

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ANUVAC CELEBRADA EL 03 DE JUNIO DE 2010

Con fundamento en el Estatuto vigente y de acuerdo con la convocatoria oportunamente emitida con fecha de 12 de mayo de 2010, da inicio la Asamblea General ordinaria de la Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C., por lo que siendo las 12:00 Hrs. se declara formalmente establecida en la 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 por parte del Presidente de ANUVAC.

El Ing. César S. Cantú Martínez, en su calidad de presidente de ANUVAC agradece a los diferentes representantes de las Unidades de Valuación su presencia en esta Asamblea General Ordinaria y se declara formalmente establecida en la segunda convocatoria.

2. Lista y Firma de Asistencia.

Se procede a pasar y firmar la lista de asistencia, contando con la presencia de 24 asociados.

3. Nombramiento de Escrutadores y Moderador.

- a. Se proponen y aprueban por unanimidad como moderador al Ing. Marco Antonio Gómez de *Avalúos y Valuaciones*; como escrutadores a la Mtra. Genoveva Palacios de ANEP y al Lic. Jorge A. Mc Loughlin de SIAMSA.

4. Revisión y establecimiento de quórum en primera o segunda convocatoria.

- a. Se revisa y aprueba que está presente el quórum suficiente para decretar formalmente establecida la asamblea con 24 unidades presentes de 45 asociadas en segunda convocatoria.



ANUVAC

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

5. Lectura y aprobación del acta de la Asamblea Anterior.

- a. Se procede por parte del secretario a la lectura del Acta de la Asamblea anterior, misma que es aprobada por unanimidad.

6. Aprobación del orden del día.

La asamblea aprueba el orden del día por unanimidad

6.1.1 Propuesta de asuntos diversos que podrán ser debatidos únicamente con carácter informativo en el punto 13.

7 Informe del Consejo Directivo.

7.1 Informe de Presidencia

El Ing. César S. Cantú Martínez dio a conocer el trabajo que ha venido realizado en representación de ANUVAC:

ANUVAC

Presentación ante socios del Lic. Diego Villavicencio Brambila, Director Ejecutivo de ANUVAC.

FOVISSSTE

El Ing. Cantú Martínez, comentó que ha sido un período muy activo para nuestra H. Asociación, ya que se trabajó a la par con FOVISSSTE para la propuesta del pago directo de avalúos, así como con el Sistema de ANUVAC para relacionar directamente la Información de los avalúos entre FOVISSSTE y ANUVAC, al día de hoy el área de sistemas de ANUVAC y FOVISSSTE siguen trabajando para finalizar el proceso.

Destacó que la ausencia de la Arq. Belinda Ramirez en FOVISSSTE, causará un rezago en la programación de las juntas; sin embargo se están coordinando con el Lic. Elias Saad; por lo que a partir de la segunda semana de Junio, se reanudará el protocolo de las reuniones mensuales con FOVISSSTE.

Destaca el Ing. Cantú que ANUVAC ha estado apoyando a FOVISSSTE activamente en los foros que ha realizado en diferentes partes de la República.

INFONAVIT

En relación al INFONAVIT, el Ing. César S. Cantú subrayó como tema principal el INEX (Índice de Excelencia en el Servicio), para ello invitó a Arturo Ávalos de INFONAVIT para que explicara en la Junta de Anuvac el proceso de



ANUVAC

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

calificación, sin embargo canceló su asistencia debido a que detectó algunas fallas en la emisión de las calificaciones, las cuales están resolviendo; se indicó también que las fallas fueron detectadas por una de las Unidades asociadas.

Se solicitó una cita con el C.P. Víctor Borrás, Director de INFONAVIT y con Arturo Ávalos, Gerente de Operación de Crédito; sin embargo se está esperando la confirmación de ambos.

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

En lo que respecta a Sociedad Hipotecaria Federal se ha tratado de obtener una cita por Oficialía de Partes, correo electrónico, vía telefónica; pero no se ha podido concretar dicha cita. Anuvac seguirá insistiendo.

Se extendió una invitación a algún representante de SHF para la presentación de la Revista ANUVAC la cual se llevará a cabo hoy 03 de junio a las 5:00 p.m.

CONAVI

En días pasados, el Ing. César S. Cantú, el Mtro. Mario Rafael Marqués y el Arq. Marco Gómez; asistieron a una reunión con el Actuario Ariel Cano, Director General de CONAVI, a quien le interesa que las Unidades de Valuación trabajen en conjunto con ANUVAC para lograr mejores prácticas en la valuación, destacó la importancia de la emisión de valores comerciales y su repercusión en la bursatilización de carteras a nivel internacional. A su vez solicitó el apoyo a nuestra Asociación para participar en el Comité de Vivienda, del cual ANUVAC está en espera de la invitación oficial.

En la junta con CONAVI, también se trató el tema de la AUTOREGULACIÓN de las Unidades, el cual le interesa al Actuario Ariel Cano, en dicha junta el Ing. Cantú Martínez mencionó los avances de ANUVAC en cuanto a la Base de datos, entre otros. Para ello, puntualizó el Actuario A. Cano, la importancia de trabajar con CALIDAD, ya que destaca que nuestro trabajo es muy importante.

El Ing. Cantú menciona que es necesario dignificar la imagen de las Unidades y Valuadores para poder dialogar con las Instituciones que nos regulan. Por lo que hace un llamado para que las Unidades de Valuación hagan un compromiso y así trabajar de manera conjunta con los Valuadores. *Hacer nuestro trabajo correctamente, con ética, de manera profesional y así poder ser escuchados*, puntualizó el Ing. Cantú.

REVISTA ANUVAC

Anuvac quiere ser escuchada ante las Instituciones relacionadas al sector vivienda, como parte de esta necesidad, la Presidencia diseñó la REVISTA ANUVAC, la cual tuvo un tiraje de 2,000 ejemplares y cuenta con 54 páginas a



ANUVAC

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

color. Como parte del contenido se observa el directorio de las 92 Unidades de Valuación Inscritas ante SHF a la fecha de la impresión.

7.2 Informe del Vicepresidente de Acción Gremial

Señala el Arq. Marco Antonio Gómez Rocha, Vicepresidente de Acción Gremial, que de las 87 Unidades inscritas ante SHF al 03 de marzo de 2010, el 43.68% eran miembros de ANUVAC. Al día de hoy, se ha incrementado de 38 a 45 Unidades asociadas para llegar a una meta del 52%, como parte de la meta del primer semestre la cual es del 55%; de tal forma, falta integrar a 3 unidades más, por lo cual la Vicepresidente de Acción Gremial se ha dado a la tarea de enviar cartas a las Unidades de Valuación que no pertenecen a ANUVAC.

El Arq. Gómez Rocha, indicó además que para cierre de año, se proyecta captar el 70% de las Unidades inscritas ante SHF como integrantes de ANUVAC.

A su vez, destacó que dará seguimiento al tema del INEX (INFONAVIT), ya que según sus cálculos, se han asignado 115,000 avalúos de los cuales el 55% está concentrado en 6 unidades de valuación que se contemplan como mejor calificadas. Indicó que el INEX está promoviendo la concentración de avalúos con una misma Unidad, tema que critica arduamente la SHF. Por lo que solicita a la Presidencia su participación en las próximas juntas con INFONAVIT para señalar sus inquietudes, destacando que de 62 unidades inscritas en INFONAVIT solamente 5 Unidades tienen el 55% de la concentración del trabajo.

7.3 Informe del Vicepresidente de Relaciones y Difusión:

El Dr. Mario Rozenstein Szaiber, Vicepresidente de Relaciones y Difusión, destacó que se ha visualizado un ambiente bastante hermético para la obtención de citas ante las Instituciones relacionadas con el sector vivienda.

Puntualizó que la respuesta de INFONAVIT en relación al incremento en el pago de avalúos es negativa, ya que según el Instituto, no existe la partida para pagar un mayor arancel en relación a los avalúos de paquete. En relación al pago de los avalúos de mercado abierto, el INFONAVIT está estudiando los aranceles.

Desde el punto de vista del Dr. Rozenstein, este año no habrá incremento alguno en los aranceles de avalúos de INFONAVIT.

En relación al INEX señala que los parámetros considerados son mínimos para evaluar la calidad del trabajo de una unidad de valuación. Destaca que las Oficinas Centrales de INFONAVIT se han enfocado en la atención de la



ANUVAC

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

problemática generada por el INEX, con la intención de mejorar el proceso de evaluación.

7.4 Informe de Tesorería.

El Arq. Alfonso Luis Penela presenta los estados financieros de la Asociación:

Estado de Resultados del 1° de Enero al 31 de Mayo de 2010.

Ingresos totales por \$397,000.00 que corresponden a: \$7,000.00 de cuotas de inscripciones, \$10,000.00 ingresos de unidades de valuaciones del 2009, \$298,000.00 por concepto de anualidades del 2010 y \$10,000.00 de pagos extraordinarios del 2008, ingresos por concepto de publicidad de la Revista de Anuvac por \$60,000.00

Egresos totales por \$128,087.38 (salarios, rentas, asesorías). Erogaciones por \$97,129.00 y el costo de la Revista Anuvac que fue de \$87,400.00.

El Balance a la fecha indica un Fondo Fijo de Caja de \$2,000.00. Disponible en bancos \$170,201.00.

Activo Circulante por \$40,000.00 en diversos rubros.

Depósito de garantía de \$7,200.00

Contribuciones a favor de \$15,044.00

Equipo de cómputo \$9,320.0 debido a la adquisición de computadora.

Impuestos por pagar: \$1,044.00 en proceso de declaración.

Total de pasivos de \$77,637.41 a la fecha.

Señala el Arquitecto Penela que el gasto corriente de ANUVAC ha incrementado, esto debido a la incorporación a Anuvac del Lic. Diego Villavicencio y al sistema informático de ANUVAC.

En el tema de la cobranza, señala el Arq. Penela que prácticamente estamos al corriente.

8 Informe de Junta de Honor.

El Ing. Carlos de la Fuente, presidente de la Junta de Honor, señala que no hay tema relevante a tratar.

9 Informe del Consejo Consultivo

El Mtro. Mario Rafael Marqués Tapia, puntualizó que se ha estado trabajando con diferentes Instituciones, como ejemplo citó a CONAVI, con quien ANUVAC tiene un convenio, el cual está en proceso, para enviar información al Sistema Nacional de Índices e Indicadores de Vivienda.

En relación a FOVISSSTE, el Mtro Marqués, destacó que en el marco del Sistema Enlace del citado Fondo, se podría contar con la publicación del padrón de valuadores por Unidad, y la intención del FOVISSSTE es que el pago de avalúos se realice conforme a los aranceles publicados, a través de un proceso automatizado que garantice su aplicación.

Se hizo la recomendación a la Presidencia de apoyarse en los diferentes integrantes de la Directiva, especialmente en las dos vicepresidencias, con la finalidad de hacer más eficiente la gestión del presente Consejo Directivo y atender simultáneamente de manera eficiente una mayor cantidad de asuntos.

Por otro lado, señaló que hay que hacer una modificación a los estatutos en conjunto con la Junta de Honor, para emitir los reglamentos que en este momento están haciendo falta, con la intención de adicionar, corregir y aprobar dichas reglas.

10 Informe del Consejo Técnico

En Representación del Arq. Fernando Rico, la Arq. Aurora Casas mencionó que se ha estado trabajando en diferentes rubros, los resúmenes de dicho trabajo se entregaron al consejo directivo de ANUVAC, específicamente se realizó una revisión de un anteproyecto de SHF para actualizar el formato de avalúo de crédito garantizado.

10.1 Aprobación de Informes

Se aprueba por unanimidad los Informes de la Presidencia, Vicepresidencia, y Tesorería, el Informe del Consejo Consultivo y el Informe del Consejo Técnico.

10.2 Presentación de la base de datos para control y seguimiento de valores

El Ing. Cantú señaló que la Base de Datos es lo que nos ayudará a certificarnos, para ello, al inicio de la Junta se entregó el listado de la información que las Unidades deberán proporcionar a ANUVAC, se anexó también una carta de confidencialidad la cual deberá ser firmada entre la Unidad y ANUVAC, en donde se ratifique que no habrá mal uso a la información.

Destacó que ANUVAC cuenta con un servidor el cual está equipado con toda la tecnología para proteger la información de la Base de Datos.



ANUVAC

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

La base de datos tiene como finalidad que toda la información que se esté generando en la captura de un avalúo, sea enviada al servidor de ANUVAC, para así ser validado dentro de los rangos de valores establecidos por zona; finalmente se emitirá un reporte en un tiempo menor de 1 hora, el cual será enviado a la Unidad de Valuación en donde se señale si los valores de la información enviada están dentro del rango de valores de la Base de Datos de ANUVAC, en caso que estén fuera de rango, el reporte indicará qué avalúos son, permitiendo a la Unidad corrección y prevención de errores.

El Ingeniero en Sistemas Ursulino Rueda de ANUVAC, destacó que este sistema es similar al que las Unidades utilizan para realizar el reporte ante SHF o web service de INFONAVIT, destaca que ya está en funcionamiento y que el servidor de ANUVAC emitirá reporte de incidencia por envío en donde se señale toda la información pertinente. Indicó que el número de avalúos por envío no tiene límite, así como señaló que no existirá conflicto alguno si todas las unidades envían información de manera simultánea. La capacidad del servidor soportaría 6 millones de avalúos aproximadamente, por lo que destacó que tanto el equipo como el sistema es bastante robusto.

El Ing. Cesar Cantú señaló que el servidor cuenta con 3 discos duros para salvaguardar correctamente la información.

11 Procedimiento de Certificación de las Unidades de Valuación

Este procedimiento de auto regulación y Certificación, es un tema que ya se había tratado en juntas anteriores, indicó el Ing. Cesar Cantú, tiene como compromiso: la ética; su objetivo es dar un paso en uno de los tantos aspectos que implica la autorregulación, pudiendo de esta manera presentar al mercado a un grupo de empresas que voluntariamente han decidido tomar compromisos más allá de las normas a las que están obligadas, principalmente las de carácter ético.

Las Instituciones con las que se ha estado dialogando han señalado que el proceso de autorregulación es una necesidad.

Para obtener esta certificación, los asociados que así lo deseen se comprometen a lo siguiente:

1.- Suscribir el código de ética de ANUVAC.

2.- Entrega a ANUVAC la información estadística en relación a los avalúos que sean emitidos por cada Unidad de Valuación, la información recibida nunca podrá ser mayor a la requerida por las Autoridades competentes.

3.- Aceptar la práctica de auditorías internas cuando sea necesario, para ello el Consejo Técnico de ANUVAC definirá un proceso de alcance y procedimientos, dicho proceso será validado por todos los Socios.



ANUVAC

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

- 4.- Describir los procesos o medidas adoptadas por la Unidad de Valuación que puedan demostrar que en la misma, la labor de los controladores se desarrolla con total independencia a la realizada por los valuadores profesionales.
- 5.- Contratar exclusivamente a Valuadores Profesionales y Controladores que cuenten con cédula de posgrado o especialidad emitida por SEP.
- 6.- Declarar bajo juramento que la Unidad cumple con todas las exigencias establecidas por Sociedad Hipotecaria Federal y otras normativas en las que en el ejercicio de sus funciones esté obligada a cumplir.
- 7.- Estar al corriente de todas las obligaciones económicas ordinarias y extraordinarias contraídas con la ANUVAC.
- 8.- En caso de que el representante de la Unidad de Valuación sea miembro de la directiva de ANUVAC, deberá contar con una participación del 75% de asistencia a las juntas, como mínimo.
- 9.- No haber sido formalmente sancionado por irregularidades en los últimos 12 meses.
- 10.- En caso que la Unidad de Valuación realice avalúos con apoyo de terceros, comprometerse a contratar únicamente a personas que como mínimo sean pasantes de carreras de arquitectura o ingeniería u otras carreras afines a la actividad inmobiliaria, así como personas que acrediten su idoneidad mediante un proceso de certificación a cargo del consejo técnico de la asociación. Estos auxiliares serán registrados en una base de datos de ANUVAC y sus nombres podrán ser incluidos en los avalúos en los que intervengan, tal y como se recomienda a nivel internacional en un principio de revelación.
- 11.- Abstenerse a realizar avalúos solicitados por empresas intermediarias que no sean las designadas por la Institución financiera, salvo en los casos que esta certificación vaya acompañada por la elaboración de avalúos a cargo de valuadores de la Unidad de Valuación.
- 12.- Emitir en todos los casos la factura al desarrollador o acreditado según corresponda y nunca a la empresa intermediaria salvo en el caso en que este intermediario hubiera sido designado por la entidad financiera que otorga el crédito para quien se emite el avalúo.
- 13.- Manifestar aceptación sobre los lineamientos emitidos de la Certificación Compromiso Anuvac.

Del Comité Certificador, se integrará con el Presidente del Consejo Directivo, el Presidente de la Junta de Honor, dos integrantes del Consejo Consultivo, el Coordinador del Consejo Técnico y dos miembros designados por la asamblea.

De la Validez del certificado, los certificados tendrán validez anual, la empresa que hubiera sido acreedora al certificado recibirá un Diploma o Constancia por parte del Comité de Certificación. Se otorga el derecho de uso del logotipo que acredita la certificación en la papelería y demás elementos de comunicación de



ANUVAC

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

la empresa. A su vez en la página de la Asociación se incluirá una sección con el detalle de las empresas que se encuentran certificadas, la página será difundida con clientes de la manera más amplia posible.

El Ing. Cantú Martínez comentó que ANUVAC fue llamada a jugar una importante labor en la vigilancia, seguimiento y desarrollo eficiente de los Asociados, por ello, este compromiso será hoy y siempre garantizar un marco confiable para la realización de avalúos que sirvan para la obtención de crédito garantizado a la vivienda.

Mediante este proceso de certificación se alcanza en buena medida una de las metas fijadas por el actual Consejo Directivo, la que textualmente dice: *Crear un ambiente de sana competencia entre los asociados con mentalidad abierta a los cambios y a la libre competitividad.*

Señala El Ing. Cesar Cantú que de antemano hay que hacer las adecuaciones necesarias, ya que esta propuesta es el primer paso.

De las 24 Unidades que asistieron a la Junta, 23 Unidades de Valuación estuvieron de acuerdo en relación al proceso de auto regulación y Certificación de las Unidades de Valuación, aprobándose la emisión del Reglamento respectivo por parte del Consejo Consultivo y la Junta de Honor, en tanto no sea aprobado, aplicará el proyecto de procedimiento publicado en la revista N°. 1 de ANUVAC.

12 Publicación de la Revista ANUVAC

Se informó sobre la publicación de y presentación de la Revista ANUVAC, de la que se emitió un tiraje de 2,000 ejemplares y será distribuida entre los diferentes socios, entidades financieras e instituciones vinculadas con la actividad de las Unidades de Valuación. Por la tarde en un evento paralelo a la Asamblea, se realizó una ceremonia formal de presentación que contó con la participación de diferentes medios de comunicación y del Actuario Ariel Cano de CONAVI quien felicitó a ANUVAC por el proyecto de Certificación de las Unidades de Valuación y ratificó la importancia de los valores emitidos en los avalúos.

13 Asuntos Diversos

Comenta Jorge A. Mc Loughlin de SIAMSA que sería necesario formar una Comisión para la reforma de estatutos así como para definir los procedimientos sobre la denuncia de las prácticas de colegas, entre otras cosas. Se aclaró que esta función corresponde de acuerdo con el propio Estatuto Social al Consejo Consultivo y a la Junta de Honor, y se dará inicio a este proceso presentando resultados al 31 de julio, siendo obligatorio enviar



ANUVAC

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

observaciones de parte de los asociados a más tardar el 15 de agosto, para que sean debatidas y aprobadas en la asamblea de septiembre.

Marco Antonio Gómez propuso agregar al Orden día el tema referente a los criterios de evaluación del INEX (INFONAVIT), asunto que se debatió ampliamente en el transcurso de la Asamblea y se concluye que él atienda conjuntamente con el presidente cualquier gestión que al respecto realice la Asociación.

Mario Rafael Marqués, de VALOR, propone poner a discusión el tema de los aranceles de INFONAVIT. Se concluye que se dará seguimiento e impulso a la propuesta presentada a INFONAVIT en Noviembre de 2009, haciendo énfasis, como soporte adicional, en los aranceles que se encuentran vigentes actualmente en FOVISSSTE.

La Mtra. Genoveva Palacios de ANEPSA, pregunta a la Presidencia si sabe algo al respecto de la operación con FOVISSSTE, a lo que el Presidente contestó que FOVISSSTE tiene un proyecto bastante ambicioso para este cierre de año en relación a las bursatilizaciones proyectadas.

El Ing. Carlos García Curiel, de VIASC, señala a la Presidencia que está interesado en asistir a la próxima junta con INFONAVIT, para ello el Ing. Cesar Cantú comentó que en caso de existir la posibilidad no vea problema alguno.

Señala el Maestro Mario Rafael Marqués, que en relación a la Certificación de las Unidades de Valuación, es necesario un Consejo para establecer procesos y reglamentos, por lo que se propuso y aprobó por unanimidad a las siguientes personas que integrarán a partir de esta fecha el citado Comité de Certificación:

Ing. César Servando Cantú Martínez, Arq. Marco Antonio Gómez Rocha, Ing. Carlos Alberto de la Fuente Herrera, Mtro. Mario Rafael Marqués Tapia, Lic. Jorge Alfredo Mc Loughlin Larráin, Arq. Alfonso Penela Quintanilla, Ing. Inocencio Fernando Rico Moreno, Arq. Alberto González Becerra e Ing. Rafael Ponce Sánchez.

14 Clausura de Asamblea.

No habiendo ningún otro asunto que tratar y siendo las 14:40 Hrs. se da por concluida la Asamblea.

México, D.F. 03 de junio de 2010

10 de 11



ANUVAC

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

ASOCIACIÓN NACIONAL DE UNIDADES DE VALUACIÓN, A.C.

“Por la trascendencia de las Unidades de Valuación Mexicanas”

Ing. Cesar S. Cantú Martínez
Presidente del Consejo Directivo

Esp. Arq. Estíbaliz Galarza Fernández
Secretario del Consejo Directivo

ANUVAC

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