



SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

COMISION NACIONAL DE SEGUROS Y FIANZAS

México, D. F., 18 de diciembre de 1997

CIRCULAR: F-6.3



ASUNTO: **INMUEBLES URBANOS DE PRODUCTOS REGULARES.**- Se establecen procedimientos para determinar el valor máximo que pueden afectar a las Reservas de Fianzas en Vigor, de Contingencia y en Vigor complementaria por Calidad de Reaseguradoras Extranjeras.

A LAS INSTITUCIONES DE FIANZAS.

El inciso D) de la QUINTA de las Reglas para la Inversión de las Reservas de Fianzas en Vigor y de Contingencia de las Instituciones de Fianzas, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 1º de noviembre de 1995, en relación con el artículo 62 fracción VI, de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, establece que sólo pueden ser objeto de inversión a las reservas de fianzas en vigor y de contingencia (en adelante las RESERVAS) los inmuebles urbanos de productos regulares y aquellos que destinen las Instituciones antes mencionadas para uso propio, siempre y cuando consideren una renta imputada, pudiendo considerar para efectos de inversión de sus RESERVAS, un porcentaje del incremento por valuación de inmuebles, de acuerdo a los procedimientos que esta Comisión establezca.

Con fundamento en lo anterior, esta Comisión tiene a bien dar a conocer los siguientes procedimientos:

PRIMERO.- El valor máximo de un inmueble urbano de productos regulares que podrán afectar a la cobertura de inversión de las RESERVAS de una Institución de Fianzas, será la suma del valor de adquisición, más el importe que resulte de aplicar los porcentajes sobre el incremento por valuación constituido, que se determine conforme a los siguientes procedimientos, menos la depreciación acumulada:

1. Si el inmueble se encuentra arrendado, o bien si se trata de un inmueble con renta imputada de acuerdo a los lineamientos marcados en el inciso D) de la Regla QUINTA citada, y el incremento por valuación se ha determinado con

base en un avalúo practicado de acuerdo a la Circular F-5.2 emitida por esta Comisión, y la antigüedad de éste sea menor de seis meses, podrán afectar a la cobertura de inversión de las RESERVAS, el importe resultante de aplicar el porcentaje señalado en la tabla siguiente al incremento antes citado, considerando el tanto por ciento que represente el monto de las rentas netas recibidas conforme al contrato correspondiente, del valor total de avalúo del bien, o la cantidad señalada como renta imputada, de acuerdo al avalúo de justipreciación de rentas que al efecto realice una institución de crédito considerando para ello únicamente la proporción que corresponda al área ocupada por la afianzadora, en relación a:

% DEL VALOR DE AVALÚO VIGENTE DEL INMUEBLE QUE REPRESENTEN SUS RENTAS NETAS ANUALIZADAS O IMPUTADAS DE:	% DEL INCREMENTO POR VALUACIÓN DE INMUEBLES QUE PODRÁ AFECTARSE A LA INVERSIÓN DE RESERVAS:
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------

12 ó más	70
11	65
10	60
9	55
8	52.5
7 ó menos	50

2. En el caso de que la valuación de los inmuebles cuyo avalúo tenga una antigüedad mayor a seis meses, el porcentaje del incremento por valuación de inmuebles que podrá afectarse a la cobertura de inversión de las RESERVAS de acuerdo a la productividad anual de sus rentas netas o imputadas, será determinado conforme a la siguiente tabla:

% DEL VALOR DE AVALÚO VIGENTE DEL INMUEBLE QUE REPRESENTEN SUS RENTAS NETAS ANUALIZADAS O IMPUTADAS DE:	% DEL INCREMENTO POR VALUACIÓN DE INMUEBLES QUE PODRÁ AFECTARSE A LA INVERSIÓN DE RESERVAS:
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------

12 ó más	65
11	60
10	55
9	50
8	45
7 ó menos	40

Para efectos de este procedimiento y el anterior, se considerarán como rentas netas la parte de las rentas estipuladas contractualmente que efectivamente representen un ingreso para la Institución, es decir que deberá

deducirse de las rentas estipuladas, los pagos que la arrendadora tenga que realizar por concepto de luz, derechos de agua, vigilancia, gastos de administración o comunes, teléfono, impuestos a la propiedad raíz o cualquier otro semejante.

La Institución deberá presentar a esta Comisión conjuntamente con los documentos comprobatorios de las inversiones afectas a las RESERVAS, copia de los contratos de arrendamiento respectivos, cada vez que se celebren o exista una modificación o renovación del mismo.

Para efectos de renta imputada se considerará la cantidad que se señale como renta neta anual en el avalúo por capitalización de rentas.

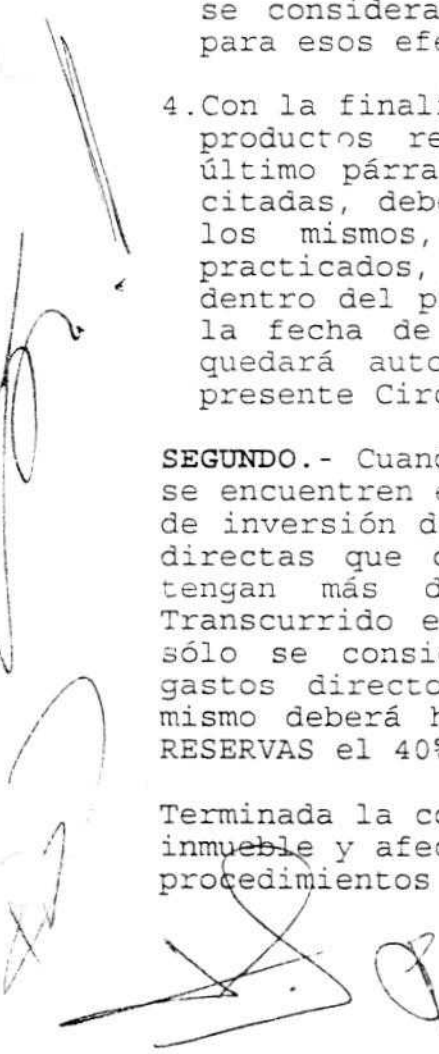
3. Cuando el bien inmueble urbano destinado a productos regulares no se encuentre arrendado, sólo podrán afectar a la cobertura de inversión de RESERVAS el 45% del incremento por valuación de inmuebles, si éste cuenta con un avalúo menor a 6 meses y el 35% si el avalúo es mayor a 6 meses.

Cabe señalar que para la aplicación de los porcentajes señalados en los numerales 1, 2 y 3, la institución deberá considerar el valor de avalúo a la fecha de su realización, y en la medida en que se registre la depreciación contable se considerará el valor neto en libros de los inmuebles para esos efectos.

4. Con la finalidad de autorizar la afectación de inmuebles de productos regulares a las RESERVAS en los términos del último párrafo del inciso D), de la QUINTA de las reglas citadas, deberán presentar a esta Comisión una relación de los mismos, incluyendo copia de los últimos avalúos practicados, así como sus actualizaciones anuales; si dentro del plazo de 30 días naturales, contado a partir de la fecha de presentación de los mismos no hay objeción, quedará autorizada la afectación en los términos de la presente Circular.

SEGUNDO.- Cuando los inmuebles urbanos de productos regulares se encuentren en construcción, podrá afectarse a la cobertura de inversión de las RESERVAS hasta el 80% de las erogaciones directas que con tal motivo realicen, siempre y cuando no tengan más de dos años de iniciada la construcción. Transcurrido ese plazo sin que la construcción se termine, sólo se considerará afecto a las RESERVAS el 50% de los gastos directos erogados, por un año más, al término del mismo deberá hacerse un avalúo y sólo podrá afectar a las RESERVAS el 40% del valor correspondiente.

Terminada la construcción deberán proceder a la valuación del inmueble y afectar su inversión a las RESERVAS conforme a los procedimientos indicados en esta Circular.



TERCERO.- En ningún caso, las Instituciones de Fianzas podrán rebasar los límites porcentuales específicos que para la inversión en inmuebles de productos regulares, señalan las Reglas para la Inversión de las RESERVAS de las Instituciones de Fianzas, emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Para efectos de esos límites porcentuales, deberán considerar tanto el valor de adquisición del bien más la correspondiente afectación del incremento por valuación de inmuebles, menos su depreciación acumulada.

CUARTO.- Las Instituciones de Fianzas que a la fecha hayan capitalizado una parte del incremento por valuación de un inmueble urbano de productos regulares, sólo podrán afectar a la inversión de sus RESERVAS, el remanente no capitalizado, determinado de acuerdo a los procedimientos indicados en esta Circular.

La suma del importe del incremento por valuación de inmuebles que a la fecha se haya capitalizado, y del que afecten a la inversión de RESERVAS, en ningún momento podrá ser superior a los porcentajes que se indican en esta Circular.

La presente Circular entrará en vigor a partir del 31 de diciembre de 1997, la cual sustituirá y dejará sin efecto a la Circular F-6.3 del 25 de noviembre de 1996.

Lo anterior se hace de su conocimiento con fundamento en los artículos 68 fracción VI de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 108 fracción IV de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros.

Atentamente.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.

COMISIÓN NACIONAL DE SEGUROS Y FIANZAS

El Presidente


LIC. JUAN IGNACIO GIL ANTÓN