

E. en V. Ing. Alejandro Gallo Ramos
Secretario.