SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

OFICIO Circular mediante el cual se resuelve dar a conocer los Criterios de aplicación general que se establecen respecto de la extensión de garantía para bienes inmuebles.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.- Subsecretaría de Hacienda y Crédito Público.- Unidad de Seguros, Pensiones y Seguridad Social.

OFICIO CIRCULAR MEDIANTE EL CUAL SE RESUELVE DAR A CONOCER LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN GENERAL QUE SE ESTABLECEN RESPECTO DE LA EXTENSIÓN DE GARANTÍA PARA BIENES INMUEBLES.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con fundamento en los artículos 31, fracciones VIII y XXXIV, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; así como 2o. y 3o., fracción I, último párrafo, de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros; en ejercicio de las atribuciones que al Titular de la Unidad de Seguros, Pensiones y Seguridad Social se le confieren en el artículo 32, fracciones I Bis y XVIII, del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; y

CONSIDERANDO

Que, conforme al artículo 3o., fracción I, segundo párrafo, de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, *"... se considera que se realiza una operación activa de seguros cuando, en caso de que se presente un acontecimiento futuro e incierto, previsto por las partes, una persona, contra el pago de una cantidad de dinero, se obliga a resarcir a otra un daño, de manera directa o indirecta o a pagar una suma de dinero..."*.

Que, de acuerdo con la primera parte del tercer párrafo de la fracción I citada, *"... No se considerará operación activa de seguros la comercialización a futuro de bienes o servicios, cuando el cumplimiento de la obligación convenida, no obstante que dependa de la realización de un acontecimiento futuro e incierto, se satisfaga con recursos e instalaciones propias de quien ofrece el bien o el servicio y sin que se comprometa a resarcir algún daño o a pagar una prestación en dinero..."*.

Que, el último párrafo de la fracción referida dispone que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, podrá establecer criterios de aplicación general conforme a los cuales se precise si una operación, para efectos del citado artículo 3o., se considera operación activa de seguros.

Que, de los artículos 2142 y 2149 del Código Civil Federal y 383 del Código de Comercio, se deriva una obligación a cargo de los vendedores para sanear los defectos ocultos o vicios internos de la cosa o mercancía enajenada, durante el tiempo mínimo que dichos artículos establecen, lo cual resulta aplicable a la compra venta de bienes inmuebles que se realice conforme a los citados ordenamientos.

Que, el artículo 73 Quáter de la Ley Federal de Protección al Consumidor establece que todo bien inmueble cuya transacción se encuentre regulada por la misma, deberá ofrecerse al consumidor con la garantía correspondiente, cuyos plazos no podrán ser inferiores a los señalados en el propio artículo.

Que, al respecto, no existe impedimento en el marco normativo vigente para que los contratantes pacten entre sí que dicha obligación de saneamiento subsista en plazos mayores a los previstos en la legislación aplicable, a cambio de una contraprestación adicional al precio del inmueble objeto de la venta.

Que, con la emisión de estos criterios, se buscan identificar claramente los casos en los que este tipo de ampliaciones o extensiones de plazos son o no una operación activa de seguros y, de esta forma, dar certidumbre al público en general respecto de estas operaciones y propiciar el sano desarrollo de esta actividad.

En virtud de lo anteriormente expuesto y después de escuchar la opinión de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas se emite el siguiente:

OFICIO CIRCULAR MEDIANTE EL CUAL SE RESUELVE DAR A CONOCER LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN GENERAL QUE SE ESTABLECEN RESPECTO DE LA EXTENSIÓN DE GARANTÍA PARA BIENES INMUEBLES.

PRIMERO.- Para los efectos de este Oficio Circular, se entenderá por:

- I. **Comisión:** A la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.
- II. **Consumidor:** A la persona que adquiere la Extensión de Garantía, pudiendo ser el adquirente del bien inmueble o bien el vendedor o desarrollador del mismo que contrata la Extensión de Garantía en favor de aquél.
- III. **Extensión de Garantía:** En singular o plural, al contrato mediante el cual el Prestador del Servicio asume la obligación de sanear vicios internos o defectos ocultos de un bien inmueble, a cambio de una contraprestación y por un periodo específico mayor al legalmente establecido, misma que podrá consistir en la realización de cualquiera de los siguientes actos:

- a) Reparar un bien inmueble o darle mantenimiento, en el evento de que se presente alguna falla estructural o de funcionamiento derivada del defecto en los materiales utilizados, o bien, en la calidad o en la mano de obra empleada, garantía que, en su caso y previo acuerdo entre las partes, puede o no incluir la obligación de suministrar al adquirente un bien semejante al amparado bajo la Extensión de Garantía, mientras que el inmueble afectado se encuentre en reparación;
- b) Reemplazar el bien inmueble garantizado en caso de que el mismo presente fallas o defectos estructurales derivados de defectos o de la mala calidad en los materiales utilizados, o bien, en la calidad o en la mano de obra empleada, que sean determinados por el enajenante, por el constructor o por un perito oficial en la materia como de imposible reparación, suministrando al adquirente un bien semejante o de valor comercial equivalente al garantizado, o
- c) Reponer el valor del inmueble objeto de la Extensión de Garantía de que se trate; o bien, reintegrar al adquirente el precio pagado por dicho inmueble con sus respectivos intereses, en caso de que no se hayan corregido las fallas o defectos graves.

IV. Ley: A la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros.

V. Póliza de Seguro de Exceso de Pérdida: Al contrato de seguro de daños en que el Prestador del Servicio sea el beneficiario y que cubra íntegramente los gastos que éste efectúe para el cumplimiento de las obligaciones por encima de la contraprestación neta de costos administrativos que asuma bajo cada Extensión de Garantía que celebre y, en el cual e independientemente de la vigencia establecida, se prevean recuperaciones de pagos de la institución de seguros en periodos no mayores de tres meses.

VI. Póliza de Seguro de Reembolso: Al contrato de seguro de daños en que el Prestador del Servicio sea el beneficiario y que cubra íntegramente los gastos que éste efectúe para el cumplimiento de las obligaciones que asuma bajo cada Extensión de Garantía que celebre.

VII. Prestador del Servicio: A la persona moral que presta los servicios de Extensión de Garantía a que se refiere la fracción III anterior.

SEGUNDO.- Conforme a lo previsto en el artículo 3o., fracción I, último párrafo, de la Ley, la Extensión de Garantía no se considerará operación activa de seguros:

- I. Cuando el Prestador del Servicio se apegue a lo previsto en el tercer párrafo de la fracción I del artículo 3o. de la Ley; o
- II. Cuando el Prestador el Servicio reúna los siguientes requisitos:
 - a) Cuento con la cobertura de una Póliza de Seguro de Reembolso o una Póliza de Seguro de Exceso de Pérdida para respaldar la suficiencia de los recursos que requiera para el cumplimiento de las obligaciones que asuma bajo las Extensiones de Garantía que celebre, las cuales podrán incluir, en su caso, la obligación de reponer el valor del bien objeto de la Extensión de Garantía de que se trate; y
 - b) En la documentación en la que otorgue la Extensión de Garantía haga constar lo siguiente:
 1. Que la Extensión de Garantía que otorga no es un contrato de seguro y que cuenta con una Póliza de Seguro de Reembolso o una Póliza de Seguro de Exceso de Pérdida, para respaldar la suficiencia de los recursos que requiera para el cumplimiento de sus obligaciones; y
 2. La información que identifique al Prestador del Servicio o, en caso en que éste sea distinto al fabricante, proveedor o vendedor del bien respecto del cual se celebra la Extensión de Garantía, la información que identifique a cada uno de ellos.

TERCERO.- Las instituciones de seguros que ofrezcan las Pólizas de Seguro de Reembolso y las Pólizas de Seguro de Exceso de Pérdida, deberán registrarlas ante la Comisión como productos de seguros de no adhesión, en términos de lo previsto por el artículo 36-D, fracción II, de la Ley.

CUARTO.- En la celebración de operaciones de Extensión de Garantía no podrán utilizarse las palabras seguro, reaseguro, aseguramiento u otras que expresen ideas semejantes en cualquier idioma, conforme a lo previsto por el artículo 20 de la Ley.

TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente oficio circular entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Atentamente,

Dado en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los ocho días del mes de mayo de dos mil catorce.-
El Titular de la Unidad de Seguros, Pensiones y Seguridad Social, **Oscar Ernesto Vela Treviño.**- Rúbrica.