

CONVENIO DE COLABORACIÓN EN EL MARCO DE LA PROMOCION PARA CONSOLIDAR LA CALIDAD DE LA INFORMACION, QUE SUSCRIBEN POR UNA PARTE, EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL INFONAVIT”, REPRESENTADO POR EL C.P. VICTOR MANUEL BORRÁS SETIÉN Y POR LA OTRA LA ASOCIACION NACIONAL DE UNIDADES DE VALUACION, A.C. (ANUVAC) A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA “ANUVAC”, REPRESENTADA POR EL ING. MARIO RAFAEL MARQUES TAPIA, AL TENOR DE LOS ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

En la Asamblea General del INFONAVIT celebrada el lunes 18 de Diciembre del 2006, el Presidente de la República, Lic. Felipe Calderón indicó que uno de los compromisos de su gobierno es fomentar la vivienda de calidad. La casa propia tiene que ser, como la ley lo establece, digna y decorosa. La vivienda debe permitir a la familia la formación de verdaderos hogares.

Para ello, el INFONAVIT durante el presente año trabajará en generar una mayor influencia social en beneficio de la mejora de vida de los trabajadores, con la valiosa participación del INFONAVIT AMPLIADO, quienes en el ámbito de su especialidad y experiencia serán eje fundamental para la consolidación de este esfuerzo

En este contexto de calidad se seguirá impulsando la libre elección y se trabajará en dotar con más herramientas al trabajador para que ejerza de la mejor manera su poder de compra.

Por ello, a partir de enero de 2007, se pondrá a disposición de los trabajadores, del INFONAVIT AMPLIADO y la sociedad en general, el INDICE DE CALIDAD DE VIVIENDA INFONAVIT (**ICAVI**), para que sirva como un apoyo en el ejercicio de la libertad de elección de vivienda y como un estímulo a la competitividad del sector.

El Índice de Calidad de la Vivienda, se obtiene a partir de la base de datos generada a través de los avalúos inmobiliarios, realizados por los valuadores profesionales que forman parte del padrón de las Unidades de Valuación, registradas ante la Sociedad Hipotecaria Federal y que formalizaron Convenio con el INFONAVIT, para la prestación del servicio de valuación inmobiliaria.

DECLARACIONES

- I. Declara **"EL INFONAVIT"**:
 - I.1 Que es un organismo de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propios, creado por Ley que entró en vigor el 24 de abril de 1972 y que entre sus objetivos se encuentra el de administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores derechohabientes obtener crédito barato y suficiente, así como coordinar los programas de construcción de viviendas destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores derechohabientes
 - I.2 Que con la finalidad de dar cumplimiento al objeto de este instrumento es de su interés instrumentar mecanismos de colaboración con las Unidades de Valuación.
 - I.3 Que el representante legal C.P. Víctor Manuel Borrás Setién acredita su personalidad con el Acta de la Asamblea General Ordinaria número 91, celebrada el 18 de diciembre de 2006.
 - I.4 Que tiene contemplado continuar utilizando equipos y sistemas automatizados para asegurar la recepción e integración de la información a través del Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios y del SAP BW
 - I.5 Que tiene su domicilio en Avenida Barranca del Muerto numero 280, colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, código postal 01029, México, Distrito Federal.

II. Declara la **ANUVAC**:

- II.1 Ser una Asociación Civil legalmente constituida conforme a las leyes mexicanas, lo cual acredita mediante escritura pública número 67,720 de fecha 10 de Junio del 2006, Libro N° 1,722 protocolizada ante la fe del Lic. Mario Filogonio Rea Field Notario Público N° 135 actuando como asociado ,y en el protocolo a cargo del Lic. Mario Rea Vázquez Notario Público N° 106, ambos de México, D.F.
- II.2 Siendo su objetivo el de vigilar, representar y prestigiar a sus asociados así como a la actividad de valuación de activos, ante la Sociedad General y la Administración Pública, tanto en el ámbito Nacional como en el extranjero, así como promover, coordinar, apoyar y fortalecer a las Unidades de Valuación que la integran, representando invariablemente su autonomía y representatividad, salvo en los casos en que a petición de ellos, a través de sus instancias legalmente reconocidas sea solicitada su intervención.
- II.3 Que el representante legal Mtro. Mario Rafael Marqués Tapia acredita su personalidad con la misma escritura pública número 67,720, en cuyos Estatutos se delegan estas funciones en el presidente del Consejo Directivo, y se ratifica su elección en este cargo para el bienio 2006 – 2007.
- II.4 Que tiene su domicilio en Insurgentes Sur, N° 1,898 Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, Código Postal 01030, México, Distrito Federal.

CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO.- El objeto del presente convenio es asegurar la calidad y confiabilidad de la información contenida en los avalúos inmobiliarios elaborados a través de los Valuadores Profesionales, y certificados por la Sociedad Hipotecaria federal como Unidades de Valuación representadas por la **ANUVAC**, cuyo propósito es la originación de créditos destinados a derechohabientes de "EL INFONAVIT".

SEGUNDA. DE LOS COMPROMISOS DE "EL INFONAVIT".- "EL INFONAVIT" se compromete a:

- a) Asesorar a la **ANUVAC** sobre los procesos de envío, recepción y validación de información para la integración de las bases de datos electrónicas que servirán de base para la generación del **ICAVI**
- b) Generar las herramientas y catálogos necesarios para facilitar la captura, procesamiento y clasificación de la información que sustenta la generación del **ICAVI**.
- c) Notificar de cualquier inconsistencia identificada o reportada a la **ANUVAC** para que se revise y presente la aclaración correspondiente.
- d) Poner a disposición de la **ANUVAC** la información suficiente para monitorear la calidad de la información.
- e) Notificar con oportunidad a la **ANUVAC** sobre cualquier modificación a las bases de datos y herramientas para la recepción e integración de información.
- f) Promover la conformación de grupos de trabajo encaminados a revisar y adoptar medidas que promuevan la calidad del avalúo y de la información obtenida del mismo.
- g) Adoptar las medidas necesarias para clasificar y cuidar la integridad de las bases de datos del Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios y del SAP BW de Avalúos.

TERCERA. DE LOS COMPROMISOS DE LA ANUVAC.- “LA ANUVAC” se compromete a:

- a) Difundir y promover entre las Unidades de Valuación que representa, los compromisos asumidos en el presente instrumento en apoyo a la calidad del avalúo, para una confiabilidad en la generación del **ICAVI** , considerada como una herramienta de medición, orientación y promoción de la calidad de la vivienda y su entorno.
- b) Identificar de manera fiel las características físicas, cuantitativas, cualitativas y de valor de la vivienda seleccionada por los derechohabientes, para su adquisición en relación a los conjuntos habitacionales y entorno urbano en donde se encuentra ubicada, a través del proceso de valuación inmobiliaria.
- c) En el marco de la metodología de valuación inmobiliaria, identificar las condiciones básicas con que cuenta la vivienda valuada referentes a:
 - Energía eléctrica que se refiere a la existencia de redes e instalaciones externas municipales (locales) e internas (conjunto habitacional y vivienda) suficientes para la conexión y dotación del servicio de abastecimiento de energía eléctrica a la vivienda
 - Agua potable que se refiere a la existencia de redes e instalaciones externas municipales (locales) e internas en la vivienda para la dotación y operación del servicio de abastecimiento de agua potable.
 - Drenaje y alcantarillado que se refiere a la existencia y disponibilidad de redes externas municipales (locales) y redes internas (conjunto habitacional y vivienda) con instalaciones completas suficientes para la descarga de aguas negras y pluviales a la red municipal o fosa séptica.
 - Habitabilidad. Se refiere a la identificación en la valuación de la disponibilidad, número y condiciones de los espacios que conforman la vivienda, tales como sala, comedor, cocina, baño, recamaras, alcoba, patio de servicio, área de lavado, así como de cualquier otro espacio disponible

- Valor comercial. Se refiere a la emisión del valor comercial de la vivienda como resultado del dictamen de valor realizado, de conformidad a lo establecido por la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia Crédito Garantizado y las Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal
- d) Identificar claramente las características cuantitativas y cualitativas de aquellos elementos, equipo, instalaciones así como de obras adicionales, de los conjuntos habitacionales y la vivienda objeto de la valuación inmobiliaria.
 - e) Realizar las revisiones de inconsistencia que el INFONAVIT le haga llegar sobre la información contenida en los avalúos inmobiliarios registrados en el SELAI por las Unidades de Valuación afiliadas; y presentar en un periodo de 10 días naturales la aclaración correspondiente.
 - f) Establecer las medidas necesarias ante sus afiliados para asegurar la calidad del avalúo y la confiabilidad de la información contenida en los avalúos.
 - g) Adoptar las medidas necesarias ante las Unidades de Valuación afiliadas en caso de que de manera recurrente una Unidad de Valuación presente información no confiable en los avalúos realizados y entregados a través del Sistema Electrónico de Avalúos (SELAI).
 - h) Entregar la información de los avalúos inmobiliarios, solicitados por oferentes o derechohabientes para la originación de crédito a través de SELAI Web Services.

CUARTA. RESPONSABILIDAD LABORAL.- Para lograr el cumplimiento del objeto del presente convenio, las partes aceptan y reconocen que cada una actuará como entidades independientes.

En virtud de lo establecido en el párrafo que antecede, las partes aceptan que cada una de ellas actúa por cuenta y nombre propio, y no como empleado, agente, representante o distribuidor de la otra parte, no siendo el presente convenio ni sus anexos sujetos de las disposiciones de la Ley Federal del Trabajo. En consecuencia, las partes en ningún momento tendrán la facultad de comprometer a la otra parte en instrumento jurídico alguno, ni a contratar empleados en nombre o representación de aquella.

Asimismo, las partes reconocen que no existe relación laboral alguna entre los empleados de cada una de las partes y las otras partes. Las partes reconocen expresamente la relación laboral que las mismas tienen con sus respectivos empleados, por lo que cada una de ellas es el patrón de sus empleados, mismo que reúne los requisitos a que se refiere la Ley Federal del Trabajo y por lo tanto cada una de las partes será la única responsable y principal obligado para con sus respectivos empleados de todas y cada una de las obligaciones laborales, entre las que destacan de forma enunciativa más no limitativa el pago de salarios, vacaciones, tiempo extra, aportaciones al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), cuotas obrero patronales ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y demás prestaciones laborales, así como de los conflictos que puedan surgir con el citado personal derivados de accidentes, despido, enfermedad, muerte y demás obligaciones a cargo del patrón, según lo dispuesto en la Ley Federal del Trabajo. Cada parte se obliga a liberar a la otra de cualquier responsabilidad laboral que pudiere surgir en términos de lo dispuesto por los artículos 13 y 15 de la citada ley, así como por las demás disposiciones que resulten aplicables, respecto de sus empleados, agentes y comisionistas.

QUINTA. COMUNICACIÓN.- Para el cumplimiento del presente convenio las partes que lo suscriben se comprometen a mantener una estrecha comunicación y a otorgarse información oportuna en materia de vivienda en lo que concierne al cumplimiento de los compromisos que adquieren en el mismo.

SEXTA. VIGENCIA.- El presente Convenio entrará en vigor a partir de la fecha de su firma, pudiendo darse por terminado a solicitud de cualquiera de las partes mediante aviso por escrito que, con 30 días naturales de anticipación a la fecha en que se pretenda la terminación, se haga llegar a la otra parte.

SEPTIMA. MODIFICACIONES.- El presente Convenio podrá ser modificado por las partes de común acuerdo, las modificaciones sólo serán válidas cuando consten por escrito y se encuentren debidamente firmadas por las partes.

OCTAVA. RECONOCIMIENTO CONTRACTUAL.- Las partes manifiestan expresamente que ha sido su libre voluntad obligarse en los términos del presente Convenio y que en su celebración no existe vicio alguno del consentimiento, por lo que renuncian a anularlo o rescindirlo por tal motivo, dejando sin efecto cualquier otra negociación, compromiso u obligación verbal o escrita contraída con anterioridad al presente.

NOVENA. AVISOS Y NOTIFICACIONES.- Las partes convienen que para todo lo relacionado con el presente Convenio y para todas las notificaciones, comunicaciones o avisos que las partes deban darse en cumplimiento del mismo, señalan como sus domicilios los citados en el capítulo de declaraciones de este convenio.

Todas las notificaciones o avisos que las partes deban darse conforme a este Convenio, se efectuarán por escrito o por telecopia confirmada por escrito, y se considerarán realizadas en la fecha de su recibo, en forma fehaciente, por la parte a quien van dirigidas.

En caso de que cualquiera de las partes cambiara su domicilio, deberá notificarlo a las partes con cuando menos 30 (treinta) días hábiles de anticipación a la fecha en que ocurra tal evento, de lo contrario se entenderá que los avisos, notificaciones o comunicaciones que conforme a este Convenio deban darse, surtirán efectos legales en el último domicilio así informado a la otra parte.

DECIMA. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.- Ninguna de las partes será responsable de incumplimientos derivados de caso fortuito o fuerza mayor, en cuyo caso la parte que incurra en incumplimiento por éstas causas deberá notificar a la otra haciéndole saber de ésta situación, debiendo reanudar el cumplimiento de sus obligaciones en el momento en que cese la causa que dio origen al incumplimiento.

DÉCIMA PRIMERA. CONFIDENCIALIDAD.- Las partes convienen en que toda la información escrita, verbal, visual y por cualquier otro medio que genere o sea proporcionada por cualquiera de las partes en relación con el objeto del presente Convenio, así como el contenido del presente instrumento será considerada como información confidencial. Esta información únicamente podrá ser utilizada por las partes para los fines especificados en el presente documento, por lo que no podrá directa o indirectamente, ni a través de terceros ni en ninguna otra forma, proporcionar, transferir, publicar y/o reproducir en ningún tiempo, ni hacerla del conocimiento de terceros de manera verbal o por algún otro medio, exceptuando a las Unidades de Valuación afiliadas a ANUVAC.


Cada Parte responderá ante las otras Partes por cualquier mal uso de la información técnica y/o comercial y/o de cualquier otra índole de las Partes, a que llegare a tener acceso con motivo o a consecuencia del objeto del presente convenio, durante la vigencia o aún con posterioridad a la terminación del mismo. Las partes se obligan a obtener de sus directores, consejeros, funcionarios y empleados, la obligación de guardar absoluta confidencialidad respecto de toda la información de las Partes, ya sea que ésta le haya sido entregada, tenga acceso por cualquier otro medio y/o se haya generado como consecuencia del presente convenio. Esta obligación permanecerá vigente durante el plazo de este convenio y por **5 (cinco)** años contados a partir de que el presente convenio sea terminado.

DÉCIMA SEGUNDA. CESIÓN DE DERECHOS.- Las partes se obligan a cumplir los compromisos que adquieren en el marco del presente Convenio por sí mismas y, en consecuencia, los derechos y obligaciones derivados del presente instrumento en ningún caso podrán cederse, sin la previa autorización de todas las partes.

DÉCIMA TERCERA. ARREGLO AMISTOSO DE DIFERENCIAS.- Las partes expresan su firme convicción que, de toda buena fe, en caso de presentarse diferencias o disputas por virtud del la interpretación y cumplimiento del presente Convenio, tratarán razonablemente de resolverlas entre ellos en forma amistosa en un plazo de al menos 30 (treinta) días antes de iniciar otro tipo de procedimiento, y al efecto, seguirán un proceso de consulta mutua a efecto de evitar controversias y sin que esto implique una renuncia a los derechos que tengan, sin embargo todas las partes se someten a la jurisdicción de México, Distrito Federal.

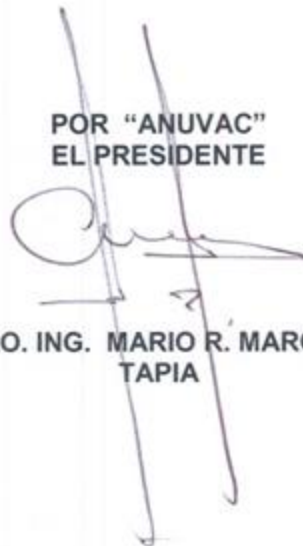
Previa lectura y con pleno conocimiento de su contenido y alcance legal, el presente instrumento se suscribe por duplicado en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los diecisiete días del mes de enero del año dos mil siete.

**POR "EL INFONAVIT"
EL DIRECTOR GENERAL**



**C.P. VICTOR MANUEL BORRÁS
SETIÉN**

**POR "ANUVAC"
EL PRESIDENTE**



**MTRO. ING. MARIO R. MARQUES
TAPIA**