



COMISIÓN NACIONAL DE SEGUROS Y FIANZAS



México, D. F., 5 de junio de 2007

CIRCULAR F- 5.2

ASUNTO: INVERSIONES INMOBILIARIAS.- Se emiten disposiciones para su valuación y registro contable.

A LAS INSTITUCIONES DE FIANZAS

El artículo 62 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y el inciso D) de la Novena de las Reglas para la Inversión de las Reservas Técnicas de Fianzas en Vigor y de Contingencia de las Instituciones de Fianzas, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 22 de agosto de 2000, modificadas por Acuerdos publicados en el mismo Diario del 21 de enero de 2005 y 21 de abril de 2006, facultan a esta Comisión para fijar las bases para la estimación de los activos inmobiliarios de esas instituciones, de acuerdo a los principios contenidos en los citados preceptos legales.

En consideración a lo anterior, y a lo establecido por esta Comisión en la Circular F-19.1 vigente, en la que se dio a conocer el criterio contable para el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera de las Instituciones de Fianzas, y tomando en cuenta que el tratamiento del incremento por valuación de inmuebles mantiene una regulación vigente a partir del cual se aplican límites afectables a reservas técnicas, existe la necesidad de dar a conocer a esas instituciones, criterios complementarios a lo establecido en la Circular mencionada, para el registro contable de la actualización del valor de los inmuebles, así como disposiciones de carácter general.

1. Los inmuebles urbanos se estimarán por el promedio de los valores físico y de capitalización de rentas, según los avalúos que se practiquen, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.
2. Los avalúos de los bienes inmuebles deberán practicarse cuando menos cada dos años y se presentarán en esta Comisión, en un plazo no mayor de diez días hábiles posteriores a su realización. En los años subsecuentes hasta la fecha en que deba presentarse un nuevo avalúo, se utilizará el Método de Ajuste por Cambios en el Nivel General de Precios considerando como costo de adquisición el valor del último avalúo practicado.

El plazo de 2 años antes referido se computará a partir de la fecha del último avalúo realizado.

El incremento por valuación o baja de valor en el inmueble que se determine mediante este procedimiento, deberán registrarlo en su contabilidad dentro del plazo señalado en el artículo 63 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, y quedarán sujetos a los ajustes que ordene esta Comisión, al revisar los avalúos correspondientes en un plazo no superior a 60 días naturales, transcurrido el cual quedará firme su registro contable.

En cualquier momento, cuando a juicio de esta Comisión exista algún elemento superveniente que haga poner en duda el valor de un inmueble, ésta podrá ordenar a la Institución que obtenga un nuevo avalúo.

Las instituciones que con base en las disposiciones anteriores hayan capitalizado parte del superávit por valuación de inmuebles, deberán insertar al pie de su Balance General una nota, en los siguientes términos:

"El capital pagado incluye la cantidad de \$ _____ moneda nacional originada por la capitalización parcial del superávit por valuación de inmuebles".

Asimismo, deberán registrar la capitalización en las siguientes cuentas:

7903 SUPERAVIT POR VALUACION DE INMUEBLES CAPITALIZADO.
8903 CAPITALIZACION DE SUPERAVIT POR VALUACION DE INMUEBLES

Registrarán el importe del superávit cuya capitalización se lleve a cabo con base en las autorizaciones respectivas que otorgue esta Comisión.

3. La depreciación de los inmuebles se hará sobre el valor de las construcciones, tomando como base tanto su costo histórico como su correspondiente valuación, en función de la vida probable del inmueble que se señale en los avalúos.

Para tal efecto deberá entenderse como vida probable, el tiempo útil remanente que marque el avalúo correspondiente, a partir de su fecha de elaboración.

4. Se considerarán inmuebles urbanos de productos regulares, aquellos inmuebles que generan un producto derivado de su arrendamiento a terceros y aquellos que aun cuando sean empleados para uso propio de las instituciones de fianzas, consideren una renta imputada calculada con base en un avalúo de justipreciación de rentas que al efecto realice una institución de crédito o corredor público, el cual deberá actualizarse anualmente, siendo aplicable lo dispuesto en los numerales 1 y 2 antes comentados.

5. A efecto de lograr una mayor transparencia en el registro contable de sus inmuebles, atendiendo al régimen de inversión que se les dé, ya sea

arrendamiento bajo el esquema de productos regulares, a oficinas propias con o sin rentas imputadas o bien como inversión destinada a cubrir el requerimiento mínimo de capital base de operación u otros pasivos, esta Comisión, una vez realizados los estudios pertinentes, con fundamento en el artículo 64 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y lo dispuesto en el segundo párrafo del inciso D), de la Novena de las Reglas de Inversión de las Reservas Técnicas de Fianzas en Vigor y de Contingencia de las Instituciones de Fianzas, les indica que deberán apegarse al catálogo de cuentas en vigor.

En virtud de que algunas de las cuentas señaladas en el catálogo de cuentas en vigor deberán mantenerse a su costo de adquisición y por consiguiente registrar su depreciación en base al mismo, su actualización deberá ajustarse a los siguientes criterios:

- El incremento por la actualización de las cuentas 1301 Inmuebles y 1304 Incremento por valuación de Inmuebles, deberá registrarse en esta última cuenta.
- El incremento por la actualización de las cuentas 1303 Inmuebles Adquiridos Mediante Contratos de Arrendamiento Financiero y 1305 Incremento por Valuación de Inmuebles Adquiridos por Arrendamiento Financiero, deberá registrarse en esta última cuenta.
- El incremento por la actualización de las cuentas 3201 Depreciación Acumulada de Inmuebles y 3203 Depreciación Acumulada del Incremento por Valuación de Inmuebles, deberá registrarse en esta última cuenta.
- El incremento por la actualización de las cuentas 3202 Depreciación Acumulada de Inmuebles Adquiridos en Arrendamiento Financiero y 3206 Depreciación Acumulada del Incremento por Valuación de Inmuebles Adquiridos en Arrendamiento Financiero, deberá registrarse en esta última cuenta.

En cuanto al registro de los Inmuebles en construcción reflejados en la cuenta 1302, deberán continuar registrándolos a su valor de adquisición y hasta en tanto terminen las obras y se lleve a cabo el avalúo correspondiente, esta Comisión podrá aceptar el valor que corresponda a las construcciones o reparaciones, debiendo traspasar el monto a la cuenta 1301 Inmuebles, sujetándose esta última al proceso de actualización conforme a los lineamientos establecidos.

TRANSITORIO

UNICO.- La presente Circular entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación y sustituye y deja sin efectos a la Circular F-5.2 del 18 de diciembre de 1998.

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