



ANUVAC
Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

INDICE

| | |
|---|---------|
| MESA DE AUTORREGULACIÓN | Pág. 2 |
| ACTA DE LA MESA DE AUTORREGULACIÓN | Pág. 7 |
| MESA DE CONFIABILIDAD EN AVALÚOS | Pág. 11 |
| ACTA DE LA MESA DE CONFIABILIDAD EN AVALÚOS | Pág. 15 |
| MESA SOBRE NORMATIVIDAD EN AVALÚOS | Pág. 19 |
| ACTA DE LA MESA DE NORMATIVIDAD | Pág. 29 |
| MESA INFONAVIT- FOVISSSTE – ANUVAC | Pág. 39 |
| ACTA MESA INFONAVIT - FOVISSSTE – ANUVAC | Pág. 48 |
| MESA FIRMA ELECTRÓNICA | Pág. 53 |
| ACTA DE LA MESA DE ELECTRÓNICA | Pág. 57 |
| MESA ORGANISMOS REGULADORES - ANUVAC | Pág. 62 |
| ACTA ORGANISMOS REGULADORES – ANUVAC | Pág. 70 |

ANUVAC
Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

MESA DE AUTORREGULACIÓN.

TEMAS:

- A. Definición de un Marco Jurídico apropiado para la aplicación de sanciones.
- B. Consejo (Comité) Regulador de Valuación.
- C. Alcance de las sanciones.
 - Personas físicas
 - Personas morales

INTEGRANTES:

- ✓ SHF
- ✓ CNBV
- ✓ INFONAVIT
- ✓ FOVISSTE
- ✓ AHM
- ✓ ANUVAC
- ✓ SEP

REPRESENTANTES ANUVAC:

- Alfonso Penela – Expositor
- Juan Antonio Gómez - Moderador
- Mario Marqués Tapia – Observador

MESA DE AUTORREGULACIÓN.

México, D.F., a 04 de junio de 2008.

ANTECEDENTES

Con fundamento en los principios y directrices generales que conducen el desempeño de la Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C., que en su Estatuto Social resalta las siguientes premisas:

Misión:

Propiciar por conducto de las Unidades de Valuación, el crecimiento ordenado de la actividad valuatoria que contribuya al desarrollo sostenido y sustentable de la sociedad mexicana.

Visión:

Ser una organización de excelencia, representativa de la actividad valuatoria mexicana, con reconocimiento nacional e internacional, protagonista del desarrollo de México y generadora de beneficios a sus asociados, a la sociedad y a la nación.

El Consejo Directivo de ANUVAC se dio a la tarea de organizar conjuntamente con el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), la **"Jornada Intersectorial a favor de un mercado hipotecario más sano y transparente"**, que permitirá convocar e interactuar a todos los participantes del sector, en la búsqueda del siguiente:

Objetivo:

Establecer una comunicación directa entre los distintos participantes que intervienen en la formalización del crédito hipotecario, para acordar las medidas correctivas y/o preventivas que permitan:

- Conceder mayor seguridad a quienes los financian, ya sea en el mercado primario o secundario,
- Garantizar un mejor servicio a los solicitantes de estos créditos,
- Brindar un marco jurídico más previsible para quienes participamos en este sector, que garantice Legalidad, Transparencia, Certeza Jurídica y Derecho de Audiencia.

MESA DE AUTORREGULACIÓN.

El programa de la Jornada establece diferentes mesas en las que se abordarán temas de interés general, siendo el de mayor relevancia el que nos ocupa, pues permitirá establecer el esquema de autorregulación de las unidades de valuación, considerando rubros básicos.

A.-“DEFINICIÓN DE UN MARCO JURÍDICO APROPIADO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES.”

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Resulta urgente la adecuación del marco jurídico de la actividad valuatoria que sirva de firme cimiento a la construcción de la confiabilidad de los avalúos dentro de un entorno de principios Constitucionales y Legales en materia de:

- Legalidad
- Certeza jurídica
- Garantía de Audiencia

II. TEMAS A DEBATE.

- No hay una regulación que califique la eficiencia técnica y productiva de avalúos masivos y de mercado abierto.
- La regulación normativa actual, es mandataria únicamente en cuanto a las disposiciones para la práctica de avalúos, es decir que plantea el QUE y es omisa en el COMO
- Emisión de Recomendaciones, Interpretaciones y Lineamientos Técnicos administrativos para el seguimiento y cumplimiento de las disposiciones normativas aplicables por las Unidades de Valuación y los Valuadores profesionales.
- Las funciones sustantivas de las Unidades de Valuación en el rubro de la valuación inmobiliaria, requieren sujetarse a normas y lineamientos técnicos emitidos por diversas autoridades en el ámbito municipal y/o Federal.

MESA DE AUTORREGULACIÓN.

- Elaboración e interpretación del código de ética.
- Los avalúos que se realizan para crédito y para traslado de dominio se deben de ajustar a la normatividad de cada uno.

B.- “CONSEJO (COMITE) REGULADOR DE VALUACIÓN.”

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Crear normas y lineamientos para calificar y estandarizar el producto final que se brinda a los usuarios de los avalúos, así como una clara y justa matriz de faltas y sanciones de manera que la propia ANUVAC sea capaz de evaluar posibles infracciones, tanto al Código de Ética que nos rige como a la normatividad vigente, y en su caso sancionar y notificar sobre el particular a las autoridades competentes

II. TEMAS A DEBATE.

- Auditar a las Unidades de Valuación por autorregulación, que es una práctica recomendada por el Banco Mundial.
- Se propone que exista un sistema automático de revisión del avalúo antes de que salga al mercado
- Verificar parámetros de valores que estén en un rango lógico.
- Mantener base de datos históricos de los inmuebles en cuanto a calidad, clase y valores.
- Establecer criterios de capacitación y certificación de valuadores

C.- “ALCANCE DE LAS SANCIONES.”

II. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

- Dentro de las tareas que realiza la SHF se encuentra la de llevar a cabo revisiones y auditorías a las Unidades de Valuación y específicamente a los avalúos que generan.
- De tal manera, en esta gestión, la SHF se ha caracterizado por no contar con una matriz clara de falta-sanción, lo que ha llevado a sanciones disfrazadas y poco justificadas a diversas Unidades de Valuación y Valuadores profesionales.

MESA DE AUTORREGULACIÓN.

En su deseo de tener certeza sobre su quehacer y sus inversiones y gestiones, las Unidades de Valuación han planteado el tema de la autorregulación como un proceso que pueda aliviar la situación descrita previamente. Lo anterior ha sido incluso recomendado y apoyado por el Banco Mundial.

III. CUESTIONES A DEBATE.

- Creación de una matriz de faltas y sanciones de manera que la propia ANUVAC sea capaz de evaluar posibles infracciones, tanto al Código de Ética que nos rige como a la normatividad vigente, y en su caso sancionar y notificar sobre el particular a las autoridades competentes.
- Este sistema-matriz, podrá:
- Mantener un padrón actualizado de UNIDADES DE VALUACIÓN, CONTROLADORES Y VALUADORES vigentes y su expediente tanto académico (actualización y capacitación profesional) como de actuación profesional (confiabilidad de valores, faltas, sanciones, etc.)
- Verificar la integridad de los datos enviados por la U. V. conforme a los parámetros establecidos por las instituciones usuarias de los avalúos, (SHF, TDF, INFONAVIT.)
- Verificar los parámetros de valores concluidos de los avalúos enviados por la U. V. contra la base de datos histórica residente en el sistema.
- Alertar a la U. V. en caso de falta o distorsión de algún dato enviado al sistema.
- Alertar a la U. V. en el caso que se detecte un valor disconforme con la estadística de la base de datos histórica residente en el sistema.
- Mantener e incrementar una base de datos histórica de valores concluidos indexada por ZONAS GEOGRÁFICAS, TIPOS DE INMUEBLES, CLASES DE INMUEBLES, etc.

Atentamente.

“Por la trascendencia de las Unidades de Valuación Mexicanas”

Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C.

ACTA DE LA MESA DE AUTORREGULACIÓN

ACTA DEL 4 DE JUNIO DEL 2008

En la ciudad de México, Distrito Federal en el marco de la Jornada intersectorial a favor de un mercado hipotecario más sano y transparente, siendo las 9:50 horas del día 4 de Junio del 2008, en el auditorio "Salón Izq. Jesus Silva Gerso", del edificio del Infonavit, ubicado en Barranca del Muerto No. 280, Col. Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01020, donde se reunieron los participantes de la mesa de trabajo "Autorregulación", para exponer, analizar y establecer acuerdos, bajo "El reglamento de Mesas de Trabajo" (anexo 1), y sobre el siguiente plan de trabajo:

1.- Presentación de expositor, autoridades e invitados.

La reunión fue iniciada con la presencia de los representantes de las siguientes Instituciones: (nombre de institución y representante)

Sociedad Hipotecaria Federal:

- Lic. José Adolfo González Martínez
- Lic. Liliana Sánchez Solórzano
- Lic. Francisco Javier Aguirre

INFONAVIT:

- Juan José Huerta
- Marco Antonio Flores
- Juan Pedro Martínez

ANUVAC:

- Mario Marqués Tapia
- Claudia Aguilera
- Cirilo Orozco
- Humberto Namur
- Fernando Rico Moreno

Banco de España:

- Miguel Angel López

BANOBRA

- Arq. Rafael García Estrada

ACTA DE LA MESA DE AUTORREGULACIÓN

Asociación Hipotecaria Mexicana:

- Concepción Guevara

La reunión fue llevada por:

Moderador: Ing Juan Antonio Gómez Velázquez

Expositor: Arq Luis Alfonso Penela Quintanilla

Secretario: Eduardo García Velásquez

2.- Primera ronda de exposiciones de los temas:

a) Definición de un marco jurídico apropiado

El Arq. Luis Alfonso Penela Quintanilla hace una breve exposición del documento que presenta como propuesta de ANUVAC, en el que se contemplan los siguientes puntos:

- De la página uno a la cuatro habla del protocolo del documento
- Definición de un marco jurídico apropiado
- Auditar a las Unidades de valuación por autorregulación, que es una práctica recomendada por el Banco Mundial
- Los avalúos que se realizan para crédito y para traslado de dominio se deben de ajustar a la normatividad de cada uno.
- La regulación de la normatividad actual deja claro el "Qué" pero no el "Cómo"
- Se propone que exista un sistema automático de revisión del avalúo antes de que salga al mercado.
- Elaboración e interpretación del código de ética mismo que se entrega.
- En el proyecto de arancel de Unidades de valuación y creación de un sistema informático con el padrón de datos de las Unidades de valuación y valuadores
- Verificar parámetros de valores que estén en un rango lógico
- Mantener base de datos históricos de los inmuebles en cuanto a calidad, clase y valores
- Establecer criterios de capacitación y certificación de valuadores
- Establecer un reglamento de sanciones y su análisis por Unidades de Valuación y valuadores (entre pares)
- Establecer mecanismos que permitan dar confiabilidad de los avalúos

ACTA DE LA MESA DE AUTORREGULACIÓN

Intervención del Lic. Jose Adolfo González, considera adecuadas las propuestas presentada por el Arq Luis Alfonso Penela e indica que las prácticas prohibidas más comunes son las siguientes:

- Reportar la información falsa en los avalúos es decir (mayor número de recamaras, mayor superficie) y que esto altera el valor del inmueble
- Avalúos de casas que no existen
- Avalúos con valores predeterminados (que traen ocultos los costos de enganche y de escrituración)

Cuando no se paga el enganche el riesgo de cartera vencida es más alto y se incrementa en forma exponencial en la medida de que este se reduce, estimando un porcentaje adecuado del 20%

Como autoridad están en la mejor disposición de recibir y analizar las recomendaciones del gremio valuator

En la participación de Miguel Angel López del Banco de España, comenta que la problemática es muy similar en España y que están en proceso las normas de autorregulación.

Juan José Huerta de INFONAVIT, comenta que ellos no tienen restricciones en cuanto al limite de crédito ya que la institución solo es usuaria del crédito

3.- Segunda ronda de exposiciones de los temas:

En la intervención de Miguel Angel López del Banco de España, dice que no se requiere mayor conocimiento de requisitos para practicar avalúos en viviendas repetitivas o con superficies pequeñas, en España los controladores son los que verifican el trabajo de los Tasadores

Juan José Huerta de INFONAVIT indica que el gremio es quien puede establecer las normas para la autorregulación

Concepción Guevara de Asociación Hipotecaria Mexicana dice que está de acuerdo en la autorregulación pero que esta sea de tipo preventivo.

El Arq. Rafael García Estrada de BANOBRAS indica que como institución bancaria y como unidad de valuación tienen su proceso de autorregulación con auditorías internas, la certificación de calidad es más común y cuentan con más filtros para el buen desempeño de los valuadores y exista una mayor equidad en las sanciones.

ACTA DE LA MESA DE AUTORREGULACIÓN

El Lic. José Adolfo González hace hincapié y deja en claro que el marco jurídico de Sociedad Hipotecaria Federal cumple con su cometido y en sus normas se establecen las penas y sanciones y el procedimiento es muy claro.

4.- Conclusiones.

- a) Es imperante la necesidad de consolidar un mecanismo institucional de autorregulación de la actividad valuatoria en el país que permita una mayor actuación preventiva que correctiva, y que garantice eficientemente la precisión de los valores que servirán como garantías hipotecarias.
- b) Resulta urgente la adecuación del marco jurídico de la actividad valuatoria que sirva de firme cimiento a la construcción de la confiabilidad de los avalúos dentro de un entorno de:
 - Legalidad
 - Certidumbre jurídica
 - Garantía de Audiencia
- c) Todo lo anterior minimizará la necesidad de aplicación de sanciones, pero cuando estas sean necesarias es deseable que se apliquen justa y adecuadamente sobre quienes sean culpables probados.
- d) Las conclusiones anteriores son el consenso de lo vertido en esta mesa.

Clausura:

No habiendo otro asunto que tratar, siendo las 11:30 horas del día miércoles 4 de Junio del 2008, el moderador, declaró clausurada la mesa de trabajo "Autorregulación" y relacionó las conclusiones de esta mesa.

MESA DE CONFIABILIDAD EN AVALÚOS

TEMAS:

- **Identificación de los factores que restan confiabilidad a los avalúos:**
 - Presión Desarrolladores
 - Presión Ejecutivos Bancarios
 - Corrupción
 - Incapacidad
 - Vacíos Normativos

- **Medidas que pueden contrarrestar estos factores:**
 - Autorregulación U.V. 's y Verificadoras
 - Acceso Preventivo a Base de Datos
 - Certificaciones de Calidad
 - Sanciones equitativas

INTEGRANTES:

- ✓ SHF
- ✓ CNBV
- ✓ INFONAVIT
- ✓ FOVISSSTE
- ✓ AHM (ABM - AMFE)
- ✓ VERIFICADORAS
- ✓ ANUVAC
- ✓ SFP

REPRESENTANTES ANUVAC:

- César Cantú - Expositor
- Jorge Me Loughlin - Moderador
- Julian Gomez - Observador

MESA DE CONFIABILIDAD EN AVALÚOS

México, D.F., a 04 de junio de 2008.

ANTECEDENTES

Con fundamento en los principios y directrices generales que conducen el desempeño de la Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C., que en su Estatuto Social resalta las siguientes premisas:

Misión:

Propiciar por conducto de las Unidades de Valuación, el crecimiento ordenado de la actividad valuatoria que contribuya al desarrollo sostenido y sustentable de la sociedad mexicana.

Visión:

Ser una organización de excelencia, representativa de la actividad valuatoria mexicana, con reconocimiento nacional e internacional, protagonista del desarrollo de México y generadora de beneficios a sus asociados, a la sociedad y a la nación.

El Consejo Directivo de ANUVAC se dio a la tarea de organizar conjuntamente con el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), la **"Jornada Intersectorial a favor de un mercado hipotecario más sano y transparente"**, que permitirá convocar e interactuar a todos los participantes del sector, en la búsqueda del siguiente:

Objetivo:

Establecer una comunicación directa entre los distintos participantes que intervienen en la formalización del crédito hipotecario, para acordar las medidas correctivas y/o preventivas que permitan:

- Conceder mayor seguridad a quienes los financian, ya sea en el mercado primario o secundario,
- Garantizar un mejor servicio a los solicitantes de estos créditos,
- Brindar un marco jurídico más previsible para quienes participamos en este sector, que garantice Legalidad, Transparencia, Certeza Jurídica y Derecho de Audiencia.

MESA DE CONFIABILIDAD EN AVALÚOS

El programa de la Jornada establece diferentes mesas en las que se abordaran temas de interés general, siendo un tema controvertido el que nos ocupa, pues si se consigue una mayor confiabilidad en el sector permitirá el fortalecimiento del modelo implementado por SHF en el 2003, logrando una absoluta confiabilidad en los avalúos, elaborados por las diferentes Unidades de Valuación.

A.- "IDENTIFICACIÓN DE LOS FACTORES QUE RESTAN CONFIABILIDAD A LOS AVALÚOS."

II. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Los créditos hipotecarios, en los últimos años, han ido en aumento en México. Lo anterior ha detonado un gran número de esquemas de financiamiento para que las personas puedan acceder a un préstamo y hacerse de una propiedad. Por lo anterior, la competencia entre los desarrolladores, promotores y ejecutivos bancarios es cada vez más fuerte, lo que ha generado diversas estrategias de competencia, las cuales están siendo absorbidas en el valor comercial estimado del avalúo.

III. CUESTIONES A DEBATE.

- Presión de Desarrolladores.

Se da especialmente en el caso de los grandes desarrolladores, que son los que determinan quién habrá de realizar los avalúos que ellos mismos construyen, promueven y venden. La presión apunta a lograr de forma indebida una mayor "value" (traje a la medida), al establecido por las entidades financieras.

- Presión de ejecutivos de entidades financieras.

En este caso la presión está más relacionada con los avalúos individuales y se da por el hecho que en la mayoría de los casos, la remuneración de los Ejecutivos en las áreas de colocación de crédito está compuesta por una parte variable en función de las metas de originación alcanzadas.

- Corrupción.

No se puede descartar la existencia de casos en que las partes están coludidas para obtener un beneficio directo o indirecto, que tendrá como contrapartida la pérdida en la confiabilidad del avalúo.

- Incapacidad.

La falta de conocimientos técnicos de quien realmente practica el avalúo, puede afectar su confiabilidad. Esta situación se da comúnmente cuando quien realiza el

MESA DE CONFIABILIDAD EN AVALÚOS

trabajo de campo y/o mercadeo es un "auxiliar", cuyo control y capacidades mínimas, no están establecidas en ninguna normatividad.

- Vicios Normativos.

La confusión en la definición de ciertos conceptos, como así también la necesidad de obtener finalidades de un mismo avalúo (por ejemplo para crédito y para determinación de impuestos como otro factor que afecta la confiabilidad de los mismos.

Las aseguradoras deben estar involucradas, ya que son ellas las que aseguran el pago de las casa.

B.- "MEDIDAS QUE PUEDEN CONTRARRESTAR ESTOS FACTORES."

III. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Se deben valorar las propiedades sin presiones de ninguna índole, para generar certidumbre a las personas que solicitan un avalúo para adquirir una vivienda.

IV. CUESTIONES A DEBATE.

- Autorregulación U.V.'s y Verificadoras
- Acceso Preventivo a Base de Datos
- Certificaciones de Calidad
- Sanciones equitativas

Atentamente.

"Por la trascendencia de las Unidades de Valuación Mexicanas"

Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C.

ACTA DE MESA DE CONFIABILIDAD EN AVALÚOS

MESA DE CONFIABILIDAD - ACTA DEL 4 DE JUNIO DEL 2008

En la ciudad de México, Distrito Federal en el marco de la Jornada intersectorial a favor de un mercado hipotecario más sano y transparente, siendo las 9:45 horas del día 4 de Junio del 2008, en el "Auditorio Principal – Sala Frontal II", del edificio del Infonavit, ubicado en Barranca del Muerto No. 280, Col. Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01020, donde se reunieron los participantes de la mesa de trabajo "CONFIABILIDAD EN AVALÚOS", para exponer, analizar y establecer acuerdos, bajo "El reglamento de Mesas de Trabajo" (anexo 1), y sobre el siguiente plan de trabajo:

- 1.- Presentación de expositor, autoridades e invitados.
- 2.- Ronda de exposiciones de los 2 (dos) temas con sus correspondientes subtemas:
 - a) Factores que restan confiabilidad a los avalúos
 - b) Medidas que pueden contrarrestar estos factores
- 3.- Conclusiones y acuerdos.
- 4.- Elaborar el acta correspondiente.
- 5.- Clausura.

La reunión fue iniciada con la presencia de los representantes de las siguientes Instituciones: (nombre de institución y representante) **ANUVAC**, César Cantú, Jorge A. Mc Loughlin, Raúl Estrada Carbajal, Julián Gómez Córdova y Manuel Bazua. **INFONAVIT**, Enrique Ruiz Martínez Garza, Rafael H. Gómez, Mario Alberto Jiménez, Luis Antonio Hernández, Sergio Álvarez Fernández y Luis Antonio Perez, **SHF** Emma Barrios Téllez. **ANCSAC** Aristides Mateos Marcos. **FOVISSSTE** Belinda Ramirez y Sr. Ramiro Figueroa Romero, Genworth Financial, Guadalupe Gallegos. **Metrofinanciera**, Sara Alicia Garza Lozano y Bertha Laura Ramírez Guajardo.

Punto 1.- Presentación del expositor, autoridades e invitados:

El Moderador hace la presentación del primer expositor y demás representantes de instituciones e invitados presentes.

Punto 2.- Ronda de exposiciones de los temas:

El moderador cede la palabra a César Cantú de ANUVAC y notifica de los tiempos máximos en esta primera ronda:

- a) El ANEXO II que forma parte de la presente Acta, contiene la exposición efectuada por el Ing. Cesar Cantú de ANUVAC.
- b) Luis A. Pérez de INFONAVIT con relación a la ponencia presentada, destacó que en INFONAVIT se han propiciado las sanciones no solo a los valuadores, sino también a los desarrolladores, a pesar de las dificultades existentes para poder determinar fehacientemente los casos de sobre valuación de un inmueble. En tal sentido preguntó si ANUVAC tiene contemplado crear un mecanismo mediante algún Comité o Contraloría que permita internamente detectar y eventualmente denunciar situaciones, a lo cual respondió Jorge Mc Loughlin que

ACTA DE MESA DE CONFIABILIDAD EN AVALÚOS

efectivamente ANUVAC considera prioritario avanzar en los procesos de autorregulación y que cuenta con un Comité Técnico para analizar estas cuestiones antes de ser sometidas ante la Junta de Honor.

- c) Pidió la palabra la Belinda Ramírez de FOVISSSTE para realizar algunas observaciones sobre las prácticas detectadas según las cuales el mismo inmueble es valuado – incluso por la misma empresa – con distintos resultados, según la institución a la cual esté dirigido el avalúo. Señaló al mismo tiempo el riesgo que supone la práctica de un avalúo que no cuenta con el avance de obra requerido sin que esta circunstancia se refleje claramente en el avalúo. Ante la sugerencia del Lic. Jorge Mc Loughlin sobre si un principio de solución sería la unificación de los topes de créditos, manifestó su desacuerdo considerando que no se trataba de un problema de créditos sino de criterios y ética en la actuación profesional y de respeto a las normas vigentes.
- d) Toma la palabra el Ing. César Cantú, quien adhiriendo a la postura de la Belinda Ramírez reafirma la inconveniencia que el desarrollador pueda ejercer cualquier tipo de presión sobre las Unidades de Valuación o Valuadores Profesionales. Complementa la opinión Manuel Bazua, quien señala como una debilidad adicional la falta de veracidad en ciertos casos sobre los datos del solicitante del crédito.
- e) A continuación pide la palabra Emma Barrios Téllez de la SHF, quien destacó la importancia que tiene el proceso de originación del crédito hipotecario del cual el avalúo es parte integrante y cuestiona cómo el valuador no quiere responsabilizarse por el documento en el cual estampa su firma. Recordó a su vez a los presentes que está vigente un marco jurídico que establece las conductas a las que debe adecuarse un valuador profesional, como así también los requisitos que deben cumplir las Unidades de Valuación para su funcionamiento. Entiende necesaria la presencia de un ente regulador y también conveniente la autorregulación, que permita en modo más enfático ejercer un mejor control sobre el mercado para que, cuando fuera pertinente, la última opción sea la aplicación de sanciones por parte de la autoridad.
- f) Toma la palabra el Enrique Ruiz Martínez Garza, quien señaló la importancia de la autoderminación de los valores éticos, independizando de esta manera las conductas de los desarrolladores y de los valuadores. Manifestó su opinión favorable a todos los procesos que den mayor transparencia a las operaciones, como un fuerte elemento para contrarrestar las prácticas de corrupción, considerando muy loable la existencia de organismos independientes que pudieran ejercer las funciones de Control Interno, como podrían ser las propias auditorías propiciadas por la ANUVAC. Estos controles podrían estar basados en la operación de una base de datos que esté debidamente actualizada y a su vez auditada en lo concerniente a la consistencia de los datos que la misma presenta.
- g) Pide nuevamente la palabra Belinda Ramírez quien sugiere:
 - a. que se evalúe si las Unidades de Valuación pueden estar dentro de las instancias originadoras de créditos

ACTA DE MESA DE CONFIABILIDAD EN AVALÚOS

- b. lograr una mayor y mejor coordinación entre las Unidades de Valuación y las empresas integrantes de la ANCSAC (Asociación Nacional de Compañías de Supervisión, AC).
- h) Con relación a lo señalado por Belinda Ramírez, toma la palabra el Sr. Aristides Mateos Marcos de ANCSAC, quien reseñó el trabajo que en su gremio se ha venido realizando de común acuerdo con el INFONAVIT, para garantizar servicios más confiables y eficientes. Destacó en tal sentido la eficacia demostrada por los procesos de Certificación, avalados por una Entidad Mexicana de Acreditación (EMA), que de alguna manera implicó la reducción de más de cien empresas del sector que no pudieron alcanzar estas metas.
- i) En uso de la palabra Guadalupe Gallegos de Genworth Financial, manifestó su inquietud al observar diferencias entre el resultado de los avalúos y de los valores de realización de algunos inmuebles. Adhiere a la propuesta de desarrollar una base de datos que de mayor confiabilidad a todo el sector, permitiendo detectar tempranamente variaciones que superen el rango permitido. Solicitó a su vez, que se hagan públicas las inconsistencias que la autoridad o el propio gremio detecte en la práctica de las empresas o valuadores profesionales.
- j) Por su parte, Sergio Álvarez de Infonavit, propone como una medida para contrarrestar ciertas malas prácticas, se obligue al desarrollador a entregar en forma escrita una ficha técnica del inmueble que permita constatar por parte de los valuadores, aspectos tales como: superficies y/o indivisos del terreno, de la vivienda y particularmente de las instalaciones especiales y obras complementarias.
- k) Finalmente pide la palabra Julián Gómez Córdova, quien exhorta a encontrar los medios que permitan romper las ligas existentes entre desarrolladores y valuadores.

Punto 3.- Conclusiones y acuerdos:

Luego de un breve debate sobre las ponencias realizadas la Mesa en forma unánime entiende que el valor supremo que dará mayor confiabilidad a los avalúos, es el comportamiento ético de todas las partes involucradas en su proceso, ya sea el Desarrollador, Unidad de Valuación, Valuador o la misma Entidad Financiera.

Como medidas que pueden coadyuvar a fortalecer esta conciencia ética, se mencionaron entre otros los siguientes aspectos:

- a) Evitar el vínculo entre desarrolladores y valuadores, creando las condiciones en que estos últimos puedan realizar su tarea sin estar sometidos a ningún tipo de presión, de modo tal que no sea desvirtuado por este camino el porcentaje o aforo del crédito sobre el valor de la garantía (LTV), establecido por las entidades financieras.
- b) Desarrollar una base de datos que sirva para identificar preventivamente los casos de sobre valuación u otras anomalías relacionadas con los avalúos.
- c) Analizar la inconveniencia de que un actor del mercado pueda ser juez y parte en sus operaciones, como se da en el caso de las entidades que practican sus propios avalúos.

ACTA DE MESA DE CONFIABILIDAD EN AVALÚOS

- d) Profundizar la verdadera capacidad de repago de los solicitantes de los créditos hipotecarios, mediante la implementación de controles que den mayor veracidad a los documentos presentados por los mismos.
- e) Reportar los avalúos “no validos” ante la autoridad reguladora, para que los mismos sirvan como un elemento adicional para evaluar las conductas de las Unidades de Valuación o de los Valuadores intervinientes.

A su vez ANUVAC deja establecida su posición en cuanto a que en modo alguno se opone a la intervención de los reguladores – que por el contrario considera indispensables para otorgar el marco jurídico adecuado al buen funcionamiento del mercado – y que su propuesta de auto regulación no se contrapone en modo alguno con este concepto, debiendo ser esta última complementaria y superadora de la primera.

En este sentido ANUVAC considera que debe seguirse el ejemplo de ANCSAC para lograr una auténtica certificación que otorgue mayor confiabilidad a las empresas que ostenten la misma y que en ambos casos al encontrar irregularidades, se apliquen medidas correctivas ejemplares para evitar malas prácticas.

Punto 4.- Clausura:

No habiendo otro asunto que tratar, siendo las 11:15 horas del día miércoles 4 de Junio del 2008, el moderador, declaró clausurada la mesa de trabajo “CONFIABILIDAD EN AVALÚOS” y válidos los acuerdos en ella adoptados.

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

MESA SOBRE NORMATIVIDAD EN AVALÚOS.

TEMAS:

- D. Libre mercado en la selección de U de V.
- E. Avance de obra - DTU
- F. El efecto de las promociones en el Valor de Mercado
- G. Determinación de la Superficie Vendible
- H. Valuación de Terrenos por el Método Residual
- I. Rol del Valuador Auxiliar
- J. Calidad del Avalúo Masivo.
- K. Propuesta de ANUVAC para dirimir controversias

INTEGRANTES:

- ✓ Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)
- ✓ Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C (SHF)
- ✓ Tesorería de D.F. (TDF)
- ✓ INFONAVIT
- ✓ ANUVAC
- ✓ ANCSAC
- ✓ FOVISSSTE

REPRESENTANTES ANUVAC:

- Pedro Lopez Ramirez- Expositor
- Carlos de la Fuente - Moderador
- Juan Javier Gutiérrez - Observador

MESA SOBRE NORMATIVIDAD EN AVALÚOS.

México, D.F., a 04 de junio de 2008.

ANTECEDENTES

Con fundamento en los principios y directrices generales que conducen el desempeño de la Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C., que en su Estatuto Social resalta las siguientes premisas:

Misión:

Propiciar por conducto de las Unidades de Valuación, el crecimiento ordenado de la actividad valuatoria que contribuya al desarrollo sostenido y sustentable de la sociedad mexicana.

Visión:

Ser una organización de excelencia, representativa de la actividad valuatoria mexicana, con reconocimiento nacional e internacional, protagonista del desarrollo de México y generadora de beneficios a sus asociados, a la sociedad y a la nación.

El Consejo Directivo de ANUVAC se dio a la tarea de organizar conjuntamente con el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), la **"Jornada Intersectorial a favor de un mercado hipotecario más sano y transparente"**, que permitirá convocar e interactuar a todos los participantes del sector, en la búsqueda del siguiente:

Objetivo:

Establecer una comunicación directa entre los distintos participantes que intervienen en la formalización del crédito hipotecario, para acordar las medidas correctivas y/o preventivas que permitan:

- Conceder mayor seguridad a quienes los financian, ya sea en el mercado primario o secundario,
- Garantizar un mejor servicio a los solicitantes de estos créditos,
- Brindar un marco jurídico más previsible para quienes participamos en este sector, que garantice Legalidad, Transparencia, Certeza Jurídica y Derecho de Audiencia.

MESA SOBRE NORMATIVIDAD EN AVALÚOS.

El programa de la Jornada establece diferentes mesas en las que se abordarán temas de interés general, siendo el de Normatividad en avalúos uno de los de mayor relevancia, pues permitirá definir algunos conceptos básicos en esta actividad.

A.- “Libre Mercado en la Selección UV's Modelo INFONAVIT”

III. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Como sabemos el modelo de UV's que el INFONAVIT apoya es el de empresas de valuación que se desempeñen en un mercado libre, que favorezca la sana competencia y con ello mejore tanto la calidad como los tiempos de respuesta de los servicios otorgados a sus derechohabientes, para lo cual está por liberar un sistema de evaluación del desempeño de las UV's, que servirá también para asignar los trabajos de una manera transparente en razón de la cobertura y del nivel de calificación resultante de este índice.

Lo anterior, en razón de que actualmente tratándose de paquetes L-II los clientes desarrolladores del INFONAVIT tienen una influencia determinante en la asignación de los trabajos a las UV's, propiciando el conflicto de interés sobre la sana competencia, pudiendo ser un factor para el incremento de los niveles de morosidad y cartera vencida del Instituto.

IV. PROPUESTA A DEBATE.

- Contribuir con el Instituto en el diseño del Indicador de Desempeño de las UV's, a fin de considerar todos los factores necesarios para cumplir con el Objetivo de entregar servicios de calidad dentro de los tiempos de respuesta establecidos en un marco de sana competencia entre las UV's, evitando la asignación manual de los trabajos por parte de la Delegación del Instituto y la falta de cobertura en la plaza correspondiente por parte de la UV.
- Evitar el pago directo de la UV por parte de los Clientes desarrolladores, para que sea el propio INFONAVIT quien le pague a la UV y le traslade el costo individual del servicio a sus derechohabientes dentro de las comisiones del crédito, evitando una facturación individual directa de parte de las UV's a los derechohabientes del Instituto.



ANUVAC

Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

MESA SOBRE NORMATIVIDAD EN AVALÚOS.

B.- "Avance de obra - DTU"

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

El INFONAVIT implementará a partir del mes de septiembre del presente año 2008 el servicio de "**Verificación de Obra**" unificada para dar cumplimiento al Convenio firmado con el FOVISSSTE en octubre del año 2007.

Así mismo, este servicio será incluido dentro de la **RUV** ("Registro Único de Vivienda"), que es donde se registra toda la oferta de vivienda por parte de los desarrolladores y con ello pueda generarse la **CUV** ("Clave Única de Vivienda") con la información a detalle las *ubicaciones, prototipos, documentos técnicos, datos de originación, generales del oferente (desarrollador)* sobre el conjunto habitacional registrado en el portal: www.micasa.org.mx.

Por tanto, el Instituto pretende extender este proyecto a todo el sector, esto es, que las empresas o Unidades Verificadoras de Obra puedan operar indistintamente para cualquier intermediario financiero que otorgue créditos a la construcción (puentes) y éstas sean reconocidas por todo el sector, evitando los reprocesos que existen actualmente.

II. CUESTIONES A DEBATE.

1. ¿El sector está suficientemente preparado y maduro para operar y aceptar estos procesos?:

1. RUV - CUV, y
2. Verificación de Obra Única.

• ¿Cuál debiera ser el papel de las Unidades de Valuación en estos procesos?

• ¿Cómo se regulará la *calidad* y los *riesgos operativos* asociados a estos procesos?.



ANUVAC

Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

MESA SOBRE NORMATIVIDAD EN AVALÚOS.

C.- “El efecto de las promociones en el Valor de Mercado”

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Los desarrolladores de vivienda ejercen actualmente una influencia determinante en la determinación de los Valores de Mercado de las unidades habitacionales que promueven, trasladando dicha influencia con alta dosis de presión a los Valuadores de las Unidades de Valuación, como resultado de sus malas prácticas comerciales, donde los que resultan más afectados son: el comprador de la vivienda, el otorgante del crédito garantizado y la Unidad de Valuación.

Quizá por eso, se percibe al Avalúo como “*el eslabón más débil de la cadena hipotecaria*”.

Habría también que identificar y considerar de manera diferente la existencia de dos tipos de mercado de vivienda: *primario* y *secundario*. Siendo el *primario*, el de la **vivienda nueva** o proveniente directamente del fabricante/desarrollador y el *secundario* el de la **vivienda usada** o que proviene de las operaciones de compra-venta entre particulares.

II. CUESTIONES A DEBATE.

2. ¿Cómo podemos **blindar** a nuestros Valuadores, Controladores y Unidades de Valuación ante las presiones de los desarrolladores y ejecutivos de negocios de las instituciones de crédito?

- ¿Qué debemos hacer para reconvertir al eslabón más débil de la cadena hipotecaria en uno fuerte e irrefutable?

- ¿Debemos establecer criterios técnicos y normatividad diferentes para cada tipo de mercado de vivienda (*primario* y *secundario*)?, ó ¿simplemente es un tema que deben resolver entre desarrolladores y entidades financieras?.

L. El efecto de las promociones en el Valor de Mercado

MESA SOBRE NORMATIVIDAD EN AVALÚOS.

D.- “Determinación de la Superficie Vendible”

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

El sector de vivienda (constructores, corredores inmobiliarios, valuadores y compradores o acreditados) entiende o interpreta de diferente forma lo que es realmente el área vendible de un inmueble, en este caso de la vivienda. Lo que, generalmente tiene que ver con el interés de cada uno de los agentes, por ejemplo al promotor de vivienda le conviene que represente un área mayor, mientras que al comprador le conviene registrar un área menor por cuestiones fiscales.

No obstante, la S.H.F. ha establecido en su normatividad que “**Superficie vendible en m²**”, su definición es:

“Se refiere a las superficies señaladas anteriormente que, por precisión del valuador, son utilizadas para la comparación de inmuebles en venta semejantes en la zona y como referencia para el valor concluido”.

Por tanto, es conveniente que se defina en esta mesa la parte que le corresponde al valuador, donde se refiere a: “por precisión del valuador”.

II. CUESTIONES A DEBATE.

- ¿Cuál debe ser el criterio para determinar “por precisión del valuador” el área vendible o rentable de una vivienda?:
 1. El perímetro exterior (envolvente) del área construida cubierta habitable de la vivienda, incluyendo las áreas de desplante de muros; ó,
 2. El perímetro interior (área útil) del área construida cubierta habitable de la vivienda, sin incluir las áreas de desplante de muros.
- ¿Cuáles son todos los espacios o áreas que no deben incluirse en este concepto y que dificultan la comparación adecuada de los valores unitarios de mercado?



ANUVAC
Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

MESA SOBRE NORMATIVIDAD EN AVALÚOS.

E.- “Valuación de Terrenos por el Método Residual”

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Es común que, se nos solicite estimar el valor de los terrenos en breña o transición de uso agrícola a urbano para efectos de adquisición de reserva territorial y posterior construcción y venta de los conjuntos habitacionales por parte de los desarrolladores de vivienda.

Por otro lado, los intermediarios financieros nos requieren que para evitar riesgos de quebrantos o cálculo insuficiente de reservas les proporcionemos datos reales de mercado, a fin de que en la eventualidad de una “dación en pago” o “adjudicación” de la garantía no resulten diferencias negativas que afecten sus resultados financieros.

Sabemos también que en otros países, como España por ejemplo, se está dando esta situación y los intermediarios financieros están teniendo quebrantos y pérdidas por avalúos que resultan muy por arriba del mercado. Por tanto, es conveniente tomar nosotros las precauciones necesarias para evitar este tipo de contingencias.

II. CUESTIONES A DEBATE.

- ¿Cuál debe ser la metodología para estimar con alto grado de confiabilidad el valor de los terrenos con estas características?.
- ¿Cómo podemos asesorar mejor a nuestros Clientes, en este caso los Intermediarios Financieros, y al mismo tiempo no afectar a los Desarrolladores con datos que no les ayude a resolver su falta de financiamiento?.
- ¿Qué valores debemos obtener en estos casos para mejorar la toma de decisiones y evitar problemas financieros a nuestros clientes y a la industria en general?



ANUVAC

Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

MESA SOBRE NORMATIVIDAD EN AVALÚOS.

F.- “Rol del Valuador Auxiliar”

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Los valuadores para cumplir mejor sus funciones normalmente utilizan el apoyo de personal auxiliar que quizá no cumplen con el perfil mínimo requerido para desempeñarlas y, en todo caso, el alcance de dichas funciones y su grado de responsabilidad en la realización de los Avalúos.

En ese caso, resultaría conveniente analizar la participación o no de este personal y, en todo caso, establecer su agenda de labores y normar su desempeño.

II. CUESTIONES A DEBATE.

- ¿Debería existir el puesto de “Valuador Auxiliar”?
- ¿En ese caso, cuál debe ser el papel que desempeñe para ser reconocido por el sector?
- ¿Existe la especialidad o preparación acorde al puesto?
- ¿Deberíamos pedir a la Autoridad su inclusión en la normatividad de la Valuación de Inmuebles?
- ¿Cuál es la propuesta que debemos hacer a las Autoridades reguladoras en este sentido?

G.- “Calidad del Avalúo Masivo”

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

En el mercado primario de la vivienda, esto es, el del fabricante ó de **vivienda nueva**, es importante considerar la valuación masiva o en “paquete” de los conjuntos habitacionales, donde el desarrollador solicita crédito a la construcción o puente, y también el crédito individual a sus compradores de vivienda.



ANUVAC

Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

MESA SOBRE NORMATIVIDAD EN AVALÚOS.

Por tanto, el tratamiento de un *avalúo masivo* difiere en su procedimiento y proceso con el de la vivienda del mercado secundario de la **vivienda usada** que se comercializa entre particulares y que es "uno a uno".

El procedimiento y los circuitos utilizados se deben parecer más a un proceso de tipo industrial, esto es, de alto volumen pero sin detrimento de la calidad individual de cada avalúo, lo que requiere estandarizar la metodología técnica y los mismos procesos.

II. CUESTIONES A DEBATE.

- ¿Debería especializarse el valuador, controlador y las unidades de valuación en este tipo de *avalúo masivo*?
- ¿Cuáles deben ser los Controles de Calidad que deben implementarse para cumplir con el Objetivo de atender el *avalúo masivo* sin detrimento de su calidad?
- ¿Debe normarse este tipo de avalúos de modo especial?
- ¿Puede contribuir esta norma a la "Autorregulación" del sector de la valuación a través de las empresas de valuación integradas a la ANUVAC?. ¿Cómo?.

H.- "Propuesta ANUVAC para dirimir controversias"

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Actualmente las controversias del sector de la valuación no **cuentan** con un medio idóneo para su exposición y discusión, menos aún para poder optimizar sus metodologías, procedimientos y procesos en línea con la exigencia y dinámica del mercado de la vivienda y del crédito hipotecario.

Lo anterior, es motivo para considerar y con razón que el Avalúo es "**el eslabón más débil de la cadena hipotecaria**" en nuestro país y en muchos otros, aún incluyendo los países desarrollados, sólo basta ver parte del problema "*subprime*" en Estados Unidos de Norteamérica para comprender lo que queremos decir con esta aseveración.



ANUVAC

Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

MESA SOBRE NORMATIVIDAD EN AVALÚOS.

Gran parte del problema se debe a que no existe un organismo colegiado y autónomo que coadyuve al desarrollo sano y profesional de la valuación, que establezca el Código de Ética, los Principios de Valuación, los Lineamientos Generales y las Metodologías Técnicas necesarias para la adecuada prestación de los servicios de valuación y garanticen su CONFIABILIDAD y CONSISTENCIA ante los usuarios, inversionistas y principalmente ante la sociedad en su conjunto.

II. CUESTIONES A DEBATE.

- ¿Debe existir un Organismo Colegiado Autónomo regulador de la actividad valuatoria en nuestro país?
- ¿Existe algo similar en otros países?
- ¿Cuáles deben ser sus principales funciones y actividades en nuestro país?
- ¿Cuál debe ser su cabeza de sector en el Estado Mexicano ó simplemente debería ser de carácter mixto, con representatividad oficial, gremial y de la sociedad?

Atentamente.

“Por la trascendencia de las Unidades de Valuación Mexicanas”

Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C.

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



ANUVAC

ACTA DE LA MESA DE NORMATIVIDAD

Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

ACTA DEL 4 DE JUNIO DEL 2008

En la ciudad de México, Distrito Federal en el marco de la Jornada intersectorial a favor de un mercado hipotecario más sano y transparente, siendo las 9:55 a.m. horas del día 4 de Junio del 2008, en el auditorio Sala "A", del edificio del Infonavit, ubicado en Barranca del Muerto No. 280, Col. Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01020, donde se reunieron los participantes de la mesa de trabajo "Arq. Pedro López Ramírez, Ing. Carlos de la Fuente, Ing. Arq. Juan Javier Gutiérrez E.", para exponer, analizar y establecer acuerdos, bajo "El reglamento de Mesas de Trabajo" (anexo 1), y sobre el siguiente plan de trabajo:

1.- Presentación de expositor, autoridades e invitados.

2.- Primera ronda de exposiciones de los 8 temas:

a) Libre mercado en la selección UV Modelo INFONAVIT, b) El avance de obra -DTU, c) El efecto de las promociones en el valor del mercado, d) Determinación de la superficie vendible, e) Valuación de terrenos por el método residual, f) Rol del valuador auxiliar g) Calidad del avalúo masivo, h) Propuesta de ANUVAC para dirimir controversias.

3.- Segunda ronda de exposiciones de los 8 temas

4.- Conclusiones y acuerdos.

5.- Elaborar el acta correspondiente.

6.- Clausura.

La reunión fue iniciada con la presencia de los representantes de las siguientes Instituciones: (representante y nombre de institución) Arq. Socorro Aldana (INFONAVIT), Arq. Arturo Márquez (SHF), Ing. Francisco Cabrera C. (Empresas Supervisoras ANCSAC), Omar Gutiérrez (FOVISSSTE).

Punto 1.- Presentación del expositor, autoridades e invitados:

El Moderador Ing. Carlos de la Fuente, hace la presentación del expositor, representantes de instituciones e invitados presentes: (ANUVAC Arq. Pedro López Ramírez) Exposición de motivos: libre elección de la UV.

1.- Exposición de motivos:

Asignación libre y transparente de las Unidades de Valuación para evitar la influencia de desarrolladores, Instituciones financieras y funcionarios en la determinación del valor de la vivienda:



ANUVAC

Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

ACTA DE LA MESA DE NORMATIVIDAD

ANUVAC.

Propone contribuir con INFONAVIT en el diseño del indicador de desempeño de las UV's.

Evitar pago directo de los promotores a las Unidades de Valuación.

INFONAVIT.

Propone promover el índice de excelencia (INEX) que actualmente es generalizado en una primera fase y en septiembre se incorporará el sistema para calificación del servicio.

Celebrar convenio con todas las Unidades de Valuación para considerar índice de excelencia (INEX) y calidad en el servicio para asignación sistematizada.

Minimizar presiones del desarrollador en la determinación del valor mediante la calificación a las UV's como medida de blindaje.

Publicar resultados de la calificación y valores de las UV's.

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL.

Propone denunciar a los desarrolladores que ejercen presiones a través de ANUVAC

Segunda Sesión.

Elaborar convenio con todas las Unidades de Valuación para construir el índice de excelencia (INEX) y calidad en el servicio para asignación sistematizada, con participación de INFONAVIT – FOVISSSTE Y ANUVAC.

Conclusión: Todos los participantes están de acuerdo.

2.- Avances de obra "Verificación de Obra - DTU"

Exposición de motivos:

En septiembre INFONAVIT implementará el servicio de verificación unificada, incluido dentro del Registro Único de Vivienda (RUV) para poder generar la Clave Única de Vivienda (CUV), por lo que el Instituto pretende extender este proyecto a todo el Sector.

¿El sector está preparado para operar estos procesos?



ANUVAC

Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

ACTA DE LA MESA DE NORMATIVIDAD

ANUVAC.

Se deberá trabajar con una sola empresa de verificación para evitar duplicidad, para lo cual deberán de estar de acuerdo todas las entidades financieras.

INFONAVIT.

Verificación por parte de las empresas con previa certificación de los supervisores como un servicio de calidad.

Garantizar que la vivienda cumpla con lo ofertado por el desarrollador al momento de la inscripción.

Trabajar con empresas que tengan la capacidad de emitir el dictamen para posteriormente proceder al avalúo.

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL.

Sin comentarios.

FOVISSSTE.

Participación con el INFONAVIT en procesos homologados para los avances de obra y DTU.

Participar en un proceso automatizado para verificar la calidad y avance de obra. Se cuenta actualmente con un avance considerable en la homologación de los procesos.

ANCSAC.

Está de acuerdo en la participación con las diferentes instancias participantes.

Segunda Sesión.

Avances de obra con calidad, la Banca deberá estar de acuerdo en una sola verificación.

Es premisas que sólo se trabajará con empresas verificadoras certificadas.

Conclusión: Aceptación general para *sesión posterior* y análisis puntual.



ANUVAC

Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

ACTA DE LA MESA DE NORMATIVIDAD

3.- El efecto de las promociones en el valor del mercado.

Exposición de motivos:

Influencia de los desarrolladores en la determinación de los valores del mercado.

Blindaje a nuestros Valuadores, Controladores y Unidades de Valuación.

ANUVAC.

Junta de Honor para diluir irregularidades mediante sanciones previas (auto regulación).

Pago directo del INFONAVIT y no del desarrollador a la Unidad de Valuación.

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL.

Será responsabilidad de las Unidades de Valuación el blindaje a Valuadores y Controladores, se propone celebrar un panel en ANUVAC para detectar problemas.

FOVISSSTE.

Realiza comparaciones de operaciones para detectar prácticas de sobrevaluación en avalúos para el FOVISSSTE.

Segunda Sesión.

Minimizar el riesgo de presión por parte del desarrollador mediante la asignación vía sistema a través del índice INEX.

Es recomendable dar seguimiento al valor de las garantías por minusvalía ó modificaciones a los conjuntos.

Convocatoria por parte del INFONAVIT para su análisis e invitación a la SHF a participar.

Validar calidad de las garantías mediante índices ó posicionamientos (revisiones o verificaciones externas del inmueble, para realizar una estimación de valor).



ANUVAC

Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

ACTA DE LA MESA DE NORMATIVIDAD

4.- Determinación de la superficie vendible:

Exposición de motivos:

Diferente interpretación por parte de constructores, corredores inmobiliarios, valuadores y compradores.

Criterio para determinar por precisión del valuador el área vendible ó rentable de una vivienda.

INFONAVIT.

Dejar claro que corresponde en superficie envolvente misma que se registra en el Instituto.

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL.

Superficie envolvente no incluyendo volados ó aleros.

Diferenciar superficies accesorias por valor.

FOVISSSTE.

Sin comentarios.

Segunda Sesión.

Conclusión: **Seguimiento posterior** con convocatoria a CANADEVI y AMPI para proponer la superficie vendible de acuerdo con la envolvente sin incluir volados ni aleros, para ser aplicable por todo el sector.

5.- Valuación de terrenos por el método residual:

Exposición de motivos:

Solicitud de avalúos de terrenos en transición para efectos de adquisición y posterior construcción, como elemento de decisión para el financiamiento de los intermediarios financieros.

Cuál debe ser la metodología:



ANUVAC

Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

ACTA DE LA MESA DE NORMATIVIDAD

ANUVAC.

Es necesario definir métodos homologados y criterios mediante los que se un valor potencial máximo, valor mínimo de acuerdo a la documentación existente y un valor de mercado real en la zona.

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL.

Proceso de riesgo ya que aparentemente cumplen con permisos y autorizaciones incluso selladas.

Se deberá reconocer el proyecto sólo cuando se tengan a la mano documentos que avalen dichos permisos.

Segunda Sesión.

Conclusión: *Sesión posterior* para establecer criterio único.

6.- Rol del Valuador Auxiliar.

Exposición de motivos:

Los valuadores utilizan apoyo de personal auxiliar.

Debe existir el puesto de valuador auxiliar ?

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL.

Es responsabilidad del Valuador ya que esta figura debería estar certificada y aparecer en listados.

INFONAVIT.

Se brindará apoyo siempre y cuando el personal esté capacitado para evitar la improvisación.

Segunda Sesión.

Debe existir la figura pero debe estar calificado.

Evitar tercera figura de visitador.

Conclusión: Analizar propuesta a detalle, *seguimiento en sesiones posteriores.*



ANUVAC

Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

ACTA DE LA MESA DE NORMATIVIDAD

7.- Calidad del Avalúo Masivo.

Exposición de motivos:

Definir proceso para el avalúo masivo ya que difiere en relación al crédito individual y mercado secundario.

ANUVAC.

Es necesario revisar y establecer reglas para la metodología y pago.

Segunda Sesión.

Establecer metodologías diferentes por tipo de inmueble.

Seguimiento a la valuación de las garantías de estos conjuntos.

Conclusión: Dar continuidad en *sesiones posteriores*.

8.- Propuesta de ANUVAC para dirimir controversias.

Exposición de motivos:

Es necesario un panel para controversias del Sector de la Valuación ya que no cuenta con un medio idóneo para su exposición y discusión

Debe existir un Organismo Colegiado Autónomo regulador de la actividad valuatoria de nuestro país.

ANUVAC.

Organismo Colegiado para establecer métodos y procedimientos de valuación para ser elevados posteriormente para la aprobación de las autoridades.

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL.

Organismo Colegiado ANUVAC y seguimiento para evitar conflicto de intereses por parte del regulador.

Segunda Sesión.

Conclusión: Se dará *seguimiento posterior* a la propuesta.

ACTA DE LA MESA DE NORMATIVIDAD

SÍNTESIS DE CONCLUSIONES:

Libre Mercado en la Selección de UV – Modelo INFONAVIT

Para poder dar certidumbre a este modelo INFONAVIT esta construyendo el INEX (Índice de Excelencia) de las Unidades de Valuación para lo cual se propone elaborar un convenio con todas las Unidades de Valuación para construir el índice de excelencia (INEX) y calidad en el servicio para asignación sistematizada, con participación de FOVISSSTE y ANUVAC.

Avances de Obra – DTU

Se estableció la conveniencia de la utilización de una sola empresa de verificación tanto para el crédito puente como para la definición del DTU, por lo que se estudiará por parte de la Banca esta propuesta dada la ventaja del avance en la certificación de estas empresas en la norma mexicana respectiva. Así mismo, se estableció la realización de la homologación de los procesos entre el FOVISSSTE y el INFONAVIT a través de sistemas actualizados. Se realizarán sesiones posteriores para un mayor análisis.

El efecto de las promociones en el Valor de Mercado

Se acordó que el INEX será una manera de blindar a las UV para asignar trabajo y no bajo presiones de desarrolladores. Se seguirá trabajando en conjunto para establecer otros mecanismos de blindaje y análisis de darle seguimiento al valor de las garantías en la vida del crédito.

Determinación de la Superficie Vendible.

Se acordó por parte de la SHF, INFONAVIT, FOVISSSTE y ANUVAC que se debe de establecer un criterio general para ser aplicable por todo el sector que debe de basarse en la envolvente sin aleros. Se generaran mas reuniones invitando a la CANADEVI y AMPI para poder llegar a un acuerdo.

Valuación de Terrenos por el Método Residual

Se acordó establecer un criterio único, pues los resultados son volátiles y dependen de la información que tuvo a la mano el valuador por lo que se establecerán mas juntas de trabajo.

Rol del Valuador Auxiliar

Se acordó que es una figura que no existe formalmente, pero se solicitó que tuviera una calificación adecuada. Se realizarán más reuniones para darle seguimiento a la viabilidad de la propuesta.

ACTA DE LA MESA DE NORMATIVIDAD

Calidad del Avalúo Masivo

Se estableció la necesidad de tener metodologías diferentes para viviendas usadas individuales y valuaciones de "paquetes" de vivienda nueva. Se establecerán mas reuniones para seguir trabajando.

Propuesta de ANUVAC para dirimir controversias

Se externó el interés en la propuesta, pero se comentó que es necesario seguir estudiándola para evitar conflicto de intereses mediante un reglamento adecuado.

Punto 5.- Clausura:

No habiendo otro asunto que tratar, siendo las 11:30 horas del día miércoles 4 de Junio del 2008, el moderador, declaró clausurada la mesa de trabajo "Sobre Normatividad" y válidos los acuerdos en ella adoptados.

ANUVAC

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

MESA INFONAVIT – FOVISSSTE - ANUVAC

TEMAS:

- A. Unificación de Procesos
- B. Tiempos de Respuesta
- C. Tarifas

INTEGRANTES:

- ✓ INFONAVIT
- ✓ FOVISSSTE
- ✓ ANUVAC

REPRESENTANTES ANUVAC:

- Francisco E. Torreblanca R. – Expositor
- Rafael García Estrada – Moderador
- Carlos De La Fuente - Observador

MESA INFONAVIT – FOVISSSTE - ANUVAC

México, D.F., a 04 de junio de 2008.

ANTECEDENTES

Con fundamento en los principios y directrices generales que conducen el desempeño de la Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C., que en su Estatuto Social resalta las siguientes premisas:

Misión:

Propiciar por conducto de las Unidades de Valuación, el crecimiento ordenado de la actividad valuatoria que contribuya al desarrollo sostenido y sustentable de la sociedad mexicana.

Visión:

Ser una organización de excelencia, representativa de la actividad valuatoria mexicana, con reconocimiento nacional e internacional, protagonista del desarrollo de México y generadora de beneficios a sus asociados, a la sociedad y a la nación.

El Consejo Directivo de ANUVAC se dio a la tarea de organizar conjuntamente con el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), la **“Jornada Intersectorial a favor de un mercado hipotecario más sano y transparente”**, que permitirá convocar e interactuar a todos los participantes del sector, en la búsqueda del siguiente:

Objetivo:

Establecer una comunicación directa entre los distintos participantes que intervienen en la formalización del crédito hipotecario, para acordar las medidas correctivas y/o preventivas que permitan:

- Conceder mayor seguridad a quienes los financian, ya sea en el mercado primario o secundario,
- Garantizar un mejor servicio a los solicitantes de estos créditos,
- Brindar un marco jurídico más previsible para quienes participamos en este sector, que garantice Legalidad, Transparencia, Certeza Jurídica y Derecho de Audiencia.

MESA INFONAVIT – FOVISSSTE - ANUVAC

El programa de la Jornada establece diferentes mesas en las que se abordarán temas de interés general, siendo de suma importancia el que nos ocupa, por ser el INFONAVIT uno de los mayores demandantes de avalúos en el mercado nacional, y es conveniente homologar procesos con otro actor relevante en el mercado hipotecario como es el FOVISSSTE.

Exposición de Motivos

A.- UNIFICACIÓN DE PROCESOS

Por definición:

UNIFICACIÓN.- *Acción de Unificar- Hacer que cosas diferentes o separadas formen una organización, produzcan un determinado efecto, tengan una misma finalidad, etc.*

PROCESO.- *Conjunto de las fases sucesivas de un fenómeno natural o de una operación artificial.*

Derivado de la creación y puesta en marcha del modelo de crédito para el financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de vivienda por parte de la SHF, donde por encomienda toma la batuta en la creación de reglas para tal efecto, surge un nuevo marco normativo en la valuación de inmuebles que aunado al ya existente, al dinamismo del sector construcción, a la evolución de modelos de empresas, al sector financiero y a las reglas de negocio en particular de cada actor; generan una diversidad de criterios y procedimientos que en ocasiones derivan en desviaciones, confrontación, incertidumbres y/o contradicciones (tanto en lo normativo, como en lo práctico), motivo por el cual es indispensable la coordinación, comunicación y unificación de los procesos tomando en cuenta que:

Existen diferentes esquemas de interacción entre los actores (en particular INFONAVIT-ANUVAC y FOVISSSTE-ANUVAC), de una forma independiente que finalmente influyen de manera conjunta en el mercado inmobiliario.

- *El INFONAVIT es un órgano que no solo busca la generación e impulso de créditos hipotecarios con los mejores beneficios para sus derechohabientes, sino que dentro de sus múltiples tareas contempla procesos propios que no ha considerado la misma autoridad en la creación de la normatividad, como es el hecho de la utilización de datos para generar estadísticas, políticas y así definir sus reglas de negocio derivando en:*



ANUVAC
Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

MESA INFONAVIT – FOVISSSTE - ANUVAC

- *Generación de esquemas discordantes con la normatividad y/o con la realidad.*
- *Al interior de la estructura, falta de conocimiento y/o difusión de la norma actual de las autoridades.*
- *Dentro de las Delegaciones, incongruencia con la propia normatividad interna.*
- *Solicitud de Generación de servicios improcedentes por el mismo desconocimiento (como el solicitar un avalúo ya existiendo otro vigente y reportado a la SHF).*
- *Medición de tiempos y calificación de desempeño sin considerar eventos fortuitos o el establecer procedimientos accesibles para tratarlos.*
- *El **FOVISSSTE** en un extremo opuesto, con una estructura totalmente distinta no se involucra en el trasfondo del proceso de la generación de vivienda, al solo tomar el avalúo como un trámite necesario derivando en:*
 - *Confrontación indirectamente de los participantes (Unidad de Valuación, Desarrollador y Solicitante del crédito).*
 - *Falta de conocimiento de las reglas de negocio hacia el exterior.*
- *La **ANUVAC**, por su parte, asociación de joven creación que aglutina empresas con estructuras nuevas de control y certificación de avalúos, normadas y reguladas por una autoridad de momentos, ausente, tímida y sin vocación definida. Interesada en aportar la experiencia del gremio que le conforma como de la realidad que vive en el campo de acción para que en conjunto formule, procedimientos claros, sanos, transparentes y apegados a derecho.*

Dichas estas tres estructuras, es destacable que en la interacción de ANUVAC como prestador del servicio de valuación con ambas, perciba bondades y defectos que puedan ser tema a tratar para una mejor interacción.

PROPUESTA ANUVAC

- I. Formular juntas de trabajo periódicas para revisar, retroalimentar y mejorar dichos procesos (estas de manera particular o en conjunto).*
- II. Establecer un canal único de contacto definido por parte de cada actor con la facultad de difundir los procesos internos referentes al trámite del avalúo por medio de capacitación constante.*

MESA INFONAVIT – FOVISSSTE - ANUVAC

Al respecto, ya existe en el caso del INFONAVIT un acercamiento bajo la estructura de considerar a las Unidades de Valuación, parte del INFONAVIT AMPLIADO y que, hoy en día fruto de una historia lógica, ANUVAC participa en dichos esfuerzo pero que en gran medida, se ha detectado que existen aspectos que limitan una integración total. El cambio de políticas, la asignación de áreas encargadas del tema, etc.

- III. Generar por parte de cada actor, cursos de conocimiento y/o certificación en materia de sus procesos y estructuras internas, para fomentar una cultura integral independientemente del poder participar en el proceso que respecta al avalúo.*

B.- TIEMPOS DE RESPUESTA

Para los que vivimos la etapa de estudiar la carrera de arquitectura o ingeniería civil y tuvimos que elaborar planos a la antigua, con estilógrafos rellenos de tinta china sobre papel albanene, previo a una entrega de proyecto, seguramente tendremos grabado de más de un maestro de la carrera, la frase “Con calma que llevo prisa”, recordando anécdotas de que, por terminar a tiempo imprimiendo velocidad; llegar a perder algún o algunos planos con un trazo fallido o un derrame de tinta, etc. Esto no es muy alejado de la realidad cuando, en aras de obtener resultados rápidos, el trabajo resulta con deficiencias que, el corregirlas lleva mayor inversión de tiempo y esfuerzo así como limitantes.

No es ajeno para los que conformamos la ANUVAC, el reconocimiento ni el desdén de la responsabilidad de ser parte de un eslabón del tren de vivienda dentro de un proceso de generación de un crédito y que, el tiempo que se demore para realizarse este, incidirá en el cúmulo de los diferentes procesos; pero también es de vital importancia que se tengan en cuenta los factores que intervienen para lograr un estándar aceptable y que sea reconocida la responsabilidad de los demás actores.

También es sabido por muchas de las Unidades de Valuación que hemos venido trabajando de tiempo atrás con el INFONAVIT, dentro de la red del denominado INFONAVIT AMPLIADO, que el instituto ha tenido un proceso evolutivo en la parte operativa que ha buscado eficientar los resultados, primeramente enfocándose a los tiempos de respuesta y en una segunda etapa, a la calidad del trabajo; pero hoy nos enfrentamos a aspectos y premisas no cumplidas que consideran la factibilidad de manejar un estándar de tiempo de respuesta (como cantidad de trabajo, remuneración del mismo, frecuencia de encargo de servicio, complejidad de esquemas y productos del desarrollador, etc.). Básicamente nos referimos al hecho de no darse las tan mencionadas economías de escalas que conllevan a un mayor costo de inversión.

MESA INFONAVIT – FOVISSSTE - ANUVAC

PROPUESTA ANUVAC

- I. *Realizar análisis específicos por entidad y/o región geográfica para establecer tiempos de respuesta congruentes considerando otros factores adyacentes como son:*
 - o *Desplazamientos*
 - o *Análisis de flujo de trabajo*
 - o *Capacidad de la empresa prestadora del servicio*
 - o *Condiciones de venta*
 - o *Etc.*

- II. *Establecer Tiempos Vs Calidad Mínima ya que hoy en día, con el antecedente de que se trabajó primero en el buscar buenos tiempos de respuesta y con los obtenidos se ha trabajado en mejorar la calidad, hemos caído en cuenta que es más complejo el corregir, implementar y a la vez mantener dichos tiempos. Dicho de paso, el procedimiento natural es conocer el proceso, implantarlo y eficientarlo; el esquema ya en marcha implicó el haber eficientado restando aspectos de calidad, exactamente lo inverso. Hoy en día se esta viviendo una desaceleración generalizada y no es la excepción el rubro de la vivienda donde se puede aprovechar para revisar la maquina de producción:*

“Todo momento de crisis es un momento de oportunidad”

C.- Tarifas

El costo del avalúo, desde tiempo atrás ha sido motivo de discusión y en el análisis de la prestación de este servicio por parte de las Unidades de Valuación para los Institutos de Vivienda, volvemos a encontrarnos modalidades totalmente opuestas, pues por un lado, el INFONAVIT establece un arancel controlado para sus diferentes productos, sin un mecanismo participativo de revisión y actualización. Por el otro lado, el FOVISSSTE deja al libre mercado el costo de este servicio sin mediar por un servicio más integral a sus derechohabientes.

Ambas modalidades tienen pro's y contras, y lejos de buscar imponer un criterio, es la visión de ANUVAC el que se ponga sobre la mesa las bondades de uno y otro para, de

MESA INFONAVIT – FOVISSSTE - ANUVAC

estos dos, sacar lo mejor y poder hacer un análisis a detalle que contemple los factores que inciden tanto internos como externos sin dejar de lado el que, al final del día, lo que se está elaborando es un documento probatorio con toda la responsabilidad de un profesionista y de una empresa con un grado certidumbre y profesionalismo.

En el esquema del INFONAVIT, es destacable la vocación y misión que ha buscado reflejar en sus tarifas pero también es cuestionable el dejar de lado la participación de las Unidades de Valuación y tomar conciencia de los cambios que se han suscitado desde implementado dicho esquema (hace más de 6 años), donde la valuación se realizaba por un profesionista independiente sin el grado de experiencia que hoy pide la autoridad competente y el mercado el que cuesta el acreditarse, la inflación misma desde entonces a la fecha, sin la infraestructura de una empresa que respalda e interviene en dicho servicio, tanto el trabajo operativo como la inversión para generar un servicio de acuerdo a estándares de calidad y tiempos que requiere el mercado como los requerimientos exigidos.

A considerar:

o *Inversión en:*

- *Infraestructura laboral (administrativa y operativa)*
- *Infraestructura en equipo y tecnología de punta (y por requerimientos obligatorios del propio INFONAVIT).*
- *Perfil de la preparación técnica y profesional para el staff*
- *Capacitación al personal*
- *Etc.*

Propuesta

- I. *Analizar los esquemas de tarifas acoplándose a normas internacionales más equitativas e incluyentes con tendencia al libre mercado y en relación directa con la responsabilidad asumida por los actores y no con base en el tradicional método de cálculo de honorarios sobre valor de la propiedad*

Si bien no es la finalidad en el presente documento realizar un análisis técnico del costo que implica hoy en día un avalúo, si importante destacar los resultados que se han obtenido de la elaboración por parte de ANUVAC, de dicho análisis.

A continuación, se plasma este análisis.



ANUVAC

Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

MESA INFONAVIT – FOVISSSTE - ANUVAC

ACTUALIZACIÓN

DE HONORARIOS POR CONCEPTO DE AVALÚO DE PAQUETE Y MERCADO ABIERTO

| Año | Inflación promedio | Índice Nacional de precios al consumidor (NPC) |
|------|--------------------|--|
| 2000 | 9.51% | 93.248 |
| 2001 | 6.39% | 97.354 |
| 2002 | 5.03% | 102.904 |
| 2003 | 4.58% | 106.998 |
| 2004 | 4.68% | 112.550 |
| 2005 | 4.00% | 116.301 |
| 2006 | 3.63% | 121.019 |
| 2007 | 4.05% | 122.238 |

AVALÚO DE PAQUETE

Indexando conforme a la inflación promedio anual desde el año 2000, los \$800.00 de ese año equivalen a \$1,100.00 para el año 2007; sin embargo los costos y gastos en los que se tiene que para elaborar un avalúo de paquete se ha incrementado en 50% aproximadamente; por lo tanto el Honorario razonablemente adecuado a las actuales circunstancias, asciende a la cantidad de: **\$1,650.00**
(Mil seiscientos cincuenta pesos 00/100 M.N.)

AVALÚO DE MERCADO ABIERTO

Con referencia a las mismas premisas, pero ahora teniendo como referencia el Índice Nacional de Precios al Consumidor, los Mil Doscientos pesos del año 2000, equivalen a \$ 1575.00; pero nuevamente los costos y gastos para elaborar un avalúo de mercado abierto se han incrementado hasta en un 70%, sin embargo y para ser consistente con el aplicado para paquete (50%), los honorarios razonablemente equitativos para los avalúos de mercado abierto que requieren de mayores horas hombre en traslados, investigación de mercado abierto, etc. asciende a la cantidad de:

\$2,360.00

(Dos mil trescientos sesenta pesos 00/100 M.N.)



ANUVAC
Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

MESA INFONAVIT – FOVISSSTE - ANUVAC

ESTUDIO DE COSTOS PARA LA EDICIÓN DE AVALÚO INMOBILIARIO MERCADO ABIERTO

| | |
|---|-------------|
| Renta de oficina | \$ 7,500.00 |
| Días que se laboran por mes | 22 |
| Horas de trabajo por día | 12 |
| Costo aproximado del Kw/h | \$ 2.20 |
| Importe de recibo de línea(s) telefónica(s) | \$ 1,200.00 |
| Línea telefónica | \$ 1.00 |

| | |
|--|-----|
| Volumen de trabajo estimado por mes | 70 |
| Utilidad mínima requerida para el despacho | 20% |

INFRAESTRUCTURA DE LA OFICINA

| CONCEPTO | Inversión Inicial | Equipos en servicio | VUT/Mes | Horas/mes | Costo total en V.U.T. | \$/Hora | \$/Hora (días laborales) |
|---------------------------------|-------------------|---------------------|---------|-----------|-----------------------|-------------|--------------------------|
| Computadora Personal | \$15,000.00 | 1 | 3 | 3168 | 9504 | 1.55 | 15.94 |
| Impresora Laser a color | \$7,500.00 | 1 | 3 | 3168 | 9504 | 0.79 | 9.47 |
| Fotocopiadora e impresora laser | \$52,400.00 | 1 | 3 | 3168 | 9504 | 5.51 | 66.16 |
| Fax | \$2,800.00 | 1 | 3 | 3168 | 9504 | 0.29 | 3.54 |
| Escáner | \$3,200.00 | 1 | 3 | 3168 | 9504 | 0.34 | 4.04 |
| GPS | \$5,200.00 | 1 | 4 | 3168 | 9504 | 0.55 | 6.57 |
| Cámara fotográfica digital | \$4,800.00 | 1 | 3 | 3168 | 9504 | 0.51 | 6.06 |
| Suma Parcial | | | | | | 9.06 | 252.50 |

Nota: Los costos en este rubro se tomarán en cuenta por hora de trabajo tomando en consideración que el mayor desgaste de los equipos solo se tiene cuando son horarios de oficina.

MOBILIARIO DE OFICINA

| CONCEPTO | Inversión Inicial | Cantidad | VUT/Mes | Costo en un mes V.U.T. | Silla de uso |
|---------------------|-------------------|----------|---------|------------------------|--------------|
| Escritorio | \$3,200.00 | 1 | 6 | 664 | 3.70 |
| Silla | \$1,200.00 | 1 | 2 | 268 | 4.17 |
| Lámpara | \$550.00 | 1 | 1 | 144 | 5.90 |
| Suma Parcial | | | | | 13.77 |

CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EQUIPO DE COMPUTO Y EQUIPO DE OFICINA

| CONCEPTO | \$/Mantenimiento por equipo | Equipos en servicio | Participación Volumen de trabajo | Año |
|--|-----------------------------|---------------------|----------------------------------|-----|
| Mantenimiento equipo de computo (Trimestral) | \$350.00 | 1 | \$5.00 | |
| Mantenimiento equipo de fotocopiado (Trimestral) | \$550.00 | 1 | \$7.86 | |
| Suma Parcial | 900.00 | | 12.86 | |

CONSUMIBLES PARA LIMPIEZA Y OPERACIÓN DE OFICINA

| CONCEPTO | \$/mes | Participación Volumen de trabajo | Año |
|---|----------------|----------------------------------|-----|
| CONSUMIBLES DE OFICINA | \$1,150.00 | \$16.42 | |
| CONSUMIBLES DE LIMPIEZA | \$420.00 | \$6.00 | |
| CONSUMIBLES DE INSTALACIONES DE OFICINA | \$320.00 | \$4.57 | |
| Suma Parcial | 1890.00 | 27.00 | |

INSUMOS Y EQUIPO DE IMPRESIÓN Y FOTOCOPIADO

| CONCEPTO | # Equipos en servicio | Costo de insumo impreso | No. De copias | Costo real |
|---|-----------------------|-------------------------|---------------|--------------|
| CONSUMIBLES IMPRESORA LASER A COLOR | \$2,297.95 | \$22.82 | 1 | 32.82 |
| CONSUMIBLES FOTOCOPIADORA E IMPRESORA LASER | \$21.85 | \$1.21 | 4 | 5.25 |
| PAPEL BOND PARA FOTOCOPIADO E IMPRESIÓN | \$134.75 | \$1.92 | 5 | 9.62 |
| Suma Parcial | | | | 47.70 |

TRASLADO AL INMUEBLE

| CONCEPTO | Distancia recorrida | Distancia aproximada recorrida al lugar de trabajo | VUT recorrida por día | Transporte (en auto particular) | \$ real |
|---------------------------------------|---------------------|--|-----------------------|---------------------------------|-----------|
| VISITA AL INMUEBLE EN AUTO PARTICULAR | \$2.50 | 50.00 Km. | 1 | 1.50 Hr | \$ 175.00 |





ANUVAC

Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

MESA INFONAVIT – FOVISSSTE - ANUVAC

HONORARIOS PROFESIONALES Y DE PERSONAL TÉCNICO - ADMINISTRATIVO

| CONCEPTO | HONORARIOS | PLANTILLA LABORAL | HONORARIOS INVIUPE | PARTICIPACIÓN POR AVALÚO |
|------------|-------------|-------------------|--------------------|--------------------------|
| SECRETARÍA | \$6,000.00 | 1 | \$ 6,000.00 | 126.86 |
| MENSAJERO | \$4,000.00 | 1 | \$ 4,000.00 | 84.57 |
| CAPTURISTA | \$6,000.00 | 1 | \$ 6,000.00 | 126.86 |
| REVISOR | \$12,000.00 | 1 | \$ 12,000.00 | 253.71 |
| | | | Suma Parcial | 592.00 |

CURSOS DE ACTUALIZACIÓN Y RENOVACIÓN DE REGISTROS

| CONCEPTO | CANTIDAD | UNIDAD POR AÑO | VALOR | PARTICIPACIÓN POR AVALÚO |
|--|-------------|----------------|--------------|--------------------------|
| RENOVACIÓN DE REGISTROS Y LICENCIAS | \$15,000.00 | 1 | \$ 15,000.00 | 314.29 |
| CURSOS DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL | \$4,500.00 | 3 | \$ 13,500.00 | 282.86 |
| CURSOS DE ACTUALIZACIÓN TÉCNICO - ADMINISTRATIVO | \$2,500.00 | 1 | \$ 2,500.00 | 40.00 |
| | | | Suma Parcial | 647.14 |

RESULTADO FINAL DE ANÁLISIS

CUADRO RESUMEN

| CONCEPTO | % | \$ | |
|---|------------|--------|---------|
| INFRAESTRUCTURA DE LA OFICINA | 12% | 252.50 | |
| MOBILIARIO DE OFICINA | 1% | 13.77 | |
| CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EQUIPO DE COMPUTO Y EQUIPO DE OFICINA | 1% | 12.86 | |
| CONSUMIBLES PARA LIMPIEZA Y OPERACIÓN DE OFICINA | 1% | 27.00 | |
| RECURSOS Y EQUIPO DE IMPRESIÓN Y FOTOCOPIADO | 2% | 47.78 | |
| TRASLADO AL INMUEBLE | 9% | 179.00 | |
| HONORARIOS PROFESIONALES Y DE PERSONAL TÉCNICO - ADMINISTRATIVO | 29% | 592.00 | |
| CURSOS DE ACTUALIZACIÓN Y RENOVACIÓN DE REGISTROS | 22% | 447.14 | |
| GASTOS OPERATIVOS | 6% | 124.29 | |
| | Suma Total | 83% | 2030.00 |

COSTO DEL AVALÚO (VISITA, CAPTURA Y EDICIÓN)

2030.00

CONCLUSIÓN

SE SUGIERE TOMAR EN CONSIDERACIÓN EL PRESENTE ANÁLISIS PARA QUE SIRVA DE BASE EN LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA MÍNIMA QUE DEBIERA COBRARSE POR LA REALIZACIÓN Y EDICIÓN DE UN AVALÚO INMOBILIARIO, SUGIERIENDO QUE LA TARIFA BASE SEA DE:

\$2,440.00

Atentamente.

“Por la trascendencia de las Unidades de Valuación Mexicanas”

Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C.

ACTA MESA INFONAVIT - FOVISSSTE - ANUVAC

ACTA DEL 4 DE JUNIO DEL 2008

En la ciudad de México, Distrito Federal, en el marco de la Jornada intersectorial a favor de un mercado hipotecario más sano y transparente siendo las 11:30 horas del día 4 de junio del 2008, en el auditorio anexo del edificio sede del Infonavit, ubicado en Barranca del Muerto No. 280, Col. Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01020, se reunieron los participantes de la mesa de trabajo "INFONAVIT – FOVISSSTE - ANUVAC", para exponer, analizar y establecer acuerdos, bajo "El reglamento de Mesas de Trabajo" (anexo 1), y sobre el siguiente plan de trabajo:

- 1.- Presentación de expositor, autoridades e invitados.
- 2.- Primera ronda de exposiciones de los 3 temas: a) Unificación de procesos, b) Tiempos de respuesta, c) Tarifas.
- 3.- Conclusiones y acuerdos.
- 4.- Elaborar el acta correspondiente.
- 5.- Clausura.

La reunión fue iniciada con la presencia de los representantes de las siguientes Instituciones: Arq. Francisco E. Torreblanca Ramírez, Miembro ANUVAC; Arq. Rafael A. García Estrada, Representante Banobras y moderador; Ing. Carlos A. De La Fuente, Miembro ANUVAC y observador; C.P. Cirilo Orozco G. Secretario de Actas; Lic. Alejandro Navarro Pérez, Representante INFONAVIT; Ing. Guillermo Cañizo Lechuga, Representante ANCSAC, Mat. Luis Antonio Hernandez, Representante INFONAVIT, Arq. Julián López Cordova, Miembro ANUVAC, Lic. María de Lourdes Herrera O. Representante de FOVISSSTE, Arq. Juan Pedro Martínez P., Representante de INFONAVIT, Arq. Belinda Ramírez, Representante de FOVISSSTE.

Punto 1.- Presentación de los coordinadores de la mesa:

El Moderador hace la presentación del expositor, representantes de instituciones e invitados presentes: Arq. Francisco E. Torreblanca Ramírez, expositor y miembro ANUVAC; Ing. Carlos A. De La Fuente, observador y miembro ANUVAC, Arq. Rafael A. García Estrada, moderador y representante de Banobras, SNC.

ACTA MESA INFONAVIT - FOVISSSTE - ANUVAC

Punto 2.- Primera ronda de exposiciones de los temas:

El moderador cede la palabra a los invitados integrantes de la mesa para tratar los temas en el orden antes señalado

l) Unificación de procesos.

INFONAVIT presenta un sistema en desarrollo basado en el ahorro, por productividad y de manera integral; que incluye una base de datos de valores y de oferta de vivienda así como la calificación del desempeño de los actores involucrados a través del sistema.

ANCSAC solicita la participación de las empresas verificadoras en el desarrollo del sistema promovido por parte de INFONAVIT. Con las variantes propias de cada una de estas instituciones, buscando reducir las supervisiones de la vivienda, simplificando la información requerida y reducir el costo de la supervisión y dando una información completa de todo el proceso.

ANUVAC comenta la coincidencia con la necesidad de unificar los procesos, ya sea en lo general o en lo individual con las instituciones; y difundirlos para evitar conflictos de criterios ya que hoy el desconocimiento de las reglas de cada institución deriva hasta en malas prácticas

INFONAVIT hace énfasis en malas prácticas en la elaboración de avalúos, por la existencia de diferencias de los montos tope de cada institución, para un mismo prototipo. Así mismo, comenta que van a asignar los paquetes con base a los tiempos de respuesta, generalizando por cada delegación y adecuando los sistemas para tener un mejor control, buscando detectar las deficiencias y corregirlas para generar bases confiables para calificar los tiempos de respuesta.

m) Tiempos de Respuesta.

INFONAVIT comenta que su sistema mide los tiempos de respuesta de las unidades de valuación y destaca la existencia de un programa piloto implementado en, Yucatán, Sonora y Coahuila, para generar el índice de calidad en el servicio (INEX).

ANUVAC indica que los tiempos de respuesta tienen que involucrar la calidad. Propone establecer tiempos contra calidad mínima generando estándares con base en el tipo de producto, ubicación, topografía y otros factores que lo determinan.

n) Tarifas.

ANUVAC expone que en el esquema del INFONAVIT, es destacable la vocación y misión que ha buscado reflejar en sus tarifas, pero también es cuestionable el dejar de lado la participación de las Unidades de Valuación y tomar conciencia de los cambios que se han suscitado desde

ACTA MESA INFONAVIT - FOVISSSTE - ANUVAC

implementado dicho esquema (hace más de 6 años), donde la valuación se realizaba por un profesionista independiente sin el grado de experiencia que hoy pide la autoridad competente y el mercado que representa un alto costo operativo, pues ahora incluso se paga por obtener su autorización como Valuador Profesional, además la inflación misma desde entonces a la fecha, sin la infraestructura de una empresa que respalda e interviene en dicho servicio, tanto el trabajo operativo como la inversión para generar un servicio de acuerdo a estándares de calidad y tiempos que requiere el mercado como los requerimientos exigidos por INFONAVIT actualmente.

A considerar:

o Inversión en:

- Infraestructura laboral (administrativa y operativa)
- Infraestructura en equipo y tecnología de punta (y por requerimientos obligatorios del propio INFONAVIT).
- Perfil de la preparación técnica y profesional para el staff
- Capacitación al personal.

La asignación de paquetes tiene una variación en la liberación o solicitud de avalúos de viviendas de hasta 6 meses o más afectando el costo en la elaboración del total de viviendas.

Se está obligando a realizar 2 avalúos (Fiscal e Hipotecario) de los cuales solo se cobra uno, y se propone que se unifique el criterio y se cobre por el segundo al menos el 50%, o se cobre de manera independiente.

Punto 3.- Conclusiones y acuerdos:

- I. Formular juntas de trabajo periódicas para revisar, retroalimentar y mejorar dichos procesos (estas de manera particular o en conjunto).
- II. Establecer un canal único de contacto definido por parte de cada actor con la facultad de difundir los procesos internos referentes al trámite del avalúo por medio de capacitación constante.
- III. Generar por parte de cada actor, cursos de conocimiento y/o certificación en materia de sus procesos y estructuras internas, para fomentar una cultura integral independientemente de poder participar en el proceso que respecta al avalúo.

ACTA MESA INFONAVIT - FOVISSSTE - ANUVAC

- IV. Conveniencia en la elaboración de un Sistema integral que busque unificar los procesos en INFONAVIT y FOVISSSTE.
- V. El tiempo de respuesta va ligado en la calidad y por lo cual será considerado en la calificación de las unidades de valuación, así como otros aspectos como la atención proporcional de casos de Mercado Abierto Individual (MAI) y cobertura de plazas con Valuadores locales y no solo a través de oficinas de representación.
- VI. FOVISSSTE pide que se hagan auditorias de los avalúos, quedando pendiente quien las realizaría.
- VII. Se pide considerar y establecer tiempos y estándares para establecer las tarifas.
- VIII. Las tarifas deben estar sujetas a los tiempos actuales, (costos de operación, capacitación, la no existencia de la economía de escala, por la periodicidad de liberación de viviendas), se propone se base en salarios mínimos y por la variedad de los productos existentes.
- IX. FOVISSSTE propone enviar información a SHF para tener una base unificada.
- X. Separar el cobro los 2 avalúos (fiscal e hipotecario).

b) TIEMPOS DE RESPUESTA.

- III. Realizar análisis específicos por entidad y/o región geográfica para establecer tiempos de respuesta congruentes considerando otros factores adyacentes como son:
 - o Desplazamientos
 - o Análisis de flujo de trabajo
 - o Capacidad de la empresa prestadora del servicio
 - o Condiciones de venta
 - o Etc.
- IV. Establecer la relación optima entre Tiempos y Calidad Mínima, ya que hoy en día, con el antecedente de que se trabajó primero en buscar buenos tiempos de respuesta y con los obtenidos se ha trabajado en mejorar la calidad, hemos caído en cuenta que es más complejo el corregir, implementar y a la vez mantener dichos tiempos. Dicho de paso, el procedimiento natural es conocer el proceso, implantarlo y eficientarlo; el esquema ya en marcha implicó haber eficientado restando aspectos de calidad, exactamente lo inverso. Hoy en día se está viviendo una desaceleración generalizada y no es la excepción el rubro de la vivienda donde se puede aprovechar para revisar los procesos de producción:

ACTA MESA INFONAVIT - FOVISSSTE - ANUVAC

c) TARIFAS.

- II. Analizar los esquemas de tarifas acoplándose a normas internacionales más equitativas e incluyentes con tendencia al libre mercado y en relación directa con la responsabilidad asumida por los actores y no con base en el tradicional método de cálculo de honorarios sobre valor de la propiedad.

Si bien no es la finalidad en el presente documento realizar un análisis técnico del costo que implica hoy en día un avalúo, si importante destacar los resultados que se han obtenido de la elaboración por parte de ANUVAC, de dicho análisis.

Punto 5.- Clausura:

No habiendo otro asunto que tratar, siendo las 13:00 horas del día miércoles 4 de Junio del 2008, el moderador, declaró clausurada la mesa de trabajo "INFONAVIT – FOVISSSTE - ANUVAC" y válidos los acuerdos en ella adoptados.

ANUVAC

Asociación Nacional de Unidades de Valuación A.C.



ANUVAC
Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

MESA FIRMA ELECTRÓNICA.

TEMAS:

- Beneficios de la implementación de la firma electrónica.
- Identificación de las causas que impiden su utilización

INTEGRANTES:

- ✓ SHF
- ✓ CNBV
- ✓ INFONAVIT
- ✓ TESORERIA
- ✓ FOVISSTE
- ✓ NOTARIADO
- ✓ AHM (ABM - AMFE)
- ✓ ANUVAC
- ✓ SECRETARIA HACIENDA
- ✓ SECRETARIA ECONOMIA
- ✓ CERTIFICADORAS

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

REPRESENTANTES ANUVAC:

- Jorge Eguiarte - Expositor
- Humberto Namur - Moderador
- Alfonso Penela - Observador



ANUVAC

Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

MESA FIRMA ELECTRÓNICA.

México, D.F., a 04 de junio de 2008.

ANTECEDENTES

Con fundamento en los principios y directrices generales que conducen el desempeño de la Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C., que en su Estatuto Social resalta las siguientes premisas:

Misión:

Propiciar por conducto de las Unidades de Valuación, el crecimiento ordenado de la actividad valuatoria que contribuya al desarrollo sostenido y sustentable de la sociedad mexicana.

Visión:

Ser una organización de excelencia, representativa de la actividad valuatoria mexicana, con reconocimiento nacional e internacional, protagonista del desarrollo de México y generadora de beneficios a sus asociados, a la sociedad y a la nación.

El Consejo Directivo de ANUVAC se dio a la tarea de organizar conjuntamente con el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), la **"Jornada Intersectorial a favor de un mercado hipotecario más sano y transparente"**, que permitirá convocar e interactuar a todos los participantes del sector, en la búsqueda del siguiente:

Objetivo:

Establecer una comunicación directa entre los distintos participantes que intervienen en la formalización del crédito hipotecario, para acordar las medidas correctivas y/o preventivas que permitan:

- Conceder mayor seguridad a quienes los financian, ya sea en el mercado primario o secundario,
- Garantizar un mejor servicio a los solicitantes de estos créditos,
- Brindar un marco jurídico más previsible para quienes participamos en este sector, que garantice Legalidad, Transparencia y Certeza Jurídica.

MESA FIRMA ELECTRÓNICA.

El programa de la Jornada establece diferentes mesas en las que se abordarán temas de interés general, siendo el más innovador el que nos ocupa, pues permitirá establecer un medio de identificación electrónico que permita, con toda seguridad técnica y jurídica, interactuar electrónicamente.

A.- “BENEFICIOS DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA FIRMA ELECTRÓNICA”

V. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

- La implementación de la **FIEL (Firma Electrónica Avanzada)**, cuenta con las siguientes características:
- **AUTENTICIDAD.**- Certeza que el mensaje solo proviene del emisor.
- **INTEGRIDAD.**- El contenido no puede ser alterado.
- **NO REPUDIACIÓN.**- Innegable autoría y recepción del mensaje.
- **CONFIDENCIALIDAD.**- Solo el emisor y el receptor pueden leer el mensaje

IV. TEMAS A DEBATE.

- El uso generalizado de la Firma Electrónica Avanzada, no es más que cuestión de tiempo.
- Sus ventajas y características así lo muestran, mejores tiempos de respuesta, mayor seguridad en las transacciones, contribución favorable a la ecología (mucho menor uso de papel), etc.
- Tanto a nivel Internacional como Nacional, este Instrumento ya ha sido probado y aprobado por diferentes instancias, con resultados favorables. El gobierno lo tiene implementado en diversas aplicaciones, así como otros sectores de la economía.
- Dentro del campo de actividad que nos encontramos, estamos convencidos de que la utilización de este instrumento nos permitirá aportar varios factores positivos en los procesos de crédito principalmente, dado que se podrán optimizar considerablemente los tiempos de respuesta de entrega de los avalúos y servicios prestados, así como mejorar la cobertura en la prestación del servicio de valuación.



ANUVAC

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

MESA FIRMA ELECTRÓNICA.

- Así mismo, con la autorización del uso de esta herramienta, estaremos en posibilidad de entrar de lleno a la utilización de Instrumentos de uso Internacional y apoyar en su generalización y consolidación.
- La CNBV en su circular única autoriza el uso de la FIEL para los Avalúos Bancarios por lo que consideramos que esta mismo puede ser aplicable al ámbito de las Unidades de Valuación inscritas en la SHF.

B.- “IDENTIFICACIÓN DE LAS CAUSAS QUE IMPIDEN SU UTILIZACIÓN”

- La NO autorización por parte de la SHF para su utilización y validez (actualmente se piden documentos originales firmados autógrafos).
- La falta de Entidades Certificadoras.
- El NO convencimiento de algunos clientes en cuanto a su seguridad y autenticidad.
- La falta de interés de algunos clientes en realizar sus procesos de certificación (ya que ambas partes, emisor y receptor deben tenerla).

Atentamente.

“Por la trascendencia de las Unidades de Valuación Mexicanas”

Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C.

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

ACTA DE MESA DE FIRMA ELECTRONICA

ACTA DEL 4 DE JUNIO DEL 2008

En la ciudad de México, Distrito Federal en el marco de la Jornada intersectorial a favor de un mercado hipotecario más sano y transparente, siendo las once treinta horas del día 4 de Junio del 2008, en el auditorio "uno", del edificio del Infonavit, ubicado en Barranca del Muerto No. 280, Col. Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01020, donde se reunieron los participantes de la mesa de trabajo "FIRMA ELECTRÓNICA", para exponer, analizar y establecer acuerdos, bajo "El reglamento de Mesas de Trabajo" (anexo 1), y sobre el siguiente plan de trabajo:

- 1.- Presentación de expositor, autoridades e invitados.
- 2.- Primera ronda de exposiciones de los temas:
 - a) Beneficios de la implementación de la firma electrónica.
 - b) Identificación de las causas que impiden su utilización.
- 3.- Segunda ronda de exposiciones de los temas
- 4.- Conclusiones y acuerdos.
- 5.- Elaborar el acta correspondiente.
- 6.- Clausura.

La reunión fue iniciada con la presencia de los representantes de las siguientes Instituciones:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Lic. César Tapia Abascal, | Delegado Infonavit en Sonora |
| Ing. Ricardo Akle, | Director General PSC WORLD |
| Lic. Arturo Sobrino, | Asociación Nacional del Notariado Mexicano |
| Lic. Jorge Eguiarte, | ANUVAC |
| Sr. Alejandro Maciel Camas, | INFONAVIT |
| Lic. Oscar Margain Pittman, | Secretaria de Economía (Dirección Gral. De Normatividad Mercantil) |
| Sr. Eduardo Pontones, | PSC WORLD |
| Lic. José Adolfo González Martínez, | SHF |
| Arq. Sara Alicia Garza Lozano, | Metrofinanciera |
| Arq. Bertha Laura Ramirez Guajardo, | Metrofinanciera |
| Arq. Juan Pedro Martínez Preciado, | INFONAVIT, Delegación Sonora |
| Lic. Humberto Namur, | ANUVAC |
| Arq. Alfonso de la Cruz Rivera | INFONAVIT |
| Arq. René López Rodríguez | INFONAVIT (CODIFE) |

ACTA DE MESA DE FIRMA ELECTRONICA

Punto 1.- Presentación del expositor, autoridades e invitados:

El Moderador hace la presentación del expositor, representantes de instituciones e invitados presentes:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Lic. César Tapia Abascal, | Delegado Infonavit en Sonora |
| Ing. Ricardo Akle, | Director General PSC WORLD |
| Lic. Arturo Sobrino, | Asociación Nacional del Notariado Mexicano |
| Lic. Jorge Eguiarte, | ANUVAC |
| Sr. Alejandro Maciel Camas, | INFONAVIT |
| Lic. Oscar Margain Pittman, | Secretaria de Economía |
| Sr. Eduardo Pontones, | PSC WORLD |
| Lic. José Adolfo González Martínez, | SHF |
| Arq. Sara Alicia Garza Lozano, | Metrofinanciera |
| Arq. Bertha Laura Ramírez Guajardo, | Metrofinanciera |
| Arq. Juan Pedro Martínez Preciado, | INFONAVIT |
| Lic. Humberto Namur, | ANUVAC |
| Arq. Alfonso de la Cruz Rivera, | INFONAVIT |
| Arq. René López Rodríguez, | INFONAVIT (CODIFE) |

Punto 2.- Primera ronda de exposiciones de los temas:

El moderador cede la palabra al expositor y notifica de los tiempos máximos en esta primera ronda:

- a) **César Tapia Abascal** "Objetivo de la Firma Electrónica Avanzada (FEA) en Sonora"
- a. El objetivo del INFONAVIT en el programa piloto aplicándose en Sonora es institucionalizar y generar un proceso integral del uso de la FEA entre los diferentes actores involucrados.
 - b. Beneficios de la implementación de la FEA.
 - i. Aprovechamiento de forma intensiva de las tecnologías de la información.
 - ii. Generar confianza entre actores involucrados.
 - iii. Seguridad de la información y en el marco legal que regula la actividad valuatoria en general.
 - iv. Transparencia de la información.
 - v. Autenticidad en la emisión y recepción de los documentos involucrados.
 - vi. Integridad del contenido
 - vii. No posibilidad de repudio de los documentos firmados con la FEA.
 - viii. Confidencialidad de los avalúos dados que sólo el emisor y los usuarios autorizados tienen acceso a los documentos.
 - ix. Reducción de tiempos y costos.
 - x. Mejora la eficiencia en la operación de los actores involucrados.

ACTA DE MESA DE FIRMA ELECTRONICA

- b) Ricardo Akle Fierro. "Beneficios y barreras de entrada al uso de la FEA"
- a. Beneficios
 - i. Certidumbre jurídica
 - ii. Tercero confiable fuera del sector
 - iii. Transparencia
 - iv. Rapidez de respuesta
 - v. Calidad del producto
 - vi. Calidad de atención al cliente
 - vii. Ahorros
 - b. Barreras de entrada
 - i. Normativa poco difundida
 - ii. Autoridades con desconfianza para implementar por falta de conocimiento
 - iii. Tema tecnológico difícil de entender - fácil de operar
 - iv. Evidencias No-Repudio
 - v. Registro de Certificados de Valuadores
 - vi. Como Sabemos quién tiene poderes para firmar (Valuador - Controlador)
 - vii. Registro de Avalúos
 - 1. Autoría
 - viii. Integridad
 - ix. Tiempo de generación - vida del documento
 - c. Normatividad
 - i. Tácitamente aceptada
 - ii. Campaña de conocimiento
 - iii. Derechos y obligaciones
 - iv. Compromisos
 - v. Código de Comercio
 - d. Tecnológicos
 - e. Estándares Internacionales PKI
 - f. Infraestructura
 - g. Cumplir con los requerimientos (BS-17799)
- c) Lic. Arturo Sobrino "Efectos de la FEA en los avalúos para efectos fiscales"
- a. Existe un convenio firmado con la Confederación Nacional de Municipios que pretende estandarizar los procesos y trámites ante las autoridades fiscales de todo el país, lo que en un futuro podrá servir para facilitar la implementación de la FEA.
 - b. Dado que a los Registros Públicos de la Propiedad sólo les interesa conocer el valor conclusivo de los avalúos para efectos registrales, y dada la experiencia en el Distrito Federal con el SINOVA, puede ser factible en corto plazo la implementación de la FEA, y se deberá ir avanzando a nivel nacional.

ACTA DE MESA DE FIRMA ELECTRONICA

- c. En un futuro tenderá a desaparecer el uso del papel en los avalúos y en los trámites de transmisión de dominio y crédito en general.

- d) Lic. Jorge Eguiarte Durán "Firma electrónica avanzada FIEL"
 - a. El objetivo de la FIEL es establecer un medio de identificación electrónica que otorgue seguridad técnica y jurídica para interactuar.
 - b. Características:
 - i. Autenticidad
 - ii. Integridad
 - iii. No repudiación
 - iv. Confidencialidad
 - c. Beneficios de la implementación
 - i. Tener interoperabilidad internacional
 - ii. Menores costos operativos
 - iii. Soluciones probadas y seguras
 - iv. Mejores tiempos de respuesta en la entrega de avalúos.
 - v. Certidumbre en la entrega de la información electrónica
 - vi. Mejor tiempo de respuesta en el proceso de crédito
 - vii. Prevención de fraudes por avalúos apócrifos.
 - viii. Control de usuarios para el manejo confidencial de la información
 - ix. Procesos auditables
 - x. Estandarización de procesos de envío y entrega de la información
 - xi. Apoyo en creación de entidades certificadoras
 - d. Causas que impiden su utilización
 - i. La no autorización por parte de la SHF para su uso y validez
 - ii. La falta de entidades certificadoras
 - iii. El no convencimiento de algunos clientes en cuanto a su seguridad
 - iv. La falta de interés de clientes en la implementación de sus procesos
 - e. Propuestas ANUVAC
 - i. Uso generalizado de la FIEL
 - ii. Mejores tiempos de respuesta
 - iii. Contribución favorable a la ecología
 - iv. Mayor seguridad en las transacciones

Punto 3.- Segunda ronda de exposiciones de los temas:

Dada la amplitud de las exposiciones y la coincidencia general en todas ellas, no fue necesaria una segunda ronda de exposiciones.

ACTA DE MESA DE FIRMA ELECTRONICA

Punto 4.- Conclusiones y acuerdos:

Se concluye que la Firma Electrónica Avanzada permite brindar seguridad tecnológica y certidumbre jurídica a los temas tratados en las diferentes mesas de trabajo tratados en esta Jornada, apoyando las acciones y conclusiones generadas. Las conclusiones de la mesa de Firma Electrónica Avanzada son:

- 1) Existen todos los elementos jurídicos y tecnológicos para la implementación del Avalúo Electrónico firmado por medio de una Firma Electrónica Avanzada (FEA) o (FIEL).
- 2) El avalúo electrónico es un documento mercantil regulado por el sector financiero que agilizaría los procesos de originación y formalización.
- 3) El avalúo hipotecario es el más sencillo para iniciar la implementación del avalúo electrónico con Firma electrónica avanzada.
- 4) Debe difundirse el uso de la firma electrónica en los avalúos y promover su aceptación generalizada.
- 5) Se realizará el estándar de avalúo electrónico buscando la aprobación de las distintas autoridades en los 3 niveles de gobierno así como la interacción con otras áreas como catastros y registros públicos.

Punto 5.- Clausura:

No habiendo otro asunto que tratar, siendo las trece horas del día miércoles 4 de Junio del 2008, el moderador, declaró clausurada la mesa de trabajo "Sobre Firma Electrónica" y válidos los acuerdos en ella adoptados.

ANUVAC
Asociación Nacional de
Unidades de Valuación A.C.

MESA ORGANISMOS REGULADORES – ANUVAC

TEMAS:

- A. Reporte Avalúos
- B. Acceso Base de Datos
- C. Agenda Web
- D. Formato Único Avalúos
- E. Arancel Progresivo

INTEGRANTES:

- ✓ Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)
- ✓ Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C (SHF)
- ✓ Tesorería de D.F. (TDF)
- ✓ INFONAVIT
- ✓ ANUVAC

REPRESENTANTES ANUVAC:

- Mario R. Marqués Tapia - Expositor
- Genoveva Palacios - Moderador
- Pedro López - Observador

MESA ORGANISMOS REGULADORES – ANUVAC

México, D.F., a 04 de junio de 2008.

ANTECEDENTES

Con fundamento en los principios y directrices generales que conducen el desempeño de la Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C., que en su Estatuto Social resalta las siguientes premisas:

Misión:

Propiciar por conducto de las Unidades de Valuación, el crecimiento ordenado de la actividad valuatoria que contribuya al desarrollo sostenido y sustentable de la sociedad mexicana.

Visión:

Ser una organización de excelencia, representativa de la actividad valuatoria mexicana, con reconocimiento nacional e internacional, protagonista del desarrollo de México y generadora de beneficios a sus asociados, a la sociedad y a la nación.

El Consejo Directivo de ANUVAC se dio a la tarea de organizar conjuntamente con el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), la **“Jornada Intersectorial a favor de un mercado hipotecario más sano y transparente”**, que permitirá convocar e interactuar a todos los participantes del sector, en la búsqueda del siguiente:

Objetivo:

Establecer una comunicación directa entre los distintos participantes que intervienen en la formalización del crédito hipotecario, para acordar las medidas correctivas y/o preventivas que permitan:

- Conceder mayor seguridad a quienes los financian, ya sea en el mercado primario o secundario,
- Garantizar un mejor servicio a los solicitantes de estos créditos,
- Brindar un marco jurídico más previsible para quienes participamos en este sector, que garantice Legalidad, Transparencia, Certeza Jurídica y Derecho de Audiencia.

El programa de la Jornada establece diferentes mesas en las que se abordarán temas de interés general, siendo el de mayor relevancia el que nos ocupa, pues permitirá proponer las bases del modelo de interacción entre las Autoridades Reguladoras y las Unidades de Valuación afiliadas a ANUVAC.

MESA ORGANISMOS REGULADORES – ANUVAC

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Una de las principales acciones que **fomenta un Mercado Hipotecario sano**, es la adecuada valuación de las garantías que respaldan los créditos. Es por ello que resulta conveniente vigilar que la información plasmada en los avalúos sea veraz y consistente. Así mismo, es conveniente que se brinden condiciones propicias a las Unidades de Valuación para que presenten su reporte de manera ágil y preferentemente “en tiempo real”, para garantizar que el proceso de originación y formalización esté respaldado por bases sólidas, que permitan fomentar un modelo de crédito sustentable a largo plazo.

II. TEMAS A DEBATE.

- Se considera que es necesario un sistema único de registro y reporte de avalúos por parte de las Unidades de Valuación, operado por la autoridad reguladora, de tal manera que se garantice el acceso al público en general, preservando la confidencialidad de la información que así lo requiera.
- Es recomendable que todo reporte se realice vía “Web Service”, de acuerdo al modelo que actualmente opera en el INFONAVIT en lo referente a paquetes y mercado abierto individual.
- Se propone que cualquier Auditoría Técnica de tipo Preventivo se realice con relación a los avalúos reportados en el mes previo a su realización, y que se establezca la obligación de visitar los conjuntos con mayor número de unidades valoradas. ANUVAC conforme a su programa de autorregulación estaría en condiciones de apoyar con la visita de inspección en cada Plaza y el reporte de la inspección.
- Existe un rezago importante en la entrada en vigor del sistema de reporte vía “Web Service” en SHF, y no contamos con un comunicado oficial que respalde la omisión del reporte de enero de 2008 a la fecha.
- Es necesario definir con precisión algunos campos del reporte solicitado por SHF, que no son consistentes con los formatos propuestos actualmente; como el caso de la Altitud en el geoposicionamiento.

MESA ORGANISMOS REGULADORES – ANUVAC

“Acceso a Base de Datos”

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Para **salvaguardar la transparencia en los procesos de originación y formalización de crédito hipotecario**, es muy importante contar con acceso a bases de datos oficiales, confiables y actualizadas, que permitan dar seguimiento a las tendencias en los valores comerciales por zona o región. Así mismo, ante la atención secuencial de grandes volúmenes de trabajo, la disponibilidad de información oportuna es una herramienta muy útil para las Unidades de Valuación y para las autoridades, entidades financieras y organismos reguladores, pues permite verificar la veracidad y consistencia de valores estimados para los diferentes bienes en estudio, a través de análisis paramétricos.

II. CUESTIONES A DEBATE.

- Si bien en el tema anterior de la mesa, se considera que es necesario un sistema único de registro y reporte de avalúos por parte de las Unidades de Valuación, operado por la autoridad reguladora, en esta ocasión se fortalece esta propuesta, pues permitiría el libre acceso de las propias Unidades de Valuación para actualizar sus bases de datos e implementar procesos de parametrización en la revisión de avalúos.
- Es recomendable que esta información sea publicada en formatos que permitan su fácil manejo e importación a los sistemas de las propias Unidades de Valuación.
- De acuerdo con las funciones que la iniciativa de reforma a la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, propuesta por el Sen. Döring confiere a SHF, se encuentra la de publicar estadísticas relativas al financiamiento y valores inmobiliarios, por lo que adicionalmente sería recomendable que se publiquen índices sectoriales por tipo de vivienda o por región, y tendencias respecto a diverso criterios.
- Se detecta un importante avance en la publicación de información por parte del INFONAVIT, específicamente en lo relativo al Índice de Calidad de Vivienda (ICAVI), incluso, en algunas secciones de su página WEB publica valores medios por conjunto, por lo que se sugiere que esta difusión de información se complemente en la medida de lo posible para hacerla más útil.

MESA ORGANISMOS REGULADORES – ANUVAC

“Agenda WEB”

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Es importante que la autoridad reguladora, en este caso SHF, publique oportunamente, preferentemente en medios electrónicos, la información completa sobre registros de Unidades de Valuación, Valuadores y Controladores, especialmente en lo referente al rol desempeñado y la vigencia de registro con cada Unidad de Valuación, pues este tema puede generar incertidumbre en los diferentes actores y permite **evitar errores en la formalización de créditos hipotecarios** con avalúos que no estén certificados conforme a las reglas y lineamientos vigentes. Adicionalmente existe el consenso entre Directivos de Unidades de Valuación en el sentido de que se requiere optimizar el proceso de solicitud y desahogo de trámites ante SHF, relativos a altas, bajas, actualizaciones, recepción de autorizaciones, facturas, etc. Por lo que es interés general en esta mesa que se establezcan bases para estos procesos, y que independientemente de la autoridad que los regule, se garantice la oportunidad en la atención de cada caso específico y la agilidad en los diferentes procesos realizados.

II. CUESTIONES A DEBATE.

- Se propone publicar mensualmente en medios electrónicos, la información completa sobre registros de Unidades de Valuación, Valuadores y Controladores, especialmente en lo referente al rol desempeñado y la vigencia de registro con cada Unidad de Valuación.
- Es conveniente que los sistemas y bases de datos de las diferentes entidades financieras estén vinculadas a la base de datos de la SHF, de tal manera que previamente a la formalización de un crédito hipotecario se verifique la vigencia de los registros de quienes certifican el avalúo de la garantía respectiva.
- Se propone la entrada en vigor de una agenda de citas vía Internet, similar a la que opera en el Sistema de Administración Tributaria (SAT), pues de esta forma, el solicitante podría seleccionar horarios específicos de atención y permitiría una mejor programación de actividades tanto a la autoridad como a los solicitantes.

MESA ORGANISMOS REGULADORES – ANUVAC

“Formato Único de Avalúos”

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Los avalúos realizados por una Unidad de Valuación cumplen con diversas finalidades, además de servir como base para conocer el valor de garantía de un crédito hipotecario. Por ejemplo, sirven para el cálculo del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) en el ámbito local, y para el cálculo del Impuesto Sobre la Renta en el ámbito Federal, y ocasionalmente sirven también para calcular el Impuesto al Valor Agregado en el caso de inmuebles de usos mixtos. Por lo anterior, es recomendable que la legislación en la materia permita el uso de un formato único o multifinanciarario de avalúo, que pueda emplearse simultáneamente para estos fines, pues de esta forma **se agilizaría el proceso de formalización de crédito hipotecario.**

Es importante reconocer que la legislación en la materia es diversa, y que incluso en algunas entidades federativas, no se requiere del avalúo fiscal. Sin embargo, en la ciudad de México se presenta esta dualidad que afecta a derechohabientes de organismos de vivienda y en general a los acreditados que adquieren un inmueble mediante un crédito hipotecario. Algunas otras entidades en donde se presenta esta problemática son Baja California, Chiapas, Guanajuato y Querétaro, sólo por citar algunos. Por lo que se propone que las autoridades establezcan las bases para resolver esta dualidad, especialmente pensando en el interés del público y derechohabientes beneficiados con un crédito hipotecario.

II. CUESTIONES A DEBATE.

- Se propone que las autoridades en la materia, especialmente en el caso del Distrito Federal, coordinen esfuerzos para lograr la aplicación de un Formato Único de Avalúo que permita cumplir mediante un documento único con los aspectos normativos de la legislación en la materia aplicable a SHF y TDF. ANUVAC ofrece su colaboración para resolver esta situación de la mejor manera posible.
- En tanto no se aplique el Formato Único de avalúo, se solicita se formalice el acuerdo para que a efectos de una solicitud de crédito, exista el compromiso de la Unidad de Valuación de entregar sólo un avalúo que cumpla con los lineamientos de SHF. Y que quede a decisión del acreditado la conveniencia de solicitar el avalúo fiscal adicionalmente, mismo que implicará un cobro adicional, pues además de cumplir propósitos diferentes, requiere de un reporte adicional.

MESA ORGANISMOS REGULADORES – ANUVAC

“Arancel Progresivo”

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Actualmente existen diferentes mecanismos de cobro referentes a los aranceles profesionales en materia de avalúos, por lo que es conveniente alinear estos procedimientos conforme a Normas internacionales, que permitan fomentar prácticas que propicien que los honorarios profesionales **NO** estén en función del valor del inmueble valorado, para **dar mayor transparencia a los procesos de formalización de créditos hipotecarios**.

Las tarifas institucionales y corporativas están sujetas al libre mercado, sin embargo, el INFONAVIT incide de manera importante en este tema, por ser uno de los clientes que mayor número de avalúos requiere a las Unidades de Valuación, aunado a esto, la diversificación de opciones de financiamiento es tan amplia actualmente en el Instituto, que hacen necesaria la reclasificación de aranceles de manera progresiva o por producto.

Adicionalmente, en la última versión de las Reglas de SHF se especifica el costo del avalúo como uno de los datos que cada Unidad de Valuación debe reportar a la autoridad. Por lo que es importante proponer criterios generales de conocimiento público que permitan a los solicitantes de un crédito hipotecario la toma de decisiones respecto a este tema.

II. CUESTIONES A DEBATE.

- Es recomendable establecer aranceles que estén clasificados en función del tipo de servicio contratado y no del importe o valor del inmueble analizado.
- Para el caso del INFONAVIT, es recomendable que se establezcan aranceles por tipo de producto, pues las tarifas “uniformes” vigentes han quedado obsoletas ante la diversidad de opciones de financiamiento con las que cuenta un derechohabiente.
- Es conveniente que sea la Unidad de Valuación quien realice directamente el cobro del avalúo al solicitante, evitando la práctica común del cobro por “certificación de avalúos”, pues esta práctica puede generar cobros excesivos a los acreditados.

MESA ORGANISMOS REGULADORES – ANUVAC

“Temas Generales”

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Existen diferentes temas de interés general que tratar con los organismos reguladores, especialmente en este momento, en el que se analiza en el Senado la propuesta de reforma a la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. Para este fin, se requiere de un proyecto integral que sirva de plataforma para regular la actividad en concordancia con las Normas Internacionales y Nacionales vigentes. De tal forma que **se garantice transparencia y las mejores prácticas en la originación y formalización de crédito hipotecario**. En lo referente a los procesos de Valuación que resultan indispensables para que estos procesos funcionen de manera armónica, es necesaria la Colegiación y certificación de los Valuadores Profesionales a través de mecanismos perfectamente definidos y que las Unidades de Valuación a través de un programa de autorregulación puedan certificar sus procesos técnicos y de gestión de calidad. Las entidades financieras deben fomentar las sanas prácticas de sus ejecutivos, desvinculando totalmente los procesos de valuación, de las áreas de crédito, y finalmente es necesario que los Desarrolladores jueguen su papel como inversionistas sujetándose a las más estrictas prácticas en los procesos de comercialización. Al respecto, es recomendable desvincular en la medida de lo posible la solicitud directa de avalúos por parte de los desarrolladores, pues de esta manera podremos fomentar el un modelo virtuosos que permita el logro de las metas sexenales en materia financiamiento a la vivienda, permitiendo que esta política trascienda en el tiempo, independientemente de aspectos partidistas o políticos, en beneficio del desarrollo nacional.

Por lo anterior, solicitamos a las autoridades reguladoras su apoyo para que se diseñe un marco Normativo acorde a las condiciones del mercado hipotecario mexicano, que está ingresando en un proceso de madurez, por lo que se requiere de un marco regulatorio que garantice Legalidad, Transparencia, Certeza Jurídica y derecho de Audiencia a todos los actores involucrados.

Atentamente.

“Por la trascendencia de las Unidades de Valuación Mexicanas”

Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C.

ACTA ORGANISMOS REGULADORES - ANUVAC

ACTA DEL 4 DE JUNIO DEL 2008

En la ciudad de México, Distrito Federal en el marco de la Jornada intersectorial a favor de un mercado hipotecario más sano y transparente, siendo las 11:30 horas del día 4 de Junio del 2008, en el auditorio "Auditorio 1 Jesús Silva Herzog", del edificio del Infonavit, ubicado en Barranca del Muerto No. 280, Col. Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01020, donde se reunieron los participantes de la mesa de trabajo "Organismos Reguladores - ANUVAC", para exponer, analizar y establecer acuerdos, bajo "El reglamento de Mesas de Trabajo" (anexo 1), y sobre el siguiente plan de trabajo:

1.- Presentación de expositor, autoridades e invitados.

2.- Primera ronda de exposiciones de los 5 temas:

- a) Reporte Avalúos,
- b) Acceso a Base de Datos,
- c) Agenda Web,
- d) Formato único de avalúo y
- e) Arancel progresivo.

3.- Segunda ronda de exposiciones de los mismos 5 temas:

4.- Conclusiones y acuerdos.

5.- Elaborar el acta correspondiente.

6.- Clausura.

La reunión fue iniciada con la presencia de los representantes de las siguientes Instituciones:

Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) - Gabriel Díaz Leyva y Lorena Martínez Quintanilla.
Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) - Héctor O. Delgadillo y Arturo Márquez Rosas.
Secretaría de Finanzas del Distrito Federal (TDF) - Carlos A. Torres Serrano.
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) - Socorro Aldana y María Elena Guerra.

ACTA ORGANISMOS REGULADORES - ANUVAC

Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas (AMFE) - Mario Sandoval.

Banco de España (BE DGS) – Miguel A. López Gómez.

Asociación Nacional de Unidades de Valuación – Mario Rafael Marqués Tapia, Fernando Rico Moreno y Genoveva Palacios Martínez.

Punto 1.- Presentación del expositor, autoridades e invitados:

El Moderador hace la presentación del expositor, representantes de instituciones e invitados presentes:

Expositor por ANUVAC - Mario Rafael Marqués Tapia.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) - Gabriel Díaz Leyva y Lorena Martínez Quintanilla,

Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) - Héctor O. Delgadillo y Arturo Márquez Rosas,

Secretaría de Finanzas del Distrito Federal (TDF) – Carlos A. Torres Serrano,

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) - Socorro Aldana y María Elena Guerra,

Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas (AMFE) - Mario Sandoval,

Banco de España (BE DGS) – Miguel A. López Gómez.

Punto 2.- Primera ronda de exposiciones de los temas:

El moderador ofrece a los representantes de las instituciones, la palabra por si alguno desea iniciar la sesión, al no tener respuesta cede la palabra al expositor y notifica de los tiempos máximos en esta primera ronda:

a) Reporte Avalúos.

Se considera que es necesario un sistema único de registro y reporte de avalúos por parte de las Unidades de Valuación, operado por la autoridad reguladora, de tal manera que se garantice el acceso al público en general, preservando la confidencialidad de la información que así lo requiera.

Es recomendable que todo reporte se realice vía "Web Service", de acuerdo al modelo que actualmente opera en el INFONAVIT en lo referente a paquetes y mercado abierto individual.

Se propone que cualquier Auditoría Técnica de tipo Preventivo se realice con relación a los avalúos reportados en el mes previo a su realización, y que se establezca la obligación de visitar los conjuntos con mayor número de unidades valoradas. ANUVAC conforme a su programa de autorregulación estaría en condiciones de apoyar con la visita de inspección en cada Plaza y el reporte de la inspección, aplicando un arancel moderado para recuperar los costos operativos.

ACTA ORGANISMOS REGULADORES – ANUVAC

Existe un rezago importante en la entrada en vigor del sistema de reporte vía “Web Service” en SHF, y no se cuenta con un comunicado oficial que respalde la omisión del reporte de enero de 2008 a la fecha.

Es necesario definir con precisión algunos campos del reporte solicitado por SHF, que no son consistentes con los formatos propuestos actualmente; como el caso de la Altitud en el geoposicionamiento.

b) Acceso a Base de Datos.

Si bien en el tema anterior de la mesa, se considera que es necesario un sistema único de registro y reporte de avalúos por parte de las Unidades de Valuación, operado por la autoridad reguladora, en esta ocasión se fortalece esta propuesta, pues permitiría el libre acceso de las propias Unidades de Valuación para actualizar sus bases de datos e implementar procesos de parametrización en la revisión de avalúos.

Es recomendable que esta información sea publicada en formatos que permitan su fácil manejo e importación a los sistemas de las propias Unidades de Valuación.

De acuerdo con las funciones que la iniciativa de reforma a la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, propuesta por el Sen. Federico Döring Casar confiere a SHF, se encuentra la de publicar estadísticas relativas al financiamiento y valores inmobiliarios, por lo que adicionalmente sería recomendable que se publiquen índices sectoriales por tipo de vivienda o por región, y tendencias respecto a diverso criterios.

Se detecta un importante avance en la publicación de información por parte del INFONAVIT, específicamente en lo relativo al Índice de Calidad de Vivienda (ICAVI), incluso, en algunas secciones de su página WEB publica valores medios por conjunto, por lo que se sugiere que esta difusión de información se complemente en la medida de lo posible para hacerla más útil.

c) Agenda Web.

Se propone publicar mensualmente en medios electrónicos, la información completa sobre registros de Unidades de Valuación, Valuadores y Controladores, especialmente en lo referente al rol desempeñado y la vigencia de registro con cada Unidad de Valuación.

Es conveniente que los sistemas y bases de datos de las diferentes entidades financieras estén vinculadas a la base de datos de la SHF, de tal manera que previamente a la formalización de un crédito hipotecario se verifique la vigencia de los registros de quienes certifican el avalúo de la garantía respectiva.

ACTA ORGANISMOS REGULADORES – ANUVAC

Se propone la entrada en vigor de una agenda de citas vía Internet, similar a la que opera en el Sistema de Administración Tributaria (SAT), pues de esta forma, el solicitante podría seleccionar horarios específicos de atención y permitiría una mejor programación de actividades tanto a la autoridad como a los solicitantes.

d) Formato único de avalúo.

Se propone que las autoridades en la materia, especialmente en el caso del Distrito Federal, coordinen esfuerzos para lograr la aplicación de un Formato Único de Avalúo que permita cumplir mediante un documento único con los aspectos normativos de la legislación en la materia aplicable a SHF y TDF. ANUVAC ofrece su colaboración para resolver esta situación de la mejor manera posible.

En tanto no se aplique el Formato Único de avalúo, se solicita se formalice el acuerdo para que a efectos de una solicitud de crédito, exista el compromiso de la Unidad de Valuación de entregar sólo un avalúo que cumpla con los lineamientos de SHF. Y que quede a decisión del acreditado la conveniencia de solicitar el avalúo fiscal adicionalmente, mismo que implicará un cobro adicional, pues además de cumplir propósitos diferentes, requiere de un reporte adicional.

e) Arancel progresivo.

Es recomendable establecer aranceles que estén clasificados en función del tipo de servicio contratado y no del importe o valor del inmueble analizado.

Para el caso del INFONAVIT, es recomendable que se establezcan aranceles por tipo de producto, pues las tarifas “uniformes” vigentes han quedado obsoletas ante la diversidad de opciones de financiamiento con las que cuentan sus derechohabientes.

Es conveniente que sea la Unidad de Valuación quien realice directamente el cobro del avalúo al solicitante, evitando la práctica común del cobro por “certificación de avalúos”, pues esta práctica puede generar cobros excesivos a los acreditados.

Punto 3.- Segunda ronda de exposiciones de los temas:

El moderador cede la palabra a los representantes de las instituciones y notifica de los tiempos máximos en esta segunda ronda:

No se empleó esta segunda ronda, se pasó a las conclusiones y acuerdos.

ACTA ORGANISMOS REGULADORES – ANUVAC

Punto 4.- Conclusiones y acuerdos:

a) Reporte Avalúos.

SHF

Ya están siendo considerados por ellos algunos puntos propuestos por ANUVAC.

No se ve solución a corto plazo en lo referente a un reporte único, debido a que es indispensable realizar un análisis de las necesidades específicas de quienes lo reciben.

TDF

Están en la misma línea que la propuesta de ANUVAC, ya emprendieron modificaciones.

El propósito de los avalúos que realizan es primordialmente para traslado de dominio y cálculo del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI), o actualización datos catastrales.

En la valuación masiva, el ciudadano tiene derecho de inconformarse, en el Marco Legal del Código Financiero del DF y puede solicitar una revisión mediante un avalúo individual. Se mencionó como ejemplo a Querétaro y Sonora en donde el valor comercial es igual Valor catastral.

INFONAVIT

Chihuahua, Sonora tienen una buena vinculación en el tema fiscal y se está avanzando en ambos estados en diferentes procesos de echo existe un programa piloto en el estado de Sonora.

El Sistema electrónico de avalúos (SELAI) maneja solo los datos relevantes para la originación de créditos, sin embargo es posible que para otros usuarios, no sea suficiente esta información, por lo que sugiere que las Unidades de Valuación adapten sus sistemas de tal forma que cumplan con los requerimientos mínimos que solicita cada una de las autoridades en la materia.

b) Acceso a Base de Datos.

SHF

Están trabajando para liberar una nueva versión del sistema.

Se les presentó un problema con el Web services y en consecuencia no habrá sanción para ninguna Unidad de Valuación, se publicará un calendario para entrar en vigor la nueva modalidad de reporte. Informan que la actualización de las altas y bajas de valuadores y controladores se podrán realizar en línea en tiempo real Respecto a las georeferencias – están trabajando con INEGI para adecuar estos campos.

Se comprometen a publicar información cada vez más completa, que ya está actualmente disponible.

Consideran que es viable la revisión PARAMÉTRICA si se cuenta con esta información oportunamente.

ACTA ORGANISMOS REGULADORES – ANUVAC

c) Agenda Web.

SHF

El nuevo sistema que se liberará contempla la Agenda de citas vía Web

d) Formato único de avalúo.

TDF

Consideran que es viable, especialmente considerando la propuesta de que las Unidades adapten sus sistemas y que la información requerida se envíe vía webservices, pues en el caso de la Tesorería se está pensando en un formato de Avalúo electrónico unificado, que prevé incluso la utilización de firma electrónica

INFONAVIT

Tienen mucho interés en que se establezca el formato único, coincide con el tema del avalúo electrónico o "e-avalúo".

Recomienda que las Unidades de Valuación implementen una aplicación multipropósito con captura única y diferentes opciones de reporte que cumplan con los requisitos de todos los organismos reguladores.

e) Arancel progresivo.

SHF

Está de acuerdo en un sistema que permita establecer el arancel independientemente del valor de los bienes y comenta que la intención de que se reporte el costo de cada avalúo en cuanto entre en vigor el nuevo módulo de reporte vía web servicios, es poder regular el mercado en este sentido.

INFONAVIT

Por su parte, propone agendar reuniones sobre el tema de aranceles y coincide con la posibilidad de establecerlos por producto en el caso de sus derechohabientes.

Conclusiones Generales:

TDF

Propone como tema a discusión que el valor de mercado de las viviendas se estime considerándolas como un activo financiero.

ACTA ORGANISMOS REGULADORES – ANUVAC

CNBV En cuanto entren en vigor las modificaciones a la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado participará con base en la naturaleza de sus funciones.
El responsable del avalúo será la Unidad de Valuación, en consecuencia será a la que se sancione en caso de irregularidades y esta última será la que responsabilice y actúe en consecuencia respecto a la actuación de su padrón de Valuadores Profesionales y Controladores.
Su premisa será que nunca es suficiente demasiada supervisión.
Sugiere que sería conveniente establecer mecanismos que permitan conocer las operaciones reales, para resolver la opacidad del mercado inmobiliario.

BANCO DE ESPAÑA En España no existe el avalúo único, la dualidad obedece a que se reconoce que existen ámbitos diferentes el fiscal y el de crédito, por citar sólo los mencionados en esta mesa de trabajo.

Las Bases de datos son de uso específico y sólo para sus asociados, pero son Supervisadas por el Banco de España.

A partir de octubre 2003 se sustituyó el valor de mercado por el valor hipotecario y cada Sociedad Tasadora (Unidad de Valuación) lo calcula considerando su base de datos, así como criterios macroeconómicos.

AMFE Es indispensable que se reconozcan las diferencias en las necesidades de apoyo valuatorio, para los Créditos puente y los Créditos individuales.

ANUVAC Solicita participación activa en el análisis del nuevo marco normativo y que en el mismo se deslinden responsabilidades a cada actor (desarrolladores, entidades financieras y valuadores).

Se propone convocar a una próxima reunión de la mesa de trabajo a la brevedad posible, se convocará por parte de ANUVAC para el seguimiento de los temas tratados.

Punto 5.- Clausura:

No habiendo otro asunto que tratar, siendo las 13:00 horas del día miércoles 4 de Junio del 2008, el moderador, declaró clausurada la mesa de trabajo "Organismos Reguladores" y válidos los acuerdos en ella adoptados.