

Fuente:	DOF	Categoría:	Circular\Fianzas\6.Reservas
Fecha:	16/05/2007	Fecha de publicación en DOF:	31/05/2007
Título:	CIRCULAR F-6.3. Inmuebles Urbanos de Productos Regulares.- Se establecen procedimientos para determinar el valor máximo que pueden afectar a las Reservas Técnicas de Fianzas en Vigor y de Contingencia.		

CIRCULAR F-6.3. Inmuebles Urbanos de Productos Regulares.- Se establecen procedimientos para determinar el valor máximo que pueden afectar a las Reservas Técnicas de Fianzas en Vigor y de Contingencia.

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-6.3

Asunto: Inmuebles urbanos de productos regulares.- Se establecen procedimientos para determinar el valor máximo que pueden afectar a las Reservas Técnicas de Fianzas en Vigor y de Contingencia.

A las instituciones de fianzas

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, establece que el monto del valor máximo de un inmueble urbano de productos regulares que podrá considerarse como inversión de las reservas técnicas de fianzas en vigor y de contingencia de una institución de fianzas, será el que resulte de sumar al valor de adquisición del mismo el porcentaje que sobre el incremento por valuación del inmueble se determine conforme a las disposiciones que emita esta Comisión, disminuido por la depreciación acumulada, siempre y cuando el valor neto no sobrepase los límites de inversión respectivos; asimismo el artículo 62 fracción VI de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas señala que los inmuebles urbanos se estimarán por el promedio de avalúos que practiquen peritos de instituciones de crédito o corredores públicos designados por las instituciones de fianzas, de acuerdo a las bases descritas en dicho artículo.

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 sus reservas esas instituciones 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 si bien se trata de un inmueble con renta imputada de acuerdo con el inciso D) de la Regla Novena citada, y el incremento por valuación se ha determinado con base en el avalúo practicado de acuerdo a la Circular F-5.2 vigente, y la antigüedad de éste sea menor a 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 del 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 o corredor público 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 técnicas:
12 o más	70
11	65
10	60
9	55
8	52.5
7 o 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 podrán afectar 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 técnicas:
12 o más	65
11	60
10	55
9	50
8	45
7 o 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, esas instituciones deberán 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 Novena de las Reglas antes citadas, esas instituciones deberán presentar a esta Comisión una copia de los últimos avalúos practicados, así como sus actualizaciones anuales, si dentro del plazo de 30 días hábiles, contado a partir de la fecha de presentación de los mismos no hay objeción por parte de esta Comisión, quedará autorizada a la afectación en los términos de la presente Circular.

SEGUNDO.- Cuando los inmuebles urbanos de productos regulares se encuentren en construcción, podrán afectar 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 podrán 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, esas instituciones podrán rebasar los límites porcentuales específicos que para la inversión en inmuebles de productos regulares, señalan las Reglas para la Inversión de las Reservas Técnicas de Fianzas en Vigor y de Contingencia de las Instituciones 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 al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación y sustituye y deja sin efectos a la Circular F-6.3 del 18 de diciembre de 1997.

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 16 de mayo de 2007.- El Presidente de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas,
Manuel S. Aguilera Verduzco.- Rúbrica.