



COMISIÓN NACIONAL DE SEGUROS Y FIANZAS

México, D. F., 12 de marzo de 2007

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. 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 afianzadora deberá justificar previamente y a satisfacción de esta Comisión, las razones que expliquen dicha diferencia; al efecto, esas

instituciones deberán presentar dicha justificación mediante un escrito en formato libre, en la Dirección General de Supervisión Financiera de esta Comisión, sita en Av. Insurgentes Sur 1971, Torre II Norte, Segundo Piso, Colonia Guadalupe Inn, C.P. 01020 de esta Ciudad.

- 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 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 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 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 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 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

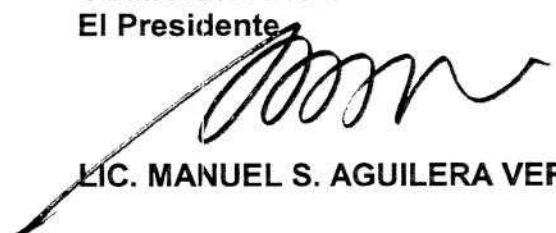
Las instituciones afianzadoras, para efectos de la cobertura de las inversiones que realicen en los términos de las disposiciones señaladas en la presente Circular, se ajustarán a las reglas que para tal fin haya dictado la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

TRANSITORIA

UNICA.- 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 del 1º de abril de 1993.

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.
COMISIÓN NACIONAL DE SEGUROS Y FIANZAS
El Presidente



LIC. MANUEL S. AGUILERA VERDUZCO