

Com. "A" 2009/003 – 2009/05/13

REF: INFORME DE LAS GESTIONES REFERENTES A LA APROBACIÓN DE LAS REFORMAS A LA LEY DE TRANSPARENCIA Y FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO EN LA CÁMARA DE DIPUTADOS.

El pasado 30 de Abril concluyeron los trabajos del segundo período ordinario del tercer año de labores de la LX Legislatura en la Cámara de Diputados. Tal como se ha venido informando en los últimos meses, la Directiva de ANUVAC estuvo en estrecho contacto con los coordinadores de las Comisiones de Educación Pública y Servicios Educativos, así como la de Hacienda y Crédito Público, sosteniendo entrevistas personales en ambos casos los días 11 y 28 de marzo respectivamente, exponiendo a ambos Diputados las principales observaciones que ANUVAC plantea respecto a este proyecto. Así mismo, se realizó una extensa difusión de las observaciones y principales propuestas de modificación al proyecto aprobado en el Senado entre los coordinadores parlamentarios de las diferentes fracciones y vía correo electrónico a los 500 Diputados que integran el Honorable Congreso de la Unión.

Finalmente el Dictamen de la Ley fue aprobado por las Comisiones Unidas de Educación y Hacienda sin cambio alguno con respecto al que fue aprobado en el Senado en la sesión del 9 de diciembre, y sometido al pleno en primera lectura en la sesión del día 21 de abril. Subsecuentemente se programó para su análisis y votación en las sesiones del 23, 28 y 30 de abril, sin que se llegara a un acuerdo entre las diferentes fracciones parlamentarias para ser sometido al pleno; por lo que en las cuatro sesiones fue retirado del orden del día, quedando pendiente su análisis y aprobación para una sesión posterior.

Es importante precisar que de acuerdo con la Ley Orgánica del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, el análisis, debate y aprobación de este proyecto ha quedado pendiente hasta el inicio de funciones de la LXI Legislatura, en el mes de septiembre próximo. Sin embargo, podría ser aprobado previamente (situación que se considera poco probable), para lo cual sería necesario que se convocara a un período extraordinario de sesiones y que se agendara entre otros, específicamente este proyecto para su análisis y discusión previamente a la conclusión de las gestiones de la actual Legislatura.



Dentro de otras gestiones relacionadas con el tema, el pasado 30 de abril se realizó una reunión a petición de la Dip. Martha García Müller, de Nuevo León, integrante del grupo parlamentario del PAN, misma que se organizó en las instalaciones del INFONAVIT y fue coordinada con el apoyo de su Director General, C.P. Víctor Borrás Setién. En esta oportunidad asistieron representantes de la SHF, INFONAVIT y ANUVAC, y la Dip. Yolanda Garmendia Hernández, también del PAN, de Quintana Roo y se disculpó por no poder asistir FECISVAL. Es importante resaltar el interés manifestado por parte de los Legisladores asistentes de poder subsanar las diferencias existentes entre los asistentes y concensuar un proyecto que permitiera su aprobación en el pleno ese mismo día.

En el transcurso de la reunión, el Director del INFONAVIT invitó a que se tratara de llegar a un acuerdo que permitiera la aprobación de este proyecto para poder avanzar en otros aspectos en los que la Ley supera a la que actualmente se encuentra vigente. Se ofreció por parte del Lic. Javier Gavito, Director de SHF, y del Lic. Ignacio Tórcida, DGA Jurídico y Fiduciario de esa dependencia, que la mayoría de los puntos que observa ANUVAC podría quedar resueltos en legislación secundaria (Reglas, reglamentos, circulares, etc.) Observando ANUVAC que en algunos puntos no tendría inconveniente, pero habría otros aspectos relacionados con la autorización de Valuadores Profesionales y Controladores por parte de CNBV, así como las limitantes a la Unidades de Valuación propuestas por ANUVAC que deberían estar contempladas preferentemente en la Ley, haciendo notar que todas estas observaciones emanan de un análisis detallado y que fueron aprobadas por la Asamblea General de ANUVAC en las diferentes reuniones realizadas para este fin.

Dando seguimiento a las propuestas aprobadas por la Asamblea, mismas que han sido planteadas de manera consistente en todos los documentos emitidos hasta la fecha por ANUVAC, se puntualizaron las siguientes cuestiones:

- a) ANUVAC considera que el punto más importante de la reforma propuesta a la Ley, consiste en el cambio de organismo regulador de la actividad y no tiene objeción en que estas funciones se transfieran a la CNBV.
- b) ANUVAC se opone a toda disposición que limite la libertad del ejercicio profesional prevista en el artículo 5º Constitucional.



- c) ANUVAC apoya el reconocimiento de la Cédula de Posgrado en Valuación como requisito técnico suficiente para el ejercicio de la actividad como Valuador Profesional.
- d) ANUVAC propone vías alternas para la autorización de Valuadores Profesionales, mediante **organismos acreditados ante la SEP en funciones de certificación de competencia profesional**, como el CENEVAL, para que además de quienes ya cuentan con la mencionada cédula, puedan otros profesionales idóneos afines al ramo inmobiliario, evaluados y certificados favorablemente, ejercer esta misma actividad.
- e) ANUVAC considera más sano para el mercado que se agreguen otras restricciones a las Unidades de Valuación, para que las mismas no puedan intervenir en determinados supuestos en los que podrían presentarse algún grado de conflicto de intereses, como es el caso de los avalúos practicados por las Unidades de Valuación vinculadas, comercial o accionariamente, con Entidades Financieras cuando las mismas bursatilicen su cartera hipotecaria, individualicen créditos puentes otorgados por ellas, o deban intervenir en procesos de daciones de pago.
- f) ANUVAC se opone a que el acreditado pueda elegir al Valuador Profesional del listado que la Entidad le presente, entendiendo que a quien debe elegir es a la Unidad de Valuación acreditada ante tal Entidad y ser por tanto la Unidad de Valuación que designe a su Valuador Profesional, conforme a los criterios internos de la misma.
- g) ANUVAC sugiere que las autorizaciones e inscripciones emitidas a Valuadores Profesionales y Unidades de Valuación sean definitivas y que con base en los procedimientos de Inspección y Vigilancia que se implementarán, se apliquen las causales de revocación de estos registros cuando sean procedentes. Así mismo, los cobros por este concepto deberán ser equitativos y aplicables únicamente a las Unidades de Valuación.
- h) ANUVAC se opone a que las sanciones corporales se establezcan en función del monto del crédito otorgado, toda vez que los Valuadores Profesionales no intervienen en modo alguno en la determinación de este monto, entendiendo que lo correcto sería aplicar las mismas sobre las diferencias entre el "valor concluido" y el valor que los debidos procesos establezcan como "valor comercial"



En función de lo anterior, ANUVAC seguirá realizando las gestiones necesarias ante las instancias y organismos competentes, con la finalidad de que las observaciones y propuestas planteadas por sus asociados sean reflejadas finalmente en el proyecto que se apruebe en el Congreso.

Es importante mencionar que resulta significativo el hecho de que el proyecto de Dictamen aprobado por las Comisiones de Educación y Hacienda no haya sido sometido al pleno, pues es una muestra inequívoca de que no existe un consenso al respecto en la Cámara de Diputados, y que se han encontrado congruentes algunas de las observaciones y propuestas presentadas por nuestra Asociación y por otros organismos con relación a este Proyecto, por lo que ANUVAC seguirá trabajando en la búsqueda del mejor proyecto posible dando prioridad a la búsqueda del beneficio del sistema hipotecario mexicano, en un marco de legalidad, transparencia y libre competencia que fomente las mejores prácticas en todos sus ámbitos.

Sin otro particular, saludamos a usted muy atentamente.

“Por la trascendencia de las Unidades de Valuación Mexicanas”

Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C.

ANUVAC

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

**Mtro. Mario Rafael Marqués Tapia
Presidente.**

**Lic. Jorge A. Mc Loughlin Larraín
Vicepresidente de Relaciones y Difusión.**

c.c.p. Archivo.