



SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

COMISION NACIONAL DE SEGUROS Y FIANZAS

MEXICO, D.F., 10. de abril de 1993.

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 ADQUISICION 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. 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

Mes

arroje el avalúo correspondiente, la institución afianzadora deberá justificar previamente y a satisfacción de esta Comisión, las razones que expliquen dicha diferencia.

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 de la misma.

Asimismo, deberán contratar un seguro que ampare el inmueble adquirido, por su valor destructible con las coberturas correspondientes, en los términos del artículo 41, fracción III de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas.

SEGUNDA.- DE LA ENAJENACION 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 presentado al efecto, la institución deberá justificar previamente y a satisfacción de esta Comisión, los motivos que expliquen dicha diferencia.

TERCERA.- DE LA PROMESA DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES

Las instituciones afianzadoras 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 período hasta de seis meses, plazo en el que deberán formalizar la operación celebrada.

CUARTA.- DE LA COMPRA VENTA DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INMOBILIARIA, Y DERECHOS FIDUCIARIOS, QUE NO SEAN DE GARANTIA, SOBRE INMUEBLES

Las instituciones afianzadoras que realicen inversiones en certificados de participación inmobiliaria, deberán obtener de una institución de crédito 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 fideicomitado, 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

COMISION NACIONAL DE SEGUROS Y FIANZAS

MEXICO, D. F.

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 de fianzas que realicen inversiones en inmuebles destinados al arrendamiento, deberán contar con el contrato respectivo debidamente requisitado y enviar un informe anual de estas inversiones a la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.

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

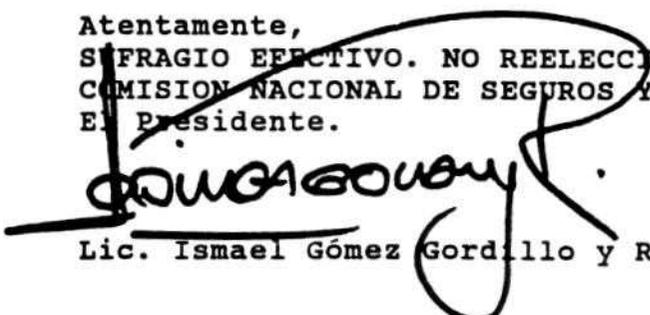
Las Instituciones afianzadoras, para efectos de la cobertura de las inversiones que realicen en los términos de las disposiciones señaladas en la presente Circular, se ajustarán a las reglas que para tal fin haya dictado la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

TRANSITORIA

UNICA.- Las Instituciones de Fianzas, tendrán un plazo hasta el 31 de julio de 1993, para ajustar sus inversiones a las disposiciones señaladas en la presente Circular.

Lo anterior se hace de su conocimiento con fundamento en el artículo 69, fracción XII de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 108, fracción IV de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros.

Atentamente,
SIN FRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.
COMISION NACIONAL DE SEGUROS Y FIANZAS
El Presidente.


Lic. Ismael Gómez Gordillo y R.

