

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

CIRCULAR F-5.1 mediante la cual se dan a conocer a las instituciones de fianzas, las disposiciones para adquirir, enajenar o prometer en venta los inmuebles, certificados de participación inmobiliaria y derechos fiduciarios, que no sean de garantía, sobre inmuebles, así como para arrendar inmuebles cuando provengan de operaciones de inversión.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.- Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.

CIRCULAR F- 5.1

Asunto: OPERACIONES SOBRE INMUEBLES.- Disposiciones para adquirir, enajenar o prometer en venta los inmuebles, certificados de participación inmobiliaria y derechos fiduciarios, que no sean de garantía, sobre inmuebles, así como para arrendar inmuebles cuando provengan de operaciones de inversión.

A las instituciones de fianzas

De conformidad con lo establecido por el artículo 44 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, las instituciones afianzadoras, para adquirir, enajenar o prometer en venta inmuebles, certificados de participación inmobiliaria y derechos fiduciarios, que no sean de garantía, sobre inmuebles, así como para arrendar inmuebles cuando provengan de operaciones de inversión, deben sujetarse a las disposiciones que al efecto emita la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.

Con la finalidad de dar cumplimiento a lo señalado por el mencionado artículo 44, esta Comisión ha tenido a bien dictar las siguientes disposiciones a que deberán sujetarse las instituciones de fianzas al realizar cualquiera de las operaciones señaladas en el párrafo anterior.

PRIMERA.- De la Adquisición de Inmuebles

a) En las operaciones para la adquisición de inmuebles, el importe de compra del bien, se ajustará al valor que arroje el avalúo que al efecto practique una institución de crédito o corredor público. Este avalúo deberá ser reciente, es decir, no podrá tener una antigüedad superior a seis meses. Cuando se adquieran terrenos con el objeto de construir oficinas de la institución, las construcciones deberán iniciarse en un término no mayor a un año, contado a partir de la fecha de escrituración del predio.

En el supuesto de que el importe a erogar con motivo de la adquisición del inmueble de que se trate, sea superior al que arroje el avalúo correspondiente, la institución de fianzas deberá presentar en el Departamento de Archivo, Correspondencia e Impresión de esta Comisión, sito en Av. Universidad No. 1868, Col. Oxtopulco Universidad, Delegación Coyoacán, C. P. 04310, México, D. F., en días hábiles de 9:00 a 15:00 horas, en escrito libre dirigido a la Dirección General de Supervisión Financiera de la misma, la justificación respectiva indicando las razones que expliquen dicha diferencia, anexando para tal efecto copia simple del avalúo. Al respecto, si esta Comisión en un plazo de 20 días hábiles contado a partir de la recepción del escrito antes citado no realiza ninguna manifestación mediante oficio, se entenderá que no existe inconveniente para realizar la operación de referencia, en caso contrario, las instituciones contarán con un plazo de diez días hábiles, a partir de la recepción del oficio correspondiente, para dar respuesta a las aclaraciones solicitadas por esta Comisión, a efecto de que ésta resuelva lo conducente dentro de un plazo de 20 días hábiles posteriores a la recepción del escrito de aclaraciones de la institución de fianzas de que se trate.

b) Las instituciones de fianzas deberán remitir a esta Comisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que se haya celebrado la firma de la escritura en que conste la operación de compra venta, una copia simple de la misma.

SEGUNDA.- De la Enajenación de Inmuebles

En operaciones de enajenación de inmuebles, el precio de venta deberá ajustarse cuando menos al valor que arroje el avalúo que se practique en los mismos términos señalados en el punto anterior. De igual forma, en el caso de que el valor de la operación fuere inferior al del avalúo, la institución de fianzas deberá presentar en el Departamento de Archivo, Correspondencia e Impresión de esta Comisión, sito en Av. Universidad No. 1868, Col. Oxtopulco Universidad, Delegación Coyoacán, 04310, México, D. F., en días hábiles de 9:00 a 15:00 horas, en escrito libre dirigido a la Dirección General de Supervisión Financiera de la misma la justificación respectiva indicando las razones que expliquen dicha diferencia, anexando para tal efecto copia simple del avalúo. Al respecto, si esta Comisión en un plazo de 20 días hábiles contado a partir de la recepción del escrito antes citado no solicita alguna aclaración mediante oficio, se entenderá que no existe

inconveniente para realizar la operación de referencia, en caso contrario, las instituciones contarán con un plazo de diez días hábiles, a partir de la recepción del oficio correspondiente, para dar respuesta a las aclaraciones solicitadas por la Comisión, a efecto de que ésta resuelva lo conducente dentro de un plazo de 20 días hábiles posteriores a la recepción del escrito de aclaraciones enviado por la institución de fianzas de que se trate.

TERCERA.- De la Promesa de Compra Venta de Inmuebles

Las instituciones que otorguen anticipos o pagos parciales del valor del inmueble materia de adquisición, documentados en contratos de promesa de compra venta, podrán considerar estos montos como inversión inmobiliaria por un periodo de hasta seis meses, plazo en el que deberán formalizar la operación celebrada.

CUARTA.- De la Compra Venta de Certificados de Participación Inmobiliaria y Derechos Fiduciarios, que no sean de garantía, sobre Inmuebles.

Las instituciones que realicen inversiones en certificados de participación inmobiliaria, deberán obtener de una institución de crédito o corredor público un avalúo sobre los mismos, y se ajustarán en las operaciones que realicen al valor que dicho avalúo arroje.

Por lo que se refiere a las inversiones en derechos fiduciarios sobre inmuebles que no sean de garantía, el valor de adquisición o venta de los mencionados derechos deberá ser proporcional al importe del inmueble fideicomitido, de conformidad con el avalúo que sobre éste se practique.

Las disposiciones señaladas anteriormente, de acuerdo al tipo de operación de que se trate, deberán incluirse en las escrituras públicas correspondientes, y hacerse las inscripciones en los Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio que corresponda.

QUINTA.- Del Arrendamiento de Inmuebles

Las instituciones que realicen inversiones en inmuebles destinados al arrendamiento, deberán contar con el contrato respectivo requisitado y enviarlo a esta Comisión, dentro de los primeros treinta días naturales siguientes al cierre del ejercicio, conjuntamente con la información que esas instituciones remiten correspondiente al segundo semestre de cada año, de conformidad con la Circular F-13.4 vigente, dentro del Cuaderno No. 1, Separador 2.- Comprobantes de las Inversiones, a que hace referencia el lineamiento Cuarto de la mencionada Circular.

SEXTA.- Destino

Los inmuebles en general, con excepción de los de productos regulares, que adquieran las instituciones de fianzas, deberán destinarse total o parcialmente, al establecimiento de oficinas de la institución de fianzas adquirente.

SEPTIMA.- De la Cobertura

Las instituciones, para efectos de la cobertura de las inversiones que realicen en los términos de las disposiciones señaladas en la presente Circular, se ajustarán a las reglas que para tal fin haya dictado la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

TRANSITORIA

UNICA.- La presente Circular entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación y sustituye y deja sin efectos a la diversa F-5.1 de 12 de marzo de 2007, publicada en dicho Diario el 2 de abril del mismo año.

Lo anterior se hace de su conocimiento con fundamento en los artículos 68 fracción VI de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, 108 fracción IV de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y de conformidad con el Acuerdo por el que la Junta de Gobierno de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas delega en el presidente la facultad de emitir las disposiciones necesarias para el ejercicio de las facultades que la ley le otorga a dicha Comisión y para el eficaz cumplimiento de la misma y de las reglas y reglamentos, emitido el 2 de diciembre de 1998 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de enero de 1999.

Atentamente

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D.F., a 2 de septiembre de 2009.- El Presidente de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas,
Manuel S. Aguilera Verduzco.- Rúbrica.