



ACTA

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA ANUVAC 11 DE ABRIL DE 2008.

Con fundamento en el Estatuto vigente y de acuerdo con la Convocatoria oportunamente emitida con fecha de 24 de Marzo de 2008, da inicio la Asamblea General Extraordinaria de la Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C. para el año 2008, siendo las 12:33 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.- Mensaje de bienvenida del Presidente de ANUVAC.

El Mtro. Mario Rafael Marqués Tapia de Valuación Organizada, SA de CV, en su calidad de Presidente de ANUVAC agradece a los diferentes representantes de las Unidades de Valuación su presencia en esta Asamblea General Extraordinaria de 2008.

2.- Lista y firma de Asistencia.

Se procede a pasar y firmar la lista de asistencia.

Se proponen y aprueban por unanimidad como escrutadores a la Arq. Luz del Carmen Rodríguez de ARQUIMVAL Inmobiliario, SA de CV y al Arq. Javier Álvarez de Análisis y Estudios Profesionales, SA de CV.

3.- Revisión y establecimiento de quórum.

Se revisa y aprueba que existe quórum suficiente para decretar formalmente establecida la Asamblea con 23 unidades presentes en segunda convocatoria.

4.- Lectura y Aprobación Asamblea anterior.

Se procede por parte del Secretario a la lectura del acta de la Asamblea anterior, misma que es aprobada por unanimidad.

5.- Informe del Consejo Directivo.

5.1- Informe Presidencia.



El Mtro. Mario Rafael Marqués Tapia de Valuación Organizada, SA de CV, comenta respecto a la reunión sostenida con la SHF referente a las cancelaciones anticipadas a las autorizaciones de los Peritos, dicha reunión fue con la C.P. Daniela Gurrea M. y Mtro. José Adolfo González, se comento sobre los amparos de 2 Unidades de valuación y que estos fueron sobreseidos ya que no hubo acto de autoridad, esto funcionaría si se diera la suspensión expresa, teniendo el afectado 15 días para presentar su amparo ya que en teoría no se podrían suspender si esta vigente su autorización hasta que esta expire. Se comento en esa reunión por el personal de la SHF que el ideal sería que los peritos que no tengan cédula se abstuvieran de firmar y volvieran a firmar una vez que cuenten con su cédula, sin tener que hacer de nuevo el tramite si su autorización esta vigente. La SHF comentó que de los 1,618 valuadores autorizados solo hay 350 valuadores que caerían en este caso, en este tenor se le pide a la Lic. Andrea Angulo hacer un levantamiento en forma general con para validar estas cifras con las Unidades de Valuación.

Referente a las listas de vetados, según la SHF esta lista no es oficial, y que ella emana de un grupo de trabajo, esta lista para ellos no tiene ninguna validez oficial ni la constitución del grupo de trabajo, sin embargo la ANUVAC les pidió que de existir ese grupo nuestra Asociación debería pertenecer a este. A este respecto se le pide a la ANUVAC se involucre para apoyar lo que sea defendible y tener la opción de revisar el caso con el interesado, se comenta que el INFONAVIT también suspendió el acceso a su sistema a los Valuadores involucrados en estas listas en forma unilateral y sin derecho a réplica, por lo que se pide la intervención de la Asociación para aclarar este hecho que afecta el ingreso y honorabilidad de varios valuadores.

Se hace mención a la reunión que se tuvo con la Comisión de Hacienda del Senado de la República Mexicana para comentar respecto a la reforma propuesta por el Senador Döring, y se comenta sobre la carta con las observaciones a la propuesta que solicitan presente la ANUVAC, la cual se adjunta y versa sobre los siguientes puntos:

Vigencia vitalicia de autorización del Valuador Profesional y mantenimiento de su vigencia en base a cursos o seminarios de actualización y capacitación,

Cobro de cuotas de registro en forma proporcional y equitativa

Conformación de un Comité de vigilancia y sanción, con la integración de todos los interesados de este sector,

Que cualquier funcionario que realice supervisión o dictamine avalúos por parte del Gobierno se le pidan los mismos requisitos que un Controlador y que tenga la experiencia y capacidad técnica suficiente para desempeñarse en ese puesto,



Permanencia de la cédula de Especialidad o Maestría como requisito para ejercer la actividad,

Autorización para la utilización de la firma electrónica.

Respecto a la reunión se comenta que FECISVAL fue la que llevo la reunión, aunque hubo muchas coincidencias, por lo que se decidió trabajar en conjunto ambas Asociaciones.

El pasado lunes 7, martes 8 y miércoles 9 de Abril la SHF estuvo hablando para preguntar si ANUVAC ya había presentado al Senado la carta propuesta al proyecto de Ley, ante la insistencia el miércoles 9 se entregó la misma carta que se había presentado previamente al Senado en nuestra primera reunión, comprometiéndonos a enviar a la H. Comisión de Hacienda del Senado el día de hoy por la tarde dicha carta una vez que sea revisada y aprobada por la Asamblea de ANUVAC.

Cambiando de tema pide la palabra la Arq. Estibaliz Galarza Fernández de Valor Comercial Avalúos, SA de CV, para comentar su inconformidad respecto a la lista de vetados y la falta de atención por parte de la SHF e INFONAVIT a los involucrados, ya que fueron suspendidos los Valuadores sin que exista un caso específico o documentación en concreto. Comenta la indefensión en que se encuentran las Unidades de Valuación Independientes ante esta arbitrariedad ya que no hay forma de que sean escuchadas. Comenta estar a favor de sancionar a quien se lo merece, pero que se haga en forma transparente, nunca de esta manera, no es posible que INFONAVIT lo haya tomado sin investigar o cuestionar y menos aún aceptarlo ante el comentario del Lic. Alan Elizondo de la SHF que comentó que se trataba de una sanción en base a estadísticas.

Lic. Raúl Estrada de VPM, referente a este tema comenta respecto a la suspensión que sufrieron por 30 días por parte de la SHF en la que han visto que tanto las SOFOMES o Instituciones Financieras han tomado posturas unilaterales y no han dado entrada a sus avalúos, incluso aquellos que ellos promueven como empresa. El Ing. César S. Cantú Martínez de Valuación Profesional Mexicana, SA de CV., comenta respecto a la falta de cohesión del gremio lo que genera poca fuerza para rebatir o tomar posturas ante las presiones externas, necesitamos un cambio de actitud y seguimiento puntual a los acuerdos que se generan.

El Lic. Jorge McLoughlin Larrain de Sociedad Independiente de Avalúos de México, SA de CV, comenta que no tenemos fuerza gremial, no representamos 100% del mercado y ANUVAC no esta de acuerdo con este punto, respecto a que no se esté trabajando.



El Arq. Francisco Torreblanca Ramírez del Grupo REALICASA, SA de CV., comenta sobre la carta que envió REALICASA respecto a la suspensión de valuadores y la reacción que tuvo el Arq. Gómez Gallardo de INFONAVIT respecto a la misma.

El Ing. César S. Cantú Martínez de Valuación Profesional Mexicana, SA de CV, aclara que no se refería a que ANUVAC no trabaje, sino a que debemos trabajar en que no se coarte el derecho al trabajo.

El Ing. Luis E. Gutierrez de Avalúos Nacionales Unidad de Valuación Profesional, SA de CV, propone que si se realiza un proceso de autorregulación formal, este pudiese ser el punto para que los avalúos que cumplan con este requisito sean recibidos por cualquier institución. Al respecto comenta el Mtro. Mario R. Marqués, que es importante implementar la autorregulación, conformando un grupo interdisciplinario, cuidando mucho los procesos y formas de actuar para no llegar a ser blanco de una demanda por difamación o algo semejante por aquellos que fuesen sancionados.

Se hace un especial énfasis en la fuerza que se le otorgue al comité técnico de valuación, para que las sanciones no sean unilaterales y ocultas.

El Mtro. Luis E. Gutierrez Álvarez de Avalúos Nacionales Unidad de Valuación Profesional, SA de CV, hace una recomendación para que la carta mencione que la que certifica los avalúos es la Unidad de Valuación y así tener elementos de sanción sobre la empresa que no haga bien su trabajo.

El Arq. Pedro López Ramírez de Hipotecaria Nacional, SA de CV. S.F.O.L, comenta respecto a que la cédula de postgrado sea indispensable para protegernos contra extranjeros que puedan venir a tratar de hacer los avalúos y por la misma profesionalización del medio. También propone hacer un "Plan B" en caso de que no se apruebe este punto.

El Ing. Gabriel Soto Fernández de Hipotecaria Su Casita, SA de CV, S.F.O.L, comenta respecto a la gran oportunidad que estamos dejando pasar al no considerar algunos puntos de tipo legal, como son:

Existan tres marcos jurídicos que regulan y acreditan a persona autorizada para realizar avalúos como son el perito, el corredor público y las instituciones financieras. Pero ahora con la Ley de transparencia surge la figura de Controlador para certificar el avalúo y la Unidad de Valuación también para certificar los avalúos, por lo que presenta su postura de quien es el que esta facultado para valuar y quien debe regular. También hace mención de que aparece la SHF para regular la práctica valuatoria, sin tener la facultad, siendo que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores era la que debía regularla.

Menciona que ahora que esta el Dr. Guillermo Babatz, en la Comisión Nacional Bancaria y de Valores se pide que sea la que debe normar el proceso valuatorio. Y al respecto reflexiona en que debemos tener cuidado con esta reforma para que no quede en unas cuantas empresas las que manejen el mercado de avalúos, debemos privilegiar al profesionista y no a las empresas.

Finalmente propone hacer una cúpula para regir las acciones generales, y no dejar de atender el marco legal que regulan nuestra profesión.

El Arq. Pedro López Ramírez de Hipotecaria Nacional, SA de CV, S.F.O.L. comenta que el dejar de solicitar la cédula profesional expedida por instituciones Mexicanas abriría la opción para que vinieran valuadores extranjeros a sustituir a los valuadores nacionales.

La Lic. Genoveva Palacios Martínez, de Análisis y Estudios Profesionales, SA de CV., propone que no reaccionemos sino que propongamos y hagamos valer nuestra profesión. ¿Dónde esta nuestra autoestima?

El Mtro. Mario R. Marqués de comenta:

Problema de los Valuadores es la Unidad del gremio, ANUVAC es la oportunidad de hacer viable el generar esta unidad.

Es la oportunidad de poder proponerle a la autoridad nuestra postura y se nos escuche.

En su momento como valuadores dejamos pasar la oportunidad de detener la creación de Unidades de Valuación.

El Ing. Gabriel Soto Fernández de Hipotecaria Su Casita, SA de CV, S.F.O.L. comenta que el conflicto se dio al crear Unidades independientes y bancarias. Las independientes solo podrán vender su servicio a las instituciones financieras que no quieran entrar a este mercado, por lo que tenemos que combatir al que dio oportunidad de crear estos dos tipos de empresas. Comenta que acuerdos del tipo técnico serán viables pero de negocio será difícil llegar a consenso.

El Lic. Jorge McLoughlin Larrain de Sociedad Independiente de Avalúos de México, SA de CV, comenta que ANUVAC deberá propugnar por la subsistencia de las Unidades de Valuación, ya que es una Asociación de Empresas no de personas.

El Ing. Juan Carlos Mota Gómez Avalúos GHYA de México, SA de CV, pondera el que se vele por el mantenimiento de la figura de Unidad de Valuación y de la



Asociación ya que nos ha dado una mejor postura para el gremio y no apoyar el que el Perito Independiente se convierta en competencia nuestra.

El Arq. Alfonso Luis Penela Quintanilla de Corporación Mexicana de Valuación, SA de CV, propone que no se tome una postura limitativa de competencia y pensemos mas en que es lo que necesita México para seguir creciendo como país de oportunidades.

Se toma nota y se harán las correcciones comentadas a la carta para redactarla en esos términos, para poder imprimirla y firmarla el Presidente de ANUVAC y que la Lic. Andrea Angulo Bringas, la lleve personalmente y la presente por oficialía de partes a la Comisión de Hacienda del Senado. Se tratará de buscar que la firmen dos asociaciones mas haciendo grupo con ABM y FECISVAL.

Finalmente el Mtro. Mario R. Marqués presenta para su aprobación la carta propuesta para la Comisión de Hacienda del Senado de la República, la cual va muy de la mano con lo que se ha comentado respecto a la autorregulación, emisión de sanciones, y demás comentarios, haciendo las aclaraciones pertinentes.

Se aprueba por unanimidad presentar la carta a la Comisión de Hacienda del Senado.

Se pone a consideración el que ANUVAC apoye el que se cree la figura como Perito independiente en caso de requerir su apoyo, votando: A favor 11, en contra 8 y 4 abstenciones.

5.1.1 Presentación de la Jornada Intersectorial, por un mercado más sano y transparente.

El Lic. Jorge McLoughlin Larraín, de SIAMSA, por sus siglas, presenta su propuesta para nuestro evento concebido como una serie de Jornadas intersectoriales, a través de 4 secciones: mesas de trabajo, presentación de conclusiones, conferencia magistral y terminaría con un brindis. Como fecha alternativa se ha puesto el 13 de Mayo, en las instalaciones del INFONAVIT, de 8:30 a las 19:00 hrs. Se pretende tener 6 mesas de trabajo y que al cierre estemos presentes la mayoría de los socios.

El 10 de Marzo se tuvo una reunión con el C.P. Víctor Borrás Setién para invitarlo y pedir su apoyo como anfitrión del evento, se le pidió apoyo tanto en instalaciones como en logística y alimentos, así como participar como el orador que inaugure el evento, a lo cual accedió.



La SHF convocó a reunión el 1° de abril pasado proponiendo una mesa con el Senado, y comprometiendo su participación para el cierre de la jornada.

El Arq. Pedro López Ramírez de Hipotecaria Nacional, SA de CV, S.F.O.L. pide que en la mesa correspondiente se toque el tema de avalúo Residual y que se mencione como organismo regulador al participante en la mesa, ya que este pudiera ser la CNByV.

El Mtro. Luis E. Gutierrez Álvarez de Avalúos Nacionales Unidad de Valuación Profesional, SA de CV pide que los participantes en las mesas de trabajo se preparen muy bien en su tema, para poner en alto a la ANUVAC y denotar el profesionalismo que se tiene.

El Arq. Fco. Torreblanca Hernández Ramírez del Grupo REALICASA, SA de CV, comenta que CANADEVI no cree factible que participe abiertamente, sin embargo se le comenta que estará participando como invitado.

El Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez de Valuación y Servicios, SA de CV, comenta que son demasiados temas para verse en un solo día, pudiendo perder la objetividad, se le responde que lo que se busca es que sea el punto de partida en estos temas.

Se hace la observación para que en la mesa de la firma electrónica se incluya a la Secretaría de Economía.

La Vicepresidencia de difusión estará al pendiente de confirmar la fecha a todos los agremiados, invitados e interesados en la jornada.

5.2.- Informe Tesorería.

El Arq. Alfonso Luis Penela de CMV, por sus siglas, presenta la lista de unidades pendientes de liquidar su cuota, y se les pide lo hagan a la brevedad.

El Se presenta y aprueba por unanimidad el Estado de Resultados al 31 de Marzo de 2008 del que se adjunta copia a la presente acta.

6.- Informe Junta de Honor.

El Arq. Pedro López Ramírez de Hipotecaria Nacional, SA de CV, S.F.O.L. comenta que se acordó poner en la página el código de Ética dividido en 2 partes, empresarial y personal, y se pone a consideración de la membresía la firma de los mismos.



El Mtro. Mario R. Marques de Valuación Organizada, SA de CV, comenta que el texto definitivo se mande a cada socio para que sea revisado y si hubiese algún comentario analizarlo, de lo contrario que sea firmado por el socio titular y suplente de ANUVAC de cada Unidad de Valuación, dando hasta el día 18 de abril para comentarios y para el final de mes tener firmado el código por todos los asociados.

Se acuerda que se envíe el archivo con el código a todos los socios para su revisión por correo electrónico por parte de ANUVAC.

7.- Informe Consejo Técnico.

El Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez de Valuación y Servicios, SA de CV, hace la presentación de los lineamientos y normas técnicas de Valuación Inmobiliaria. Tocando 3 temas principales: La autorregulación, un modelo de valuación para buscar hacer un avalúo y evitar "fraudes" en el valor y por último el análisis de los costos de un avalúo como base para proponer nuevas tarifas para los avalúos INFONAVIT.

La Arq. Estibaliz Galarza Fernández de Valor Comercial Avalúos, SA de CV, comenta que también se debería de reportar a la SHF e INFONAVIT a través de los colegios al desarrollador que este buscando valores fuera de mercado o que incluya los enganches en el valor.

El Ing. Gabriel Soto de Su Casita, comenta que el Desarrollador Inmobiliario no debería tener contacto con la Unidad de Valuación, esto con el fin de evitar poner presión en los valores que busca.

En otro orden de ideas el Mtro. Mario R. Marqués comenta que del INFONAVIT se le solicitó una tabla de costo por avalúo, con lo cual se puede percibir que el Instituto está tratando de sensibilizarse en este asunto y pensar en un cobro mínimo de \$1,500 por avalúo individual del INFONAVIT lo hace razonable.

8.- Asuntos diversos.

Se plantea el interés por parte de CETRA (Argentina) para firmar un Convenio de Colaboración, lo cual se aprueba por unanimidad.

El Ing. Víctor Agüero Solís de Valuación y Servicios, SA de CV, entrega un documento en nombre de su empresa, para que ANUVAC intervenga para ayudar a resolver su situación de suspensión, y que le sean recibidos los avalúos con garantía SHF, ya que no ha tenido respuesta ante esta situación. Comenta los pormenores de su situación explicando que la suspensión se debe al haber ellos reportado una anomalía de acuerdo a las reglas de la SHF en tiempo y forma y sin mediar razón fueron



castigados, sin que a la fecha se le de una explicación. Ya presentó la queja a la autoridad correspondiente ante este acto que aparenta ser de autoridad injustificado de la SHF.

Se comenta respecto al reporte mensual que se hace a la SHF donde algunas Unidades no han podido reportar desde enero de este año, se recomienda entregar en disco por oficialía de partes, reportar por el sistema anterior o presentar un escrito por oficialía de partes para que responda la autoridad. Se acuerda que se trate de reportar incluso con el anterior sistema y se de aviso del resultado de esto a la Lic. Andrea Angulo para proceder a hacer un escrito ante la SHF.

Se propone y aprueba que la Lic. Andrea Angulo Bringas funcione como gestora ante la SHF para las Unidades de Valuación foráneas, para la entrega y recepción de documentos, acordando que se cobren \$500 más IVA por este servicio. Se recomienda mandar un comunicado a la SHF informándole de este acuerdo.

Se aprueba por la asamblea a petición de los interesados nombrar como representantes de ANUVAC ante la delegación del INFONAVIT en Baja California al Ing. Víctor Agüero Solís como representante titular y al Ing. Héctor Eduardo Medina López de HEMEL de Mexicali, SA de CV, como representante suplente ante esa delegación, por lo que se giraran las cartas respectivas por parte de la ANUVAC.

Se acuerda que la próxima Asamblea sea el próximo, 4 de Julio de las 11:00 Hrs. a las 17:00 Hrs. en el Hotel Camino Real del Aeropuerto, con un almuerzo en el salón a las 15:00 hrs.

9.- Clausura de Asamblea

No habiendo ningún otro asunto que tratar y siendo las 17:20 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.