



CONVENIO DE COLABORACIÓN QUE CELEBRAN, 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 SU SUBDIRECTOR GENERAL DE CRÉDITO, LICENCIADO RODRIGO GUTIÉRREZ PORTER VILLEGAS, Y POR LA OTRA, LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE UNIDADES DE VALUACIÓN, ASOCIACIÓN CIVIL, EN LO SUCESIVO “LA ANUVAC”; REPRESENTADA POR EL INGENIERO MARIO RAFAEL MARQUÉS TAPIA, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE, Y A QUIENES ACTUANDO EN CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ COMO “LAS PARTES”, CONFORME A LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

1. DECLARA “EL INFONAVIT”:

- a. Es un Organismo de Servicio Social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, (citada adelante como “Ley del Infonavit”), publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el día 24 de abril de 1972 y que tiene como objeto fundamental administrar los recursos del Fondo Nacional para la Vivienda y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores derechohabientes obtener crédito barato y suficiente para la adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoras de viviendas cómodas e higiénicas así como pago de pasivos, en cumplimiento a lo señalado por la fracción XII del Apartado “A” del Artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) y de la Ley del Infonavit.
- b. El Lic. Rodrigo Gutiérrez Porter Villegas, en su carácter de Subdirector General de Crédito, está facultado para suscribir el presente Convenio, personalidad que acredita con Escritura Notarial Número 219,197, del libro 5,063, de fecha 12 de abril de 2019, pasada ante la Fe del Notario Público Número 151, de la Ciudad de México, Lic. Cecilio González Márquez.
- c. En términos del artículo 69 de la **Ley del Infonavit**, el Instituto está facultado para celebrar convenios de coordinación y colaboración con las autoridades estatales para el mejor cumplimiento de sus funciones.



- d. Cuenta con la infraestructura y recursos humanos necesarios y disponibles para la ejecución de las actividades en materia del presente Convenio.
- e. Para efectos del presente Convenio, señala como su domicilio el ubicado en Av. Barranca del Muerto, número 280, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01029, Ciudad de México.

2. DECLARA "LA ANUVAC":

- a. Ser una Asociación Civil legalmente constituida conforme a las leyes mexicanas, lo cual acredita mediante escritura pública número 67,720 de fecha 1 de junio del 2006, Libro No. 1,722, protocolizada ante la fe del Lic. Mario Filogonio Rea Field, Notario Público N.º 135 actuando como asociado, y en el protocolo a cargo del Lic. Mario Rea Vázquez Notario Público N.º 106, ambos de esta Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número, 77,331 de fecha, 20 de marzo de 2007.
- b. 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.
- c. El representante legal, Ing. Mario Rafael Marqués Tapia, cuenta con las facultades necesarias para la celebración de este instrumento, según consta en la Escritura Pública No. 98,348, de fecha 23 de enero de 2018, otorgada por el Licenciado Carlos Ricardo Viñas Berea, titular de la Notaría 72 de esta Ciudad de México; inscrita en la Consejería Jurídica y de Servicios Legales de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con fecha 27 de marzo de 2018, número P-180685/2018 (0), en cuyos estatutos se delegan estas funciones en el presidente del Consejo Directivo, y se ratifica su elección en este cargo.
- d. Para efectos del presente Convenio, señala como su domicilio el ubicado en Av. Universidad número 1134, piso 1, Col. Xoco, Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03330, de la Ciudad de México.



3. AMBAS PARTES DECLARAN:

- a. Que es su voluntad establecer las bases de colaboración y coordinación para la prestación de los servicios por parte de las Unidades de Valuación a los Derechohabientes del INFONAVIT bajo las mejores condiciones de servicio y calidad, en apego a las mejores prácticas y estándares en procesos valuatorios.

C L Á U S U L A S

PRIMERA. OBJETO. "EL INFONAVIT" y "LA ANUVAC" establecen las bases de colaboración y coordinación para que la prestación de los servicios a los derechohabientes de "EL INFONAVIT" por parte de las Unidades de Valuación que cuenten con un *Contrato de Prestación de Servicios de Valuación Inmobiliaria* vigente con dicho Instituto y estén representadas por "LA ANUVAC", se dé bajo las mejores condiciones de nivel de servicio, y en estricto apego a las Reglas emitidas por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y a la normativa aplicable del Instituto; las partes sumarán sus esfuerzos para incrementar la calidad y confiabilidad de la información contenida en los avalúos inmobiliarios, con el objeto de que la originación de créditos destinados a derechohabientes de "EL INFONAVIT", se apegue a las mejores prácticas valuatorias.

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 que este Instituto lleve a cabo el Programa de Monitoreo de Avalúos.
- b) Generar las herramientas y catálogos necesarios para facilitar la captura, procesamiento y clasificación de la información que sustenta la generación de estadísticas, reportes o cualquier instrumento de análisis en relación con las actividades desarrolladas por las Unidades de Valuación, Valuadores Profesionales, Controladores, así como otros participantes del tren de vivienda.



- c) Notificar de cualquier inconsistencia identificada o reportada a **"LA ANUVAC"** para que se revise y presente la aclaración o los resultados del análisis correspondiente.
- d) Poner a disposición de **"LA ANUVAC"** la información suficiente para monitorear la calidad de la información, y compartir estadísticas trimestralmente sobre los volúmenes de servicios atendidos por **"EL INFONAVIT"** y las diferentes Unidades de Valuación asociadas a **"LA ANUVAC"** que con él participan en la realización de Avalúos.
- 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 mesas de trabajo encaminadas a revisar, mejorar e implementar medidas que tengan como objetivo incentivar la calidad del avalúo y de la información obtenida del mismo; así como lograr la estandarización de criterios de valuación en la realización de avalúos para otorgamiento de créditos de **"EL INFONAVIT"** en sus distintas Líneas y productos, así como de otros tipos de avalúos solicitados por dicho Instituto.
- g) Adoptar las medidas necesarias para clasificar y cuidar la integridad de las bases de datos del Sistema Electrónico de Avalúos Inmobiliarios (SELAI).
- h) Impartir las capacitaciones a los miembros de **"LA ANUVAC"** de los cambios sobre la normativa de valuación del Instituto que tengan impacto en la operación.
- i) Promover un ambiente de sana competencia entre las Unidades de Valuación participantes en el proceso de originación de créditos hipotecarios, proporcionando evaluaciones periódicas de desempeño que puedan consultarse fácilmente por **"LA ANUVAC"** y los diferentes participantes.

TERCERA. DE LOS COMPROMISOS DE "LA ANUVAC".

"LA ANUVAC" se compromete a:

- a) Difundir y promover entre las Unidades de Valuación que representa, y se encuentran autorizadas por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., los compromisos asumidos en el



presente instrumento, en apoyo a mejorar la calidad y confiabilidad de los servicios de Valuación, promoviendo siempre las mejores prácticas de mercado y el apego al Código de Ética de “**LA ANUVAC**”.

- b) Los afiliados de “**LA ANUVAC**” se comprometen a respetar las Reglas y Metodología que se encuentren vigentes, en cumplimiento de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, o la que eventualmente la sustituya, así como establecer las medidas necesarias para asegurar la calidad, la confiabilidad y el apego a las mejores prácticas de mercado en la elaboración de avalúos.
- c) Fomentar la calidad en el servicio, y el registro de información fidedigna en los avalúos que se realicen para “**EL INFONAVIT**”; identificando de manera fiel las características físicas, cuantitativas, cualitativas y de valor de las viviendas seleccionada por los derechohabientes, para su adquisición.
- d) En el marco de la metodología de valuación inmobiliaria vigente, identificar las condiciones básicas con que cuentan las viviendas valuadas, en lo referente a elementos, equipo, instalaciones, servicios (agua, drenaje y energía eléctrica), así como de obras adicionales y entorno urbano en donde se encuentran ubicadas, a través de un proceso de valuación inmobiliaria transparente y en apego a los lineamientos vigentes emitidos por las autoridades competentes.
- e) Vigilar y promover que las Unidades de Valuación que representa, entreguen un presupuesto detallado por escrito a los derechohabientes, previamente a la atención y realización de cualquier avalúo, asumiendo el compromiso de respetar las tarifas autorizadas y desglosando con claridad los servicios adicionales cuando se requieran y generen un gasto adicional a la elaboración del avalúo (viáticos, croquis o planos de levantamientos, etc.).
- f) Realizar las revisiones de inconsistencia o valores sesgados, que “**EL INFONAVIT**” le haga llegar sobre la información contenida en los avalúos inmobiliarios recibidos y realizados por las Unidades de Valuación, clasificándolas como leves, moderadas o graves, presentando en un periodo de 30 días naturales el resultado del análisis correspondiente.



- g) Adoptar y proponer 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 derechohabientes de "EL INFONAVIT".
- h) Identificar de manera fiel las características físicas, cuantitativas, cualitativas y de valor de las viviendas seleccionadas por los derechohabientes, para su adquisición en relación con los conjuntos habitacionales y entorno urbano en donde se encuentran ubicadas, a través del proceso de valuación inmobiliaria.
- i) En el marco de la metodología de valuación inmobiliaria, identificar las condiciones básicas con que cuenta la vivienda valuada referentes a:
- 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 en el 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
 - 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.
 - Energía eléctrica. - 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. - 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. - 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.

- Ecotecnologías. - Se refiere a la identificación de accesorios para el uso eficiente de los recursos que pueden considerarse en el valor de la vivienda, siempre y cuando dichos accesorios estén en condiciones de aportar valor alguno.
- j) Realizar las revisiones de inconsistencia que “EL INFONAVIT” le haga llegar sobre la información contenida en los avalúos inmobiliarios registrados en SELAI por las Unidades de Valuación afiliadas; y presentar en un periodo máximo de 15 días naturales la aclaración correspondiente.
- k) 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 SELAI.
- l) Entregar la información de los avalúos inmobiliarios, solicitados por oferentes o derechohabientes para la originación de crédito a través del SELAI.
- m) Para los avalúos de Mercado Abierto Individual, registrar la Clave Única de Vivienda en el Registro Único de Vivienda, al momento de habilitar la cédula del avalúo.
- n) Promover entre sus afiliados la capacitación continua de personal interno, representantes en entidades, valuadores y controladores adscritos, así como la implementación de controles tecnológicos, aplicativos y dispositivos móviles que permitan validar la precisión y autenticidad de las georreferencias de las viviendas valuadas, así como de sus fotografías evitando su alteración.

CUARTA. DE LOS COMPROMISOS DE “LAS PARTES”.

“LAS PARTES” se comprometen a trabajar coordinadamente en la sistematización del proceso de Valuación, en coordinación con Entidades Financieras, Organismos Nacionales de Vivienda, y autoridades competentes, a efecto de que se haga más eficiente y transparente la administración de los avalúos.



QUINTA. RESPONSABILIDAD LABORAL. “LAS PARTES” convienen en que el personal designado para la realización, ejecución y cumplimiento del objeto del presente Convenio y de sus Anexos Técnicos, se entenderá relacionado exclusivamente con aquella que lo empleó o participó, por lo que cada una de ellas asumirá su responsabilidad por ese concepto y en ningún caso serán consideradas como patrones solidarios, sustitutos o beneficiarios, bajo la aclaración de que cada una de “LAS PARTES” cuenta con los medios propios y suficientes para afrontar las obligaciones y responsabilidades que deriven de las relaciones de trabajo y de seguridad social que establezcan con sus trabajadores.

SEXTA. TRANSPARENCIA. “LAS PARTES” convienen que toda la información relacionada con el trabajo llevado a cabo entre “LAS PARTES” y la relativa a los recursos que hayan sido invertidos para el logro del objeto del presente convenio de colaboración será pública, a excepción de la que señala en el último párrafo del artículo 31 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en razón de lo cuál se llevarán a cabo las acciones necesarias para que dicha información se encuentre al alcance de la ciudadanía en estricto cumplimiento de las disposiciones que establece la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las obligaciones contempladas en el párrafo anterior, permanecerán vigentes y serán exigibles en el supuesto de que “LAS PARTES” dieran por terminado el presente convenio.

SÉPTIMA. 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 valuación, en lo que concierne al cumplimiento de los compromisos que adquieren en el mismo.

OCTAVA. ANEXOS TÉCNICOS. “LAS PARTES” convienen que todos los servicios, procedimientos de intercambio de información, uso y acceso a la plataforma tecnológica del Registro Único de Vivienda, niveles de servicio, entre otros, se detallarán en los Anexos Técnicos, mismos que serán elaborados de manera conjunta en un plazo no mayor a 60 días hábiles posteriores a la firma del Convenio.

NOVENA. VIGENCIA. El presente Convenio estará vigente por tiempo indefinido, y 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”.



DÉCIMA. EFECTOS. El presente Convenio dejará sin efectos y sustituirá el previo celebrado entre "EL INFONAVIT" y "LA ANUVAC" con fecha de siete de enero de dos mil siete.

"LA ANUVAC" será responsable de difundir entre sus miembros el contenido del presente Convenio, así como cualquier otro documento que se derive del mismo.

DÉCIMA PRIMERA. 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 de éste, 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, 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 la otra Parte 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.

DÉCIMA SEGUNDA. 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 estas causas, deberá notificar a la otra haciéndole saber de esta situación, debiendo reanudar el cumplimiento de sus obligaciones en el momento en que cese la causa que dio origen al incumplimiento.

DÉCIMA TERCERA. 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 "LA ANUVAC" 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 "LA ANUVAC".



Cada Parte responderá ante la otra por cualquier mal uso de la información técnica y/o comercial y/o de cualquier otra índole de la otra Parte, a la cual llegare a tener acceso con motivo o a consecuencia de la ejecución del presente Convenio, durante la vigencia del mismo o aún con posterioridad a la terminación de éste. Cada Parte se obliga a obtener de sus directores, consejeros, funcionarios y empleados, la obligación de guardar absoluta confidencialidad respecto de toda la información de la otra Parte, 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 cinco años contados a partir de que el presente Convenio sea terminado.

DÉCIMA CUARTA. CESIÓN DE DERECHOS. Cada Parte se obliga a cumplir los compromisos que adquiere en el marco del presente Convenio por sí misma y, en consecuencia, los derechos y obligaciones derivados del presente instrumento en ningún caso podrán cederse, sin la previa autorización de la otra Parte.

DÉCIMA QUINTA. DE LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS E INTERPRETACIÓN. "LAS PARTES", acuerdan que las controversias que se susciten con motivo de la interpretación o ejecución del presente instrumento jurídico, se resolverán de común acuerdo, sin transgredir la normatividad aplicable.

DÉCIMA SEXTA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Para la interpretación y cumplimiento del presente convenio, y para todo aquello que no esté expresamente estipulado, "LAS PARTES" lo resolverán de común acuerdo y de buena fe a través de sus representantes, de no ser así, se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de México. En consecuencia, "LAS PARTES" renuncian al fuero que les pudiera corresponder por razón de su domicilio presente, futuro o cualquier otra causa.

[Espacio intencionalmente en blanco. Sigue hoja de firmas]



POR "EL INFONAVIT"
SUBDIRECTOR GENERAL DE CRÉDITO

LIC. RODRIGO GUTIÉRREZ PORTER VILLEGAS
Subdirector General de Crédito

POR "LA ANUVAC"
PRESIDENTE

MTRO. MARIO RAFAEL MARQUÉS TAPIA
Presidente

Previa lectura y con pleno conocimiento de su contenido y alcance legal, el presente instrumento se suscribe por duplicado en la Ciudad de México, a los 11 días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve.