

SEGUNDA SECCION PODER EJECUTIVO

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

RESOLUCIÓN que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.- Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2, fracción VII; 63 Bis 1, último párrafo; 64 Bis 2, fracción V; 69; 85, fracciones II y VII; 86, segundo y último párrafos; 88, primer párrafo; 95; 96, fracciones I y III; 104 fracciones II, III, IV, V, VII y segundo, tercer, cuarto y quinto párrafos; 107 fracción II, de la Ley del Mercado de Valores y 4, fracciones XXXVI y XXXVII y 16, fracción I y 19 de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y

CONSIDERANDO

Que la Ley del Mercado de Valores reformada mediante el “Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones en materia financiera y se expide la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras”, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de enero de 2014, prevé las características para la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo e inmobiliarios, por lo que resulta necesario que para su inscripción en el Registro Nacional de Valores se homologue el marco normativo secundario aplicable, incluyendo precisiones en aspectos tales como identificación de los bienes que integran el patrimonio del fideicomiso para el caso de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios; la previsión de poder realizar ofertas públicas subsecuentes para alcanzar el monto inicial mínimo en las emisiones de dichos valores bajo el mecanismo de llamadas de capital; la necesidad de que las emisoras contraten a un representante común de los tenedores de los valores a fin de continuar con la debida protección de sus intereses; los requisitos para la solicitud de cancelación de la inscripción en el referido registro, entre otras disposiciones, cuyo objeto es facilitar la emisión de tales vehículos en beneficio del mercado de valores en reconocimiento de su constante evolución y cuidando en todo momento la debida divulgación de información relevante, en protección de los intereses del público inversionista;

Que en atención al dinamismo del mercado de valores y con el fin de cubrir las necesidades del público inversionista resulta necesario crear las normas atinentes a la emisión e inscripción en el Registro Nacional de Valores de certificados bursátiles fiduciarios a denominarse de inversión en energía e infraestructura que lograrán canalizar al sector energético y al desarrollo de infraestructura recursos que detonarán el crecimiento económico del país, sin menoscabo de cuidar los intereses del público inversionista. En efecto, estos certificados bursátiles fiduciarios recogerán las mejores prácticas vistas en otros mercados, que facilitarán la inversión; estos valores por sus características en cuanto al riesgo de las inversiones a las que destinarán sus recursos se asemejan a vehículos de capital por lo que su régimen para la toma de decisiones de inversión y transparencia en su gestión debe recoger principios mínimos para la protección de los inversionistas;

Que los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura, cuyos recursos se destinarían a financiar sociedades, proyectos o activos del sector energético o en infraestructura y aprovechando la conclusión del ciclo de maduración de los proyectos, permitirán que con los recursos de la emisión se realicen nuevas inversiones, lo que consolidará sin duda el sector energético, democratizando los beneficios entre una pluralidad de inversionistas, por lo que se pretende que al igual que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios se ofrezcan al gran público inversionista;

Que adicionalmente, en protección de los intereses de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, en los que las emisoras asuman con cargo al patrimonio del fideicomiso créditos, préstamos o financiamientos, resulta indispensable prever un régimen acorde de revelación de información, así como que en aras de que las emisoras de estos certificados bursátiles mantengan una proporción adecuada entre sus activos y pasivos, establecer un límite para la asunción de créditos, préstamos o financiamientos a cargo del patrimonio del fideicomiso, por el fideicomitente, administrador del patrimonio fideicomitado o a quien se le encomienden dichas funciones o por el fiduciario y además prever un índice de cobertura de servicio de la deuda;

Que por otro lado, es necesario reconocer en el marco jurídico secundario las obligaciones que deben tener los representantes comunes de las emisiones de valores representativos de una deuda, tomando como eje fundamental la protección y salvaguarda de los tenedores de valores representativos de una deuda, debiendo por tanto pactar la obligación de vigilar a la emisora y requerir cualquier información relevante para el ejercicio de dichas funciones;

Que resulta indispensable precisar que en adición a la información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos o informes, también será considerada como evento relevante aquella divulgada por dicha emisora a través de cualquier otro medio de comunicación en general, con la finalidad de que el público inversionista cuente con la información suficiente en protección de sus intereses, y

Que finalmente se estima conveniente efectuar una serie de precisiones en las normas atinentes a las emisoras de valores para simplificar o aclarar su alcance y contenido, ha resuelto expedir la siguiente:

RESOLUCIÓN QUE MODIFICA LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES

ÚNICA.- Se **REFORMAN** los artículos 1o; 2o., fracción I, incisos b), primer párrafo, f), primer y quinto párrafos, m), primer párrafo, numerales 1., primer párrafo, 2., primer párrafo, 11., primer párrafo, segundo párrafo de este inciso, segundo párrafo de esta fracción, y último párrafo de este artículo; 3, fracción X, cuarto párrafo; 4o., fracción V, tercer y cuarto párrafos; 7o., último párrafo; 7o. Bis, primer párrafo; 9o., primer párrafo; 14, fracción II, tercer párrafo; 16, fracción IV, último párrafo; 17 Bis, primer párrafo; 18, segundo párrafo; 20, último párrafo; 21, primer y penúltimo párrafos; 23, primer párrafo; 31, fracción I; 33, fracciones I, incisos a), numeral 3, tercer y cuarto párrafos, b) numeral 1., primer párrafo, subnumeral 1.4., primer párrafo, así como penúltimo y último párrafos de este numeral y II, cuarto y quinto párrafos, así como el inciso b), primer párrafo, y quinto, sexto y séptimo párrafos de este artículo; 34, fracción IV, inciso c) y fracción VI; 35, fracción I, primer y segundo párrafos; 35 Bis, primer párrafo y fracción II; 35 Bis 1; 48, fracción I y último párrafo; 49, fracciones V y VI; 50, fracciones III, inciso a), IV, inciso I), VIII y IX, así como el tercero y quinto párrafos; 53; 75, primer párrafo; 78, quinto y último párrafos; 78 Bis 1, primer párrafo; 79, último párrafo; se **ADICIONAN** los artículos 2o., fracción I, incisos f) con un último párrafo y m) con un numeral 12; 3o., fracción X con un inciso f); 7o., con las fracciones VI, VII y VIII; 14, fracción III con un segundo párrafo y un último párrafo al propio artículo; 15 con una fracción IV; 68 con un tercero, cuarto y quinto párrafos; los Anexos H Bis 4, H Ter, N Bis 3, N Bis 4; se **DEROGAN** los artículos 2o., fracción I, inciso a); 3o, fracción I; 4o, fracción I; 7o, fracción II, inciso c); 16, fracción I; 17 Bis, fracción I; 21, segundo párrafo; 37, tercer párrafo y los Anexos B, W, W Bis y Z, y se **SUSTITUYEN** los Anexos A, G, H Bis 1; H Bis 2; H Bis 3, N Bis 2, P, R, X y AA de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores”, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y modificadas mediante resoluciones publicadas en el propio Diario el 7 de octubre de 2003, el 6 de septiembre de 2004, el 22 de septiembre de 2006, 19 de septiembre de 2008, 27 de enero, 22 de julio y 29 de diciembre de 2009, 10 y 20 de diciembre de 2010, 16 de marzo, 27 de julio, 31 de agosto y 28 de diciembre de 2011, 16 de febrero y 12 de octubre de 2012, 30 de abril y 15 de julio de 2013, 30 de enero, 17 de junio, 24 de septiembre y 26 de diciembre de 2014, 12, 30 de enero, 26 de marzo, 13 de mayo, 27 de agosto y 28 de septiembre de 2015, para quedar como sigue:

Títulos Primero a Octavo . . .

ANEXO A Contenido del escrito de solicitud para autorización de Inscripción de valores y ofertas públicas de enajenación.

ANEXO A-1 . . .

ANEXO B Se deroga.

ANEXOS C a F . . .

ANEXO G Contenido del escrito para la Inscripción a que se refiere el artículo 93 de la Ley del Mercado de Valores.

ANEXOS H y H Bis . . .

ANEXO H Bis 1 Instructivo para la elaboración de prospectos de colocación, folletos informativos y suplementos informativos aplicable a títulos fiduciarios sobre bienes distintos de acciones.

ANEXO H Bis 2 Instructivo para la elaboración de prospectos de colocación, folletos informativos y suplementos informativos aplicables a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo.

ANEXO H Bis 3 Instructivo para la elaboración de prospectos de colocación, folletos informativos y suplementos informativos aplicables a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

ANEXO H Bis 4 Instructivo para la elaboración de prospectos de colocación, folletos informativos y suplementos informativos aplicables a certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura.

ANEXO H Ter	Instructivo para la elaboración del documento con información clave para la inversión.
ANEXOS I a N Bis 1	...
ANEXO N Bis 2	Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo.
ANEXO N Bis 3	Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.
ANEXO N Bis 4	Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura.
ANEXO N Ter	...
ANEXO O	...
ANEXO P	Instructivo para la elaboración de la declaración de información en caso de reestructuraciones societarias.
ANEXO Q	...
ANEXO R	Reglas de operación, uso de claves y contraseñas electrónicas del Sistema de Transferencia de Información sobre Valores "STIV".
ANEXOS S a V	...
ANEXOS W y W Bis	Se derogan.
ANEXO X	Reglas de operación, uso de claves y contraseñas electrónicas del sistema de transferencia de información sobre valores "STIV-2".
ANEXO Y	...
ANEXO Z	Se deroga.
ANEXO AA	Metodologías para el cálculo del nivel de endeudamiento y del índice de cobertura de servicio de la deuda aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo e inmobiliarios.

"ARTÍCULO 1o.- Para efectos de las presentes disposiciones y en adición a los conceptos previstos en el artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores, se entenderá por:

- I. Actualización de la inscripción, a la modificación de la inscripción en el número, clase, serie o importe de las acciones o certificados de participación ordinarios sobre acciones, inscritos en el Registro.

En el caso de instrumentos de deuda, títulos opcionales, valores estructurados, y títulos fiduciarios emitidos respecto de bienes distintos a acciones, a la modificación de la inscripción en el número de los títulos, plazo o tasa, así como aquellas modificaciones que se acuerden mediante asamblea general de tenedores de los citados certificados o instrumentos.

Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, a la modificación de la inscripción en el número de títulos o en el monto de la emisión de que se trate, así como cualquier otra que se acuerde en asamblea general de tenedores.
- II. Acuerdo, a los referidos en las Disposiciones de carácter general aplicables a las bolsas de valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 30 de mayo de 2014 y sus respectivas modificaciones.
- III. Auditor Externo, al contador público que cuente con capacidad técnica certificada por algún órgano colegiado de contadores públicos que integre a la mayoría o represente al mayor número de estos profesionistas, cumpla con los requisitos de independencia conforme al artículo 83 de estas disposiciones y sea socio de un despacho que se ajuste a lo previsto en los artículos 85 y 86 de estas disposiciones.
- IV. Bolsa, a la sociedad anónima que obtenga concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como bolsa de valores en términos de lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores.
- V. Certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura, a los certificados emitidos por fideicomisos de inversión en energía e infraestructura que sean constituidos de conformidad con las disposiciones fiscales aplicables, cuyos recursos de la emisión se destinen a la inversión directa o indirecta en sociedades, proyectos o activos de energía o infraestructura.

- VI. Dependencia parcial, a la que se presenta cuando el cumplimiento de las obligaciones en relación con los valores que se emitan dependa por lo menos en un 20 % de una entidad o persona moral distinta a la emisora y, tratándose de emisiones de valores al amparo de fideicomisos, cuando dependa por lo menos en dicho porcentaje, del fideicomitente, del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, del garante o avalista o de cualquier otro tercero.
- VII. Estados financieros, al estado de situación financiera, estado del resultado integral, estado de cambios en el capital contable o patrimonio y estado de flujos de efectivo, incluyendo las notas correspondientes, de una emisora o de una entidad que de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y las presentes disposiciones deba presentarlos a la Comisión, a la bolsa de valores que corresponda o al público inversionista, preparados de conformidad con lo dispuesto por los artículos 78, 78 Bis, 78 Bis 1, 79 y 81 de estas disposiciones, según corresponda.
- Las emisoras o entidades que deban entregar el estado de resultado integral a que se hace referencia en el párrafo anterior, podrán presentar el “Estado del resultado integral” o bien, el “Estado de resultados” y el “Estado de otros resultados integrales”.
- VIII. Experto Independiente, a la persona de reconocido prestigio que cuente con los conocimientos técnicos necesarios para emitir opiniones respecto a:
- a) El precio de las acciones, o bien, de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, emitidos por una determinada emisora y que no se ubique en alguno de los supuestos siguientes:
 1. Preste servicios de auditoría externa contable o sea empleado o socio del despacho en el que labore el auditor externo de la emisora.
 2. Emita la opinión legal a que se refiere el artículo 85, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores o sea empleado o socio del despacho en el que labore la persona que rinda la citada opinión legal.
 3. Trabaje o desempeñe un empleo, cargo o comisión en algún intermediario del mercado de valores que participe con motivo de la realización de cualquier operación de la emisora en cuestión.
 - b) Las reservas de hidrocarburos estimadas de conformidad con los lineamientos en materia de regulación de reservas que emita la Comisión Nacional de Hidrocarburos utilizadas para determinar el interés económico que reporta una emisora que participa en uno o varios contratos o asignaciones sobre actividades de exploración y extracción de hidrocarburos, así como acerca de lo apropiado de las metodologías utilizadas, la idoneidad y calidad de los datos en que se fundan, la información que presenta, la profundidad y rigor del proceso de estimación de las reservas, su clasificación con base en las definiciones relevantes utilizadas y la razonabilidad de la cuantificación de los intereses económicos estimados.
- IX. Formador de mercado, a la casa de bolsa que suscriba un contrato de formación de mercado con una emisora, con el objeto de que dicho intermediario realice operaciones por cuenta propia, con recursos propios y de manera permanente, mediante la formulación de posturas de compra o venta en firme de un valor o un conjunto de valores emitidos por la emisora que se operen en el mercado nacional, para promover su liquidez, establecer precios de referencia y contribuir a su estabilidad y continuidad.
- X. Formato Electrónico, el que dé a conocer la bolsa de valores de que se trate para el envío de información a través del SEDI, a que hace referencia el artículo 74 de las presentes disposiciones.
- XI. Gran público inversionista o público inversionista, a las personas que mantengan valores de una emisora, distintas a esta última, siempre que no se ubiquen en alguno de los supuestos siguientes:
- a) Que sean consejeros no independientes o directivos relevantes.
 - b) Que en lo individual mantengan directa o indirectamente el 30 % o más de las acciones ordinarias o títulos de crédito que las representen, o bien, tengan poder de mando en una emisora.
 - c) Que integren un grupo de personas que se encuentren vinculadas por razón de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado o civil, incluyendo en dicho grupo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios y a las personas físicas o morales, que actúen de manera concertada o mantengan acuerdos para tomar decisiones en un mismo sentido que los ubiquen en cualquiera de los supuestos a que hace referencia el inciso b) anterior.

- d) Que mantengan vínculos patrimoniales con las personas a que se refieren los incisos b) y c) anteriores.
 - e) Que actúen como fiduciarias de fideicomisos que se constituyan con el fin de establecer fondos de pensiones, jubilaciones o primas de antigüedad del personal de una emisora, de opciones de compra de acciones para empleados, así como cualquier otro fondo con fines semejantes a los anteriores, constituidos por la emisora o en cuyo patrimonio fiduciario esta participe. Quedarán incluidos en este inciso los fondos de las emisoras de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, o aquellos de los administradores del patrimonio del fideicomiso o a quienes se les encomienden dichas funciones, cuando constituyan planes de opciones de compra para sus respectivos empleados de los valores que la propia emisora emita.
- XII. Inscripción, a la anotación que realiza la Comisión en el Registro respecto de los valores de una emisora y sus características.
- XIII. Intermediario Colocador, a la casa de bolsa que suscriba el contrato de colocación con la emisora y sea responsable de realizar la revisión y análisis de la documentación e información relativa al negocio y actividades de la propia emisora y demás actividades a que hace referencia el artículo 177 Bis de la Ley del Mercado de Valores, para que se obtenga la Inscripción de algún valor y, en su caso, aprobación de su oferta pública, así como de llevar a cabo la colocación de dichos valores en el mercado.
- XIV. Inversionista calificado:
- a) Básico: a la persona que mantenga en promedio, durante los últimos 12 meses, inversiones en valores por un monto igual o mayor a 1'500,000 unidades de inversión o que haya obtenido en cada uno de los 2 últimos años, ingresos brutos anuales iguales o mayores a 500,000 unidades de inversión.
 - b) Sofisticado: a la persona que mantenga en promedio durante los últimos 12 meses, inversiones en valores en una o varias entidades financieras, por un monto igual o mayor a 3'000,000 de unidades de inversión, o que haya obtenido en cada uno de los últimos 2 años, ingresos brutos anuales iguales o mayores a 1'000,000 de unidades de inversión. En adición a lo anterior, los clientes que deseen ser considerados como inversionistas calificados sofisticados deberán suscribir el formato contenido en el anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables entidades financieras y demás personas que proporcionen servicios de inversión, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 9 de enero de 2015 y sus respectivas modificaciones.
 - c) Para girar instrucciones a la mesa: a la persona física o moral que mantuvo en promedio durante el último año, inversiones en valores equivalentes en moneda nacional a por lo menos 20'000,000 de unidades de inversión. En adición a lo anterior, los clientes que deseen ser considerados como inversionistas calificados para girar instrucciones a la mesa deberán cumplir con lo establecido en el anexo 65 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 2005 y sus respectivas modificaciones, o bien, en el anexo 13 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las casas de bolsa, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 6 de septiembre de 2004 y sus respectivas modificaciones.
- XV. Llamadas de capital, a los términos y condiciones establecidos por la emisora de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo e inmobiliarios que le permitan ejercer la opción de requerir a los tenedores, con posterioridad a la colocación de una parte de la emisión, aportaciones adicionales de recursos al patrimonio del fideicomiso para la ejecución de sus fines, ajustándose para ello a lo que al efecto se estipule en el fideicomiso y en el acta de emisión correspondiente, y sujetándose a la Ley del Mercado de Valores.
- XVI. Mercados de valores del exterior reconocidos, a los referidos en las Disposiciones de carácter general aplicables a las bolsas de valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 30 de mayo de 2014 y sus respectivas modificaciones.
- XVII. Oferta pública restringida, a la oferta pública de venta de valores que se dirija exclusivamente a inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa.
- XVIII. Opinión no modificada (o favorable) o modificada (o desfavorable), a aquellas definidas como tales en las Normas Internacionales de Control de Calidad, Auditoría, Revisión, Otros Trabajos para Atestiguar y Servicios Relacionados "International Quality Control, Auditing, Review, Other

- Assurance, and Related Services Pronouncements” emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Atestiguamiento “International Auditing and Assurance Standards Board” de la Federación Internacional de Contadores “International Federation of Accountants”.
- XIX. Reestructuraciones societarias, a las fusiones, escisiones, adquisiciones o ventas de activos que en cualquiera de dichos supuestos representen, cuando menos, el 10 % de los activos y 10 % de las ventas totales consolidados del ejercicio anterior de la emisora o el 25 % de dichas ventas. Al efecto, se deberá tomar como valor de la transacción el mayor entre el valor contable y el de mercado. No se considerarán reestructuraciones societarias tratándose de ventas o transferencias de activos que realicen sociedades con motivo de emisiones de valores respaldados por activos.
- XX. SEDI, al sistema electrónico de envío y difusión de información que a la bolsa de que se trate, le sea autorizado por la Comisión.
- XXI. STIV, al Sistema de Transferencia de Información sobre Valores, instrumentado por la Comisión para el envío de la información a que se refieren los artículos 21 y 24 de estas disposiciones, al cual se accede a través de la página de Internet de la Comisión en el sitio siguiente <http://www.cnbv.gob.mx> y para cuya utilización deberá estarse a lo dispuesto por el anexo R de las presentes disposiciones. Dicho sistema forma parte de la Oficialía de Partes de la Comisión.
- XXII. STIV-2, al Sistema de Transferencia de Información sobre Valores, instrumentado por la Comisión para el envío de la información a que se refieren los artículos 61, 69, 70, 73, 77, 84, 84 Bis y los Títulos Cuarto y Quinto de estas disposiciones, al cual se accede a través de la página de Internet de la Comisión en el sitio siguiente <http://www.cnbv.gob.mx> y para cuya utilización deberá estarse a lo dispuesto por el anexo X de las presentes disposiciones. Dicho sistema forma parte de la Oficialía de Partes de la Comisión.
- XXIII. Valores estructurados, a los Valores con o sin obligación de pago del principal o intereses, emitidos por fideicomisos, entidades financieras o cualquier otra sociedad que conforme a las leyes aplicables se encuentre facultada para tal efecto, cuyo rendimiento y, en su caso, pago del principal, se encuentra referido al comportamiento de uno o varios subyacentes, con independencia de la naturaleza de los títulos o documentos en los que consten.
- XXIV. Valores respaldados por activos, a los Valores cuya fuente de pago proviene de los recursos, rendimientos o ingresos generados por un conjunto de activos financieros que tienen flujos de pago determinados o determinables o, por cualquier activo destinado a asegurar el cumplimiento del pago de la emisión, que otorgan el derecho a recibir flujos de efectivo en un plazo determinado o, en su caso, el derecho a la propiedad o titularidad de los referidos activos financieros.

No se considerarán Valores respaldados por activos, los valores estructurados, las acciones representativas del capital social de fondos de inversión a que se refiere la Ley de Fondos de Inversión; los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios, indizados o de inversión en energía e infraestructura, o cualquier otro valor emitido por mecanismos de inversión colectiva que tenga estrategias y objetivos de inversión particulares.

Asimismo, los términos afiliada, asociada, controladora y subsidiaria, tendrán el significado que al efecto establezcan las normas de información financiera a que hacen referencia los artículos 78, 78 Bis, 78 Bis 1 y 79 de las presentes disposiciones.

ARTÍCULO 2o.- . . .

- I. . . .
- a) Se deroga.
- b) Instrumento público que contenga el poder o copia certificada ante fedatario público del poder general o especial del representante de la emisora o de la institución fiduciaria, con los datos de inscripción en el Registro Público de Comercio, según corresponda, así como una constancia suscrita por el secretario del consejo de administración o, en su caso, del comité técnico del fideicomiso, que autentifique que las facultades del representante legal no han sido revocadas, modificadas o limitadas a la fecha de firma de la solicitud.

. . .

. . .

. . .

c) a e) . . .

- f) Estados financieros dictaminados con opinión favorable o no modificada por auditor externo de la emisora, así como de sus asociadas, relativos a los 3 últimos ejercicios sociales o desde la fecha de constitución de la empresa, cuando esta sea menor a 3 años, sin que el estado financiero correspondiente al ejercicio más reciente tenga una antigüedad superior a 15 meses. Para efectos de este inciso, se considerarán exclusivamente las asociadas que contribuyan con más de 10 % en las utilidades o activos totales consolidados de la emisora, correspondientes al ejercicio inmediato anterior, exceptuando a las sociedades de inversión cuando la emisora sea entidad financiera. Los estados financieros de dichas asociadas, deberán elaborarse conforme a lo previsto en los artículos 78 Bis 1 o 79 de las presentes disposiciones, según corresponda. Tratándose de sociedades anónimas promotoras de inversión bursátil y valores que se coloquen mediante oferta pública restringida, se presentarán aquellos relativos a los últimos 2 ejercicios sociales o desde la fecha de la constitución de esa sociedad.

. . .

. . .

. . .

En el caso de valores que se inscriban como resultado de una escisión o fusión, se entregarán estados financieros combinados dictaminados por auditor externo por el mismo periodo señalado en este inciso, relativos a la sociedad que resulte de la escisión o fusión, o cuando no sea posible, información financiera proforma, de conformidad con el artículo 81 Bis de las presentes disposiciones, revisada por auditor externo, correspondiente al último ejercicio social completo, así como información financiera intermedia correspondiente a los periodos de 3 y 6 meses señalados en el tercer párrafo de este inciso, la cual deberá presentarse de manera comparativa con el mismo periodo del ejercicio anterior.

. . .

. . .

Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, se presentarán estados financieros, en su caso estados financieros combinados, dictaminados por auditor externo por los periodos señalados en este inciso, o cuando no sea posible, información financiera proforma la cual deberá incluir al menos el estado del resultado integral, de conformidad con el artículo 81 Bis de las presentes disposiciones, revisada por auditor externo, correspondiente al último ejercicio social completo, así como información financiera intermedia correspondiente a los periodos de 3 y 6 meses señalados en el tercer párrafo de este inciso, la cual deberá presentarse de manera comparativa con el mismo periodo del ejercicio anterior de conformidad con la normatividad contable aplicable. Asimismo, deberán presentar los estados financieros de las sociedades o proyectos respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que representen individualmente el 10 % o más del patrimonio del fideicomiso, o en el caso de aquellos colocados bajo el mecanismo de llamadas de capital el 10 % del monto máximo de la emisión, salvo que dicha información se encuentre consolidada en los estados financieros presentados respecto del fideicomiso, por los ejercicios mencionados en el presente inciso, los cuales deberán elaborarse conforme a lo previsto en el artículo 78 Bis 1 o 79 de las presentes disposiciones, según corresponda. Los estados financieros de las sociedades o proyectos antes mencionados podrán omitirse, tratándose de valores colocados mediante oferta pública restringida.

g) a l) . . .

- m) Prospecto de colocación o suplemento informativo tratándose de emisiones al amparo de programas de colocación de valores, preliminares, que contengan la información que se detalla en los anexos H, H Bis, H Bis 1, H Bis 2, H Bis 3, H Bis 4 o I de estas disposiciones, según la naturaleza de los valores a ofertar y el tipo de emisora.

. . .

. . .

. . .

1. Cuando menos 2 delegados miembros del consejo de administración de la emisora, tratándose de acciones o títulos de crédito que las representen, previo acuerdo favorable del propio consejo sobre el contenido del prospecto, al calce de la leyenda siguiente:

...

...

...

2. El comisario, tratándose de acciones o títulos de crédito que las representen, por lo que respecta a la opinión a que hace referencia el artículo 166, fracción IV de la Ley General de Sociedades Mercantiles, cuando se trate de sociedades anónimas que, acorde a su régimen legal, carezcan de comité que ejerza las funciones en materia de auditoría que rinda, conforme a la Ley del Mercado de Valores, la opinión equivalente, al calce de la leyenda siguiente:

...

3 a 10. . . .

11. Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, el representante, mandatario o apoderado de la persona moral que proporcione servicios de auditoría externa y el auditor externo quien haya elaborado un reporte u opinión sobre la verificación o validación sobre el cumplimiento por parte del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones de políticas, restricciones o requerimientos respecto de los flujos provenientes de inversiones, desinversiones o adquisiciones, así como respecto de la razonabilidad y confiabilidad que sobre la evolución de bienes, derechos o valores distintos de aquellos fideicomitados, que se incluya en el prospecto, así como cualquier otra información financiera que igualmente se incluya en este último, al calce de la leyenda siguiente:

...

12. En su caso, el representante legal con facultades generales para actos de administración de la persona moral que estructuró la emisión o cualquier otro tercero que participe en la determinación de los términos y condiciones de los valores, distinto a las personas mencionadas en los numerales 1 a 11 anteriores, al calce la leyenda siguiente:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora o el patrimonio del fideicomiso, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los valores. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

El prospecto de colocación que se utilice para difusión al público respecto de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura deberá estar suscrito en la hoja final por las personas que se indican en los numerales 4., a 12., del presente inciso m). Asimismo, en el caso de que dichos certificados bursátiles fiduciarios no cuenten con valor nominal, la leyenda indicada en el numeral 4., anterior, deberá incluir lo señalado en el último párrafo de dicho numeral.

...

...

...

...

...

n) ...

Tratándose de ofertas públicas de venta secundarias ya sea de acciones, títulos de crédito que las representen, o bien, de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, la solicitud de autorización deberá ser suscrita por cada uno de los accionistas o tenedores vendedores, así como acompañarse de la información a que hacen referencia los incisos a), k), l) y m) anteriores. Para tal efecto, las emisoras estarán obligadas a proporcionar toda la información necesaria para la realización de la oferta pública correspondiente. Igualmente, el prospecto a que hace referencia el inciso m) anterior, deberá estar suscrito por un representante o apoderado de la emisora que cuente con facultades para obligarla, así como por los accionistas o tenedores vendedores y, según corresponda, por las personas a que se refieren los numerales 1., a 5., 11., y 12., del mencionado inciso m) anterior.

...

II. Derogada.

Antepenúltimo párrafo.- Derogado.

...

...

En ningún caso la Comisión autorizará la realización de ofertas subsecuentes a través de ofertas públicas restringidas respecto de valores del mismo tipo o serie que la emisora haya ofrecido previamente al gran público inversionista. Lo dispuesto en el presente párrafo no resultará aplicable cuando se realice la toma de nota en términos de lo previsto por el artículo 14, fracción III, segundo párrafo de estas disposiciones.

ARTÍCULO 3o.- . . .

I. Se deroga.

II. a IX. . . .

X. . . .

...

...

a) a e) . . .

f) En su caso, el representante legal con facultades generales para actos de administración de la persona moral que estructuró la emisión o cualquier otro tercero que participe en la determinación de los términos y condiciones de los valores, distinto a las personas mencionadas en los incisos a) a e) anteriores, al calce la leyenda siguiente:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio y del estado que guarda la administración financiera de la entidad federativa o municipio (según sea el caso) o el patrimonio del fideicomiso, así como que ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los valores. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

El suplemento informativo que se utilice para difusión al público en general, deberá estar suscrito en la hoja final por las personas a que hacen referencia los incisos a) y b) y, en su caso, c), d), e) y f) anteriores.

...

...

...

XI. . . .

...

...

ARTÍCULO 4o.- . . .

I. Se deroga.

II. a IV. . . .

V. ...

...

Cuando los estados financieros del ejercicio más reciente a la fecha de colocación lleguen a tener una antigüedad mayor a 6 meses, se presentarán adicionalmente los estados financieros con revisión de información financiera intermedia con opinión favorable o no modificada con fecha de corte no mayor a dicho periodo, en forma comparativa con los estados financieros del ejercicio anterior de conformidad con la normatividad contable aplicable. Lo anterior en el entendido de que la opinión o el informe del auditor deberán versar sobre cada uno de los periodos comparativos que se presenten. Asimismo, cuando los estados financieros dictaminados o con revisión de información financiera intermedia antes mencionados, tengan una antigüedad igual o mayor a 3 meses respecto de la fecha de colocación, deberán entregarse estados financieros internos al último trimestre finalizado previo a la fecha de colocación, en forma comparativa con los estados financieros del ejercicio anterior de conformidad con la normatividad contable aplicable, atendiendo para tales efectos los plazos de entrega de estados financieros señalados en la fracción II del artículo 33 de las presentes disposiciones.

En el caso de valores que se inscriban como resultado de una escisión o fusión, se entregarán estados financieros combinados dictaminados por auditor externo, o cuando no sea posible, información financiera proforma por el mismo periodo señalado en este inciso relativa a la sociedad que resulte de la escisión o fusión, o cuando no sea posible, información financiera proforma, de conformidad con el artículo 81 Bis de las presentes disposiciones, revisada por auditor externo, correspondiente al último ejercicio social completo, así como información financiera intermedia correspondiente a los periodos de 3 y 6 meses señalados en el párrafo anterior, misma que deberá presentarse de manera comparativa con el mismo periodo del ejercicio anterior.

...

...

...

VI. a VIII. ...

...

...

...”

“ARTÍCULO 7o.- ...

I. ...

II. ...

a) y b) ...

c) Se deroga.

...

...

III. a V. ...

VI. Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo:

a) Los documentos de la emisión deberán contemplar, en adición a lo previsto por el artículo 64 Bis 1 de la Ley del Mercado de Valores, lo siguiente:

1. Que la asamblea general de tenedores deberá reunirse para aprobar:

1.1. Las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10 % o más del patrimonio del fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos

supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el fideicomiso realice inversiones, del fideicomitente así como del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.

- 1.2. Las ampliaciones a las emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de certificados.
- 1.3. Cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones o miembros del comité técnico.
- 1.4. Cualquier modificación a los fines del fideicomiso o bien, la extinción anticipada de este.

En los asuntos a que se refieren los numerales 1.1., y 1.3., anteriores, deberán abstenerse de votar en la asamblea general de tenedores, los tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) o (ii) de dicho numeral 1.1., o que actúen como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la citada asamblea.

2. Se deberá prever que el comité técnico deberá integrarse con un máximo de 21 miembros de los cuales por lo menos el 25 % deberán ser independientes.

Los miembros del comité técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité.

El comité técnico tendrá las facultades indelegables siguientes:

- 2.1. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el patrimonio fideicomitado.
- 2.2. Aprobar la adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual o mayor al 5 % del patrimonio del fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola.
- 2.3. Aprobar las operaciones con personas relacionadas, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades sobre las cuales el fideicomiso realice inversiones, con el fideicomitente, así como con el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés.
- 2.4. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración.

En el evento de que la opinión de la mayoría de los miembros independientes no sea acorde con la determinación del comité técnico, se revelará tal situación al público inversionista, a través de la bolsa de valores de que se trate en que se listen los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo.

3. Los convenios para el ejercicio del voto en asambleas generales de tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los certificados, así como los que realicen los miembros del comité técnico y sus respectivas características, los cuales deberán ser difundidos en el reporte anual a que se refieren los artículos 33, fracción I, inciso b), numeral 1., sin perjuicio de la obligación de notificarlos al fiduciario, dentro de los 5 días hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados al público inversionista a través de las bolsas de valores en donde coticen los certificados.

En los convenios para ejercer el derecho de voto de los miembros del comité técnico, se podrá estipular, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes en el mismo sentido del voto emitido por el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, en caso de que estos pertenezcan al comité técnico.

Cuando en los convenios se estipule la renuncia por parte de los tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del comité técnico en términos de lo previsto en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores, deberá estarse a lo que para estos supuestos se contemple en los documentos de la emisión y, en todo caso, bastará con la notificación al fiduciario o representante común por cualquier medio que se establezca en dichos documentos.

4. En caso de que los recursos de la emisión se pretendan destinar de manera preponderante a otorgar créditos, préstamos o financiamientos a sociedades mexicanas o a la adquisición de valores de deuda emitidos por estas, con cargo al patrimonio del fideicomiso, y adicionalmente pretendan contratar créditos o préstamos, se deberá señalar:

- 4.1. Que el monto de los activos totales, según se definen en el anexo AA de las presentes disposiciones, en ningún momento podrá ser mayor a 5 veces el valor contable de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo emitidos. En todo caso, el nivel de apalancamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en dicho anexo y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de estas disposiciones.

Adicionalmente, se establecerá que en caso de que la emisora exceda el límite máximo señalado en el párrafo anterior, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al patrimonio fideicomitado hasta en tanto la emisora se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la emisora y el comité técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de apalancamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que la emisora exceda el límite a que se refiere este numeral, el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, deberá presentar a la asamblea general de tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la asamblea, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los miembros independientes del comité técnico en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

- 4.2. La obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al patrimonio del fideicomiso. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de las presentes disposiciones, con cifras al cierre del último trimestre reportado y no podrá ser menor a 1.0. Asimismo, el índice deberá ser revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de estas disposiciones.

Adicionalmente, se deberá establecer que en caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al patrimonio fideicomitado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la emisora y el comité técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere este numeral sea menor a 1.0, será aplicable lo previsto en el numeral anterior 4.1., último párrafo.

El comité técnico deberá vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de los créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a lo previsto a la normatividad aplicable y a las presentes disposiciones.

Para efectos de lo previsto en este numeral, se entenderá por preponderancia al menos el 70 % de los recursos de la emisión. Para el caso de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo que se emitan bajo el mecanismo de llamadas de capital, el 70 % de los recursos será respecto del monto máximo de la emisión.

Se deberá prever que en ningún caso la emisora podrá destinar más del 20 % del patrimonio del fideicomiso a la adquisición de valores de deuda inscritos en el Registro. En estos supuestos no resultará aplicable lo previsto en el numeral 11., de este inciso.

En caso de que la emisora exceda el límite a que se refiere el párrafo anterior, resultará aplicable lo dispuesto en el numeral 4.1., último párrafo de este inciso.

5. En caso de emitirse bajo el mecanismo de llamadas de capital:
 - 5.1. La mención expresa de tal circunstancia.
 - 5.2. El acta de emisión de la cual formará parte el título correspondiente, en la que al menos, se estipule lo siguiente:
 - 5.2.1. La designación del responsable de llevar un registro que contenga el monto de los recursos obtenidos correspondientes a la aportación mínima inicial y a cada llamada de capital por cada tenedor de los certificados bursátiles fiduciarios.
 - 5.2.2. Las políticas, procedimientos o mecanismos para llevar a cabo la oferta de los certificados bursátiles fiduciarios, el mecanismo de suscripción y pago de la aportación inicial mínima, así como respecto de la forma y plazo en que el emisor podría ejercer la opción de efectuar las llamadas de capital.
 - 5.2.3. El número de días de anticipación con que la emisora deberá dar aviso a los tenedores ante una llamada de capital, que en ningún caso, podrá ser inferior a 15 días hábiles a la fecha en que se deberían aportar los recursos.
 - 5.2.4. Las condiciones para la transmisión de los certificados bursátiles fiduciarios, en caso de que se establezcan, las cuales no podrán restringir en forma absoluta la transmisión de los valores.
- El acta de emisión deberá hacerse constar ante la Comisión a más tardar el día hábil previo a la fecha en que inicie la oferta pública de que se trate.
- 5.3. La descripción de los sistemas de administración de efectivo para el manejo de los recursos provenientes de las llamadas de capital con que cuente.
- 5.4. Que la asamblea general de tenedores deberá reunirse para aprobar el destino de los recursos obtenidos con cada llamada de capital, cuando sean al menos iguales o mayores al 20 % del total que puede alcanzar la emisión.
- 5.5. Que se podrá solicitar a la Comisión la autorización para realizar diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la aportación inicial mínima al patrimonio del fideicomiso a que alude la Ley del Mercado de Valores, siempre que los valores se ofrezcan en ofertas públicas restringidas y se determine en los documentos de la emisión la forma en que se calculará el precio al que se colocarán los certificados. En cualquier caso, el plazo máximo en que se podrán llevar a cabo ofertas públicas a que alude este numeral será de 1 año, a partir de que se haya realizado dicha oferta pública inicial. Cuando la emisora no coloque el monto de la aportación original mínima a que alude el artículo 64 Bis 2, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, en el plazo establecido en este inciso, se estará a lo dispuesto en el artículo 14 de las presentes disposiciones.

En caso de que la Comisión haya autorizado la realización de diversas ofertas públicas a que alude el párrafo anterior, a fin de realizar las subsecuentes ofertas a la inicial, la emisora deberá acreditar ante la Comisión estar al corriente en la entrega de la información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de estas disposiciones. En estos supuestos, no será necesario que la asamblea general de tenedores apruebe las ofertas subsecuentes.

La emisora previo a llevar a cabo la colocación de cada oferta, deberá comunicar a la Comisión, con 2 días hábiles de anticipación al cierre de libro, las características de esta, así como presentar el aviso de oferta a que hace referencia el artículo 2o., fracción I, inciso 1), de estas disposiciones.

- 5.6. El prospecto de colocación deberá mencionar expresamente que es posible que uno o más tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios no cubran en tiempo y forma con las llamadas de capital, lo que podría impedir el cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones. Asimismo, deberá establecerse de manera clara que este riesgo es adicional a aquellos derivados de la inversión en actividades o proyectos de varias sociedades o bien, de la adquisición de títulos representativos del capital social de sociedades.
6. En caso de que los recursos de la emisión se pretendan destinar de manera preponderante a invertir en mecanismos de inversión colectiva no listados en alguna bolsa de valores, la mención en los términos de lo previsto por el prospecto de colocación conforme al anexo H Bis 2 de estas disposiciones, de que la información financiera a que se hace referencia en la fracción II del artículo 33 de las presentes disposiciones podrá ser divulgada a más tardar dentro de los 20 días hábiles siguientes a que concluya el trimestre posterior a aquel al que corresponda la información. Igualmente, se deberá especificar que los estados financieros anuales o sus equivalentes a que se alude en el numeral 3, del inciso a), de la fracción I, del artículo 33, así como el reporte anual referido en el numeral 1., del inciso b) de la fracción I del citado artículo 33 de estas disposiciones, serán presentados a más tardar el 30 de junio de cada año.

Para efectos de lo previsto en este numeral, se entenderá por preponderancia al menos el 70 % de los recursos de la emisión. Para el caso de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo que se emitan bajo el mecanismo de llamadas de capital, el 70 % de los recursos será respecto del monto máximo de la emisión.

7. Cuando se pretenda adquirir acciones o títulos de crédito que las representen inscritos en el Registro o emitidos por sociedades mexicanas que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, las inversiones o adquisiciones que realice el fideicomiso deberán representar cuando menos el 20 % del capital social de la sociedad de que se trate.

Podrán adquirir acciones o títulos de crédito que las representen inscritas en el Registro por un porcentaje menor que el previsto en el párrafo anterior, siempre y cuando existan convenios de coinversión con otros inversionistas que les permitan adquirir de manera conjunta por lo menos el 20 % del capital social de la sociedad de que se trate, así como que la emisora de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo sea parte de la administración de la sociedad correspondiente.

En caso de que la emisora no cumpla con las condiciones a que alude este numeral para efectos de realizar las adquisiciones, resultará aplicable lo previsto en el numeral 4.1., último párrafo del presente inciso.

8. Tratándose de certificados que se hayan ofrecido en ofertas públicas restringidas el derecho de los tenedores de solicitar al representante común o al fiduciario, tener acceso a información de forma gratuita que la emisora no esté obligada a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de estas disposiciones, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de los valores respectivos, expedida por alguna institución para el depósito de valores. Dicha información deberá estar relacionada con las inversiones que pretenda realizar la emisora, sin perjuicio de las disposiciones que en materia de confidencialidad y de conflictos de interés se hayan establecido en los documentos base de la emisión.

9. La obligación de contratar un representante común, precisando sus derechos y obligaciones, así como los términos y condiciones en que podrá procederse a su remoción y a la designación de uno nuevo.
 10. Respecto del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones:
 - 10.1. Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades de actos de administración y de dominio.
 - 10.2. Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de forma tal que cuide en todo momento los intereses de los tenedores.
 - 10.3. Su régimen de responsabilidad, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se hayan pactado penas convencionales.
 - 10.4. La obligación de entregar al comité técnico, al representante común y a los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.
 - 10.5. La obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del fideicomiso y de los tenedores.
 11. La posibilidad de invertir en valores de corto plazo inscritos en el Registro siempre que sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las inversiones a las que se encuentren destinados los recursos de la emisión, conforme a lo que se establezca en el prospecto de colocación.
 12. La periodicidad con que se deberá efectuar la valuación de los certificados. En cualquier caso, deberá preverse que la valuación se efectuará al menos una vez al año.
 13. Las reglas para la contratación de cualquier crédito o préstamo con cargo al patrimonio del fideicomiso, por el fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, o por el fiduciario.
- b) En su caso, un documento explicativo que contenga las características y los criterios de elegibilidad de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invertirá, adquirirá títulos representativos de su capital social u otorgará créditos, préstamos o financiamientos.
- c) El proyecto de título a que se refiere el artículo 2, fracción I, inciso e), de estas disposiciones, además de lo dispuesto por el artículo 64 de la Ley del Mercado de Valores, deberá consignar que no existe obligación a cargo de la emisora de pagar una suma de dinero por concepto de principal y, en su caso, intereses. Adicionalmente, deberá contemplar que la distribución de las ganancias o pérdidas se hará proporcionalmente al monto de las aportaciones y que no podrá excluirse a uno o más tenedores en la participación individual que le corresponda de las ganancias o pérdidas asociadas a las inversiones con cargo al patrimonio del fideicomiso, siempre y cuando para el caso en que se hayan emitido bajo el mecanismo de llamadas de capital, para la distribución de las ganancias asimismo el tenedor de que se trate, haya atendido en tiempo y forma a estas. Dichos títulos podrán expresar valor nominal y se deberá prever que no será necesario un número mínimo de inversionistas para su listado o mantenimiento del listado en las bolsas de valores. Asimismo, tratándose de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, deberán manifestar expresamente que en lo no previsto en el título, se estará a lo dispuesto en el acta de emisión a que se refiere el inciso a), numeral 5.2., anterior.

Para el caso de que los recursos de la emisión se pretendan destinar de manera preponderante a otorgar créditos, préstamos o financiamientos a sociedades mexicanas con cargo al patrimonio del fideicomiso, y adicionalmente pretendan contratar créditos o préstamos, el proyecto de título además deberá prever lo dispuesto en el numeral 4., del inciso a) anterior.

Asimismo, deberán presentar la documentación que se contiene en los numerales 2., 3., 4., y, en su caso, 1., y 6., de la fracción II, inciso b) de este artículo. En cualquier caso, deberán presentar el balance del patrimonio afecto en fideicomiso.

- VII. Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:
- a) Los documentos de la emisión deberán contemplar, en adición a lo previsto por el artículo 64 Bis 1 de la Ley del Mercado de Valores. lo siguiente:

1. Que la asamblea general de tenedores deberá reunirse para aprobar:
 - 1.1. Las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10 % o más del patrimonio del fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el fideicomiso realice inversiones, del fideicomitente así como del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.
 - 1.2. Las ampliaciones a las emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de certificados.
 - 1.3. Cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones o miembros del comité técnico.
 - 1.4. Cualquier modificación a los fines del fideicomiso o bien, la extinción anticipada de este.
 - 1.5. Las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas.

En los asuntos a que se refieren los numerales 1.1., y 1.3., anteriores, deberán abstenerse de votar en la asamblea general de tenedores, los tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (i) o (ii) de dicho numeral 1.1., o que actúen como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la citada asamblea.

Se deberá estipular, de manera irrevocable, que la asamblea general de tenedores podrá remover y sustituir al administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones por acuerdo de los tenedores. Al efecto, se podrá determinar libremente el porcentaje de tenencia del patrimonio del fideicomiso conforme al cual se tome el acuerdo referido, sin que en ningún caso exceda del 66 % de los títulos fiduciarios en circulación.

2. Se deberá prever que el comité técnico deberá integrarse con un máximo de 21 miembros de los cuales por lo menos el 25 % deberán ser independientes.

Los miembros del comité técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité.

El comité técnico tendrá las facultades indelegables siguientes:

- 2.1. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el patrimonio fideicomitado.
- 2.2. Aprobar la adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual o mayor al 5 % del patrimonio del fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola.

- 2.3. Aprobar las operaciones con personas relacionadas, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades sobre las cuales el fideicomiso realice inversiones, con el fideicomitente, así como con el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés.

Para aprobar las operaciones a que hace referencia el párrafo anterior, se deberá contar con la mayoría del voto favorable de los miembros independientes del comité técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el fideicomitente o por el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

- 2.4. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración.

En el evento de que la opinión de la mayoría de los miembros independientes no sea acorde con la determinación del comité técnico, se revelará tal situación al público inversionista, a través de la bolsa de valores de que se trate en que se listen los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

En caso de que el comité técnico establezca comités para el auxilio de sus funciones, deberá establecerse que dichos comités estarán integrados exclusivamente con miembros del comité técnico y serán presididos por un miembro que tenga el carácter de independiente.

3. Los convenios para el ejercicio del voto en asambleas generales de tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los certificados, así como los que realicen los miembros del comité técnico y sus respectivas características, los cuales deberán ser difundidos en el reporte anual a que se refieren los artículos 33, fracción I, inciso b), numeral 1., sin perjuicio de la obligación de notificarlos al fiduciario, dentro de los 5., días hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados al público inversionista a través de las bolsas de valores en donde coticen los certificados.

En los convenios para ejercer el derecho de voto de los miembros del comité técnico, se podrá estipular, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes en el mismo sentido del voto emitido por el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, en caso de que estos pertenezcan al comité técnico.

Cuando en los convenios se estipule la renuncia por parte de los tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del comité técnico en términos de lo previsto en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores, deberá estarse a lo que para estos supuestos se contemple en los documentos de la emisión y, en todo caso, bastará con la notificación al fiduciario o representante común por cualquier medio que se establezca en dichos documentos.

4. En caso de que los recursos de la emisión se pretendan destinar de manera preponderante a otorgar créditos, préstamos o financiamientos a sociedades mexicanas o a la adquisición de valores de deuda emitidos por estas, con cargo al patrimonio del fideicomiso, y adicionalmente pretendan contratar créditos o préstamos, se deberá señalar:

- 4.1. Que el monto de los activos totales, según se definen en el anexo AA de las presentes disposiciones, en ningún momento podrá ser mayor a 5 veces el valor contable de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos. En todo caso, el nivel de apalancamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en dicho anexo y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de estas disposiciones.

Adicionalmente, se establecerá que en caso de que la emisora exceda el límite máximo señalado en el párrafo anterior, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al patrimonio fideicomitado hasta en tanto la emisora se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la emisora y el comité técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de apalancamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que la emisora exceda el límite a que se refiere este numeral, el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, deberá presentar a la asamblea general de tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la asamblea, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los miembros independientes del comité técnico en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

- 4.2. La obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al patrimonio del fideicomiso. Este índice deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el anexo AA de las presentes disposiciones, con cifras al cierre del último trimestre reportado y no podrá ser menor a 1.0. Asimismo, el índice deberá ser revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de estas disposiciones.

Adicionalmente, se deberá establecer que en caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al patrimonio fideicomitado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la emisora y el comité técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere este numeral sea menor a 1.0, será aplicable lo previsto en el numeral anterior 4.1., último párrafo.

El comité técnico deberá vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de los créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a lo previsto a la normatividad aplicable y a las presentes disposiciones.

Para efectos de lo previsto en este numeral, se entenderá por preponderancia al menos el 70 % de los recursos de la emisión. Para el caso de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que se emitan bajo el mecanismo de llamadas de capital, el 70 % de los recursos será respecto del monto máximo de la emisión.

Se deberá prever que en ningún caso la emisora podrá destinar más del 20 % del patrimonio del fideicomiso a la adquisición de valores de deuda inscritos en el Registro. En estos casos, la emisora podrá invertir en valores de corto plazo inscritos en el Registro siempre que sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las inversiones a las que se encuentren destinados los recursos de la emisión, conforme a lo que se establezca en el prospecto de colocación.

En caso de que la emisora exceda el límite a que se refiere el párrafo anterior, resultará aplicable lo dispuesto en el numeral 4.1., último párrafo de este numeral.

5. En caso de que el patrimonio fideicomitado esté en todo momento integrado por activos, bienes o derechos plenamente identificados, independientemente del vehículo de inversión mediante el cual hubiesen sido incorporados al fideicomiso, el comité técnico deberá establecer métodos y controles internos que aseguren la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los activos afectos al fideicomiso, así como permitir el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre dichos activos.

Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que se ubiquen en el supuesto a que hace referencia el párrafo anterior, en lugar de ajustarse a lo previsto en el numeral 4.1., anterior se deberá señalar el límite máximo de los pasivos que pretendan asumir en relación con los activos totales del fideicomiso, el cual en ningún momento podrá ser mayor al 50 % del valor contable de sus activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado. En todo caso, el nivel de endeudamiento deberá ser calculado de conformidad con lo previsto en el anexo AA de las presentes disposiciones y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de estas disposiciones.

Adicionalmente, se establecerá que en caso de que la emisora exceda el límite máximo señalado en el párrafo anterior, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al patrimonio fideicomitado hasta en tanto la emisora se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la emisora y el comité técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que la emisora exceda el límite a que se refiere este numeral, el administrador del patrimonio fideicomitado o a quien se le encomienden dichas funciones, deberá presentar a la asamblea general de tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la asamblea, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los miembros independientes del comité técnico en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

6. En caso de emitirse bajo el mecanismo de llamadas de capital deberán ofrecerse en oferta restringida e incluir lo siguiente:
 - 6.1. La mención expresa de tal circunstancia.
 - 6.2. El acta de emisión de la cual formará parte el título correspondiente, en la que al menos, se estipule lo siguiente:
 - 6.2.1. La designación del responsable de llevar un registro que contenga el monto de los recursos obtenidos correspondientes a la aportación mínima inicial y a cada llamada de capital por cada tenedor de los certificados bursátiles fiduciarios.
 - 6.2.2. Las políticas, procedimientos o mecanismos para llevar a cabo la oferta de los certificados bursátiles fiduciarios, el mecanismo de suscripción y pago de la aportación inicial mínima, así como respecto de la forma y plazo en que el emisor podría ejercer la opción de efectuar las llamadas de capital.
 - 6.2.3. El número de días de anticipación con que la emisora deberá dar aviso a los tenedores ante una llamada de capital, que en ningún caso, podrá ser inferior a 15 días hábiles a la fecha en que se deberían aportar los recursos.
 - 6.2.4. Las condiciones para la transmisión de los certificados bursátiles fiduciarios, en caso de que se establezcan, las cuales no podrán restringir en forma absoluta la transmisión de los valores.
 - 6.3. La descripción de los sistemas de administración de efectivo para el manejo de los recursos provenientes de las llamadas de capital con que cuente.
 - 6.4. Que la asamblea general de tenedores deberá reunirse para aprobar el destino de los recursos obtenidos con cada llamada de capital, cuando sean al menos iguales o mayores al 20 % del total que puede alcanzar la emisión.
 - 6.5. Que se podrá solicitar a la Comisión la autorización para realizar diversas ofertas públicas hasta alcanzar a colocar el monto de la aportación original mínima al patrimonio del fideicomiso a que alude la Ley del Mercado de Valores, siempre que se determine en los documentos de la emisión la forma en que se calculará el precio al que se colocarán los certificados. En cualquier

caso, el plazo máximo en que se podrán llevar a cabo ofertas públicas a que alude este numeral será de 1 año, a partir de que se haya realizado dicha oferta pública inicial. Cuando la emisora no coloque el monto de la aportación original mínima a que alude el artículo 64 Bis 2, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, en el plazo establecido en este inciso, se estará a lo dispuesto en el artículo 14 de las presentes disposiciones.

En caso de que la Comisión haya autorizado la realización de diversas ofertas públicas a que alude el párrafo anterior, a fin de realizar las subsecuentes ofertas a la inicial, la emisora deberá acreditar ante la Comisión estar al corriente en la entrega de la información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de estas disposiciones. En estos supuestos, no será necesario que la asamblea general de tenedores apruebe las ofertas subsecuentes.

La emisora previo a llevar a cabo la colocación de cada oferta, deberá comunicar a la Comisión, con 2 días hábiles de anticipación al cierre de libro, las características de esta, así como presentar el aviso de oferta a que hace referencia el artículo 2o., fracción I, inciso I), de estas disposiciones.

- 6.6. El prospecto de colocación deberá mencionar expresamente que es posible que uno o más tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios no cubran en tiempo y forma con las llamadas de capital, lo que podría impedir el cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones. Asimismo, deberá establecerse de manera clara que este riesgo es adicional a aquellos derivados de la inversión en inmuebles o bien, de la adquisición de títulos o derechos de cualquier tipo sobre inmuebles o de títulos representativos del capital social de sociedades que inviertan en inmuebles.

El acta de emisión debidamente protocolizada deberá entregarse a la Comisión, a más tardar el día de la fecha de la emisión.

Cuando la emisora haya optado por inscribir los valores bajo el mecanismo de llamadas de capital y pretenda ampliar el monto hasta por el cual podrían hacerse, en caso de que adicionalmente haya efectuado alguna llamada de capital, deberá presentar ante la Comisión una copia del acta de la asamblea general de tenedores en la que se haya aprobado dicha ampliación con por lo menos el consentimiento del 75 % de los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

7. Tratándose de certificados que se hayan ofrecido en ofertas públicas restringidas el derecho de los tenedores de solicitar al representante común o al fiduciario, tener acceso a información de forma gratuita que la emisora no esté obligada a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de estas disposiciones, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de los valores respectivos, expedida por alguna institución para el depósito de valores. Dicha información deberá estar relacionada con las inversiones que pretenda realizar la emisora, sin perjuicio de las disposiciones que en materia de confidencialidad y de conflictos de interés se hayan establecido en los documentos base de la emisión.
8. La obligación de contratar un representante común, precisando sus derechos y obligaciones, así como los términos y condiciones en que podrá procederse a su remoción y a la designación de uno nuevo.
9. Respecto del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones:
 - 9.1. Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades de actos de administración y de dominio.
 - 9.2. Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de forma tal que cuide en todo momento los intereses de los tenedores.
 - 9.3. Su régimen de responsabilidad, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se hayan pactado penas convencionales.

- 9.4. La obligación de entregar al comité técnico, al representante común y a los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.
 - 9.5. La obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del fideicomiso y de los tenedores.
- b) El proyecto de título a que se refiere el artículo 2, fracción I, inciso e), de estas disposiciones, además de lo dispuesto por el artículo 64 de la Ley del Mercado de Valores, deberá consignar que no existe obligación a cargo de la emisora de pagar una suma de dinero por concepto de principal y, en su caso, intereses. Adicionalmente, deberá contemplar que la distribución de las ganancias o pérdidas se hará proporcionalmente al monto de las aportaciones y que no podrá excluirse a uno o más tenedores en la participación individual que le corresponda de las ganancias o pérdidas asociadas a las inversiones con cargo al patrimonio del fideicomiso, siempre y cuando para el caso en que se hayan emitido bajo el mecanismo de llamadas de capital, para la distribución de las ganancias asimismo el tenedor de que se trate, haya atendido en tiempo y forma a estas. Dichos títulos podrán expresar valor nominal y se deberá prever que no será necesario un número mínimo de inversionistas para su listado o mantenimiento del listado en las bolsas de valores. Asimismo, tratándose de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, deberán manifestar expresamente que en lo no previsto en el título, se estará a lo dispuesto en el acta de emisión a que se refiere el inciso a), numeral 6.2., de esta fracción.

Para el caso de que la emisora pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al patrimonio del fideicomiso, por parte del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, o por parte del fiduciario, el proyecto de título además deberá prever lo dispuesto en los numerales 4., o 5., del inciso a) de esta fracción, según corresponda. En estos casos, además deberá contemplar lo previsto en el numeral 4.2., del inciso a) de esta fracción.

Asimismo, deberán presentar la documentación que se contiene en los numerales 2., 3., 4., y, en su caso, 1., y 6., de la fracción II, inciso b) de este artículo. En cualquier caso, deberán presentar el balance del patrimonio afecto en fideicomiso.

VIII. Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura:

- a) Los documentos de la emisión deberán incluir lo siguiente:
 1. Que la asamblea general de tenedores deberá reunirse, previa convocatoria que realice el fiduciario o representante común con al menos 10 días de anticipación, a través de las bolsas de valores en donde coticen los certificados. Con independencia de que se emitan series con derechos de voto limitado, la asamblea general de tenedores tendrá las facultades mínimas siguientes:
 - 1.1. Los cambios en el régimen de inversión del patrimonio fideicomitado.
 - 1.2. Las reglas para la contratación de cualquier crédito o préstamo con cargo al patrimonio del fideicomiso, por el fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, o por el fiduciario.

Dichas reglas deberán establecer el límite máximo de endeudamiento que se pretenda asumir el cual deberá ser calculado, de conformidad con lo previsto en el anexo AA de las presentes disposiciones.
 - 1.3. La remoción y sustitución del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, de conformidad con las causas que para tal efecto se establezcan en el contrato del fideicomiso o en el contrato de administración, con el voto favorable de, al menos, el 66 % de los certificados bursátiles fiduciarios en circulación. En cualquier caso, deberán incorporarse, al menos, las siguientes causales de remoción:
 - 1.3.1. Omisión en la rendición de cuentas de su gestión.
 - 1.3.2. Por dolo, negligencia o culpa grave en su actuación.

- 1.3.3. Por omisión en la realización de las distribuciones convenidas.
- 1.3.4. Por incumplimientos graves a sus obligaciones contractuales o legales.
- 1.4. Cualquier incremento a los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones o a miembros del comité técnico.
- 1.5. Modificaciones a los fines del fideicomiso o bien, la extinción anticipada de este.
- 1.6. Las ampliaciones a las emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de certificados.

Los convenios para el ejercicio del voto en asambleas generales de tenedores, que contengan las opciones de compra o venta entre tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los certificados, así como los que realicen los miembros del comité técnico y sus respectivas características, los cuales deberán ser difundidos en el reporte anual a que se refieren los artículos 33, fracción I, inciso b), numeral 1, sin perjuicio de la obligación de notificarlos al fiduciario, dentro de los 5 días hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados al público inversionista a través de las bolsas de valores en donde coticen los certificados.

2. Los derechos de los tenedores siguientes:
 - 2.1. Oponerse judicialmente a las resoluciones de las asambleas generales de tenedores, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 20 % o más del número de certificados en circulación, y siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución de que se trate.
 - 2.2. Ejercer acciones de responsabilidad en contra del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 15 % o más del número de certificados en circulación.
 - 2.3. Designar a un miembro del comité técnico, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10 % por ciento del número total de certificados en circulación, salvo cuando se pacten esquemas que otorguen al administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, al fideicomitente o a las personas relacionadas de este, el derecho a designar a la totalidad de los miembros del comité técnico. Tal designación solo podrá revocarse por los demás tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del comité técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 meses siguientes a la revocación.

Cuando en los convenios se estipule la renuncia por parte de los tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del comité técnico en términos de lo previsto en el párrafo anterior, deberá estarse a lo que para estos supuestos se contemple en los documentos de la emisión y, en todo caso, bastará con la notificación al fiduciario o representante común por cualquier medio que se establezca en dichos documentos.
 - 2.4. Solicitar al representante común que convoque a una asamblea general de tenedores, así como que se aplace por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 10 % o más del número de certificados en circulación.
 - 2.5. Tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 días naturales de anticipación a la asamblea general de tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día.

Los documentos de la emisión podrán prever la posibilidad de que los tenedores de determinada serie expresamente manifiesten por escrito su voluntad de subordinar el pago de cualquier distribución a que tengan derecho, al pago de la distribución correspondiente a los otros tenedores de la misma serie.

3. Que el comité técnico deberá integrarse con un máximo de 21 miembros de los cuales por lo menos la mayoría deberán ser independientes. Por miembro independiente se entenderá aquella persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la Ley. La independencia se calificará respecto del fideicomitente así como del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones.

Los miembros del comité técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité.

El comité técnico tendrá las facultades indelegables siguientes:

- 3.1. Verificar el desempeño del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.
 - 3.2. Revisar el informe trimestral que, al efecto, presente el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones.
 - 3.3. Solicitar al administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones, dentro de los plazos y en la forma que el comité técnico establezca, toda la información y documentación necesaria para el cumplimiento de sus funciones.
 - 3.4. Solicitar al fiduciario o representante común que convoque a una asamblea general de tenedores y pedir que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes cuando detecte incumplimientos graves a las obligaciones del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones
4. El comité técnico podrá establecer comités para el auxilio de sus funciones, dichos comités estarán integrados exclusivamente por miembros independientes del propio comité técnico.

Cualquier miembro del comité técnico podrá solicitar que un asunto sea aprobado por alguno de los comités a que hace referencia el párrafo anterior, así como solicitar la opinión de expertos independientes en los casos que así lo considere necesario para el cumplimiento de sus funciones.

El comité que tenga a su cargo la resolución de conflictos de interés deberá aprobar las inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10 % o más del patrimonio del fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o vehículos equivalentes sobre los cuales el fideicomiso realice inversiones, del fideicomitente, así como del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.

En caso que dicho comité apruebe operaciones que se celebren con personas relacionadas respecto del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones o del fideicomitente, deberá solicitar al fiduciario la publicación de un evento relevante describiendo dicha situación. Asimismo, podrá solicitar por escrito al fiduciario que convoque a asamblea general de tenedores para tratar los temas que dicho comité considere relevantes, caso en el cual, el fiduciario deberá publicar la convocatoria dentro de los 2 días hábiles siguientes a que reciba la solicitud respectiva.

Cuando los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura se emitan en series que otorguen derechos de voto limitado, el comité técnico deberá contar al menos con el comité que tenga a su cargo la resolución de conflictos de interés a que alude este numeral.

5. Que el patrimonio fideicomitado deberá estar en todo momento integrado por activos, bienes o derechos plenamente identificados, independientemente del vehículo de inversión mediante el cual hubiesen sido incorporados al fideicomiso. Al efecto, el comité técnico deberá establecer métodos y controles internos que aseguren la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los activos afectos al fideicomiso, así como permitir el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre dichos activos.
6. En caso de que se emitan series que otorguen derechos de voto limitado, deberán consignar la obligación de pagar distribuciones de manera preferente a los tenedores de dicha serie.
7. El nivel máximo endeudamiento que haya aprobado la asamblea general de tenedores en términos de lo previsto por el numeral 1.2., del presente inciso deberá ser revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de estas disposiciones.

Adicionalmente, se establecerá que en caso de que la emisora exceda el límite máximo establecido por la asamblea general de tenedores, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al patrimonio fideicomitado hasta en tanto la emisora se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento de la emisora y el comité técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que la emisora exceda el límite a que se refiere este numeral, el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, deberá presentar a la asamblea general de tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la asamblea, el plan deberá ser aprobado por el comité técnico en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

8. La obligación de contratar un representante común, precisando sus derechos y obligaciones, así como los términos y condiciones en que podrá procederse a su remoción y a la designación de uno nuevo.
 9. Respecto del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones:
 - 9.1. Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades de actos de administración y de dominio.
 - 9.2. Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de forma tal que cuide en todo momento los intereses de los tenedores.
 - 9.3. Su régimen de responsabilidad, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se hayan pactado penas convencionales.
 - 9.4. La obligación de entregar al comité técnico, al representante común y a los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.
 - 9.5. La obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del fideicomiso y de los tenedores.
- b) El proyecto de título a que se refiere el artículo 2, fracción I, inciso e), de estas disposiciones, además de lo dispuesto por el artículo 64 de la Ley del Mercado de Valores, deberá consignar que no existe obligación a cargo de la emisora de pagar una suma de dinero por concepto de principal y, en su caso, intereses. Adicionalmente, deberá

contemplar que la distribución de las ganancias o pérdidas se hará proporcionalmente al monto de las aportaciones y que no podrá excluirse a uno o más tenedores en la participación individual que le corresponda de las ganancias o pérdidas asociadas a las inversiones con cargo al patrimonio del fideicomiso. Dichos títulos podrán expresar valor nominal y se deberá prever que no será necesario un número mínimo de inversionistas para su listado o mantenimiento del listado en las bolsas de valores.

Asimismo, deberán presentar la documentación que se contiene en los numerales 2., 3., 4., y, en su caso, 1., y 6., de la fracción II, inciso b) de este artículo. En cualquier caso, deberán presentar el balance del patrimonio afecto en fideicomiso.

...

En los casos previstos en las fracciones II a VIII del presente artículo, cuando la obligación de pago que amparen los respectivos valores dependa total o parcialmente de una entidad o persona moral distinta a la emisora, adicionalmente, deberá presentarse respecto de estas últimas, la información financiera a que se refieren los artículos 2o., fracción I, inciso f) o 3o., fracción VII de las presentes disposiciones, presentada conforme a los artículos 78 Bis 1 o 79 de las mismas disposiciones, según corresponda. Tratándose de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o inmobiliarios, la información financiera a que se refiere el artículo 2o., fracción I, inciso f) de estas disposiciones, deberá presentarse en términos de lo previsto por el artículo 78 de las presentes disposiciones.

ARTÍCULO 7o Bis.- Las emisoras, adicionalmente a la información y documentación requerida conforme a los artículos 2o., 3o., y 4o., de las presentes disposiciones, para obtener la inscripción en el Registro, deberán presentar a la Comisión, un documento con información clave para la inversión, que contenga la información que se detalla en el anexo H Ter de estas disposiciones.

...

...

...”

“ARTÍCULO 9o.- Las emisoras que pretendan obtener la inscripción de sus valores en el Registro, sin que al efecto medie oferta pública, deberán solicitarlo a la Comisión proporcionando la documentación e información a que se refieren los artículos 2o., fracción I, excepto lo establecido en los incisos k), l) y m), 3o., excepto lo establecido en la fracción X, 4o., y, en lo conducente, el 7o., de estas disposiciones. La emisora deberá entregar el folleto informativo conforme a los anexos H, H Bis, H Bis 1, H Bis 2, H Bis 3, H Bis 4, I o L, según sea el caso, de estas disposiciones, suscrito por las personas a que hacen referencia los artículos 2o., fracción I, inciso m), numerales 1., a 3., 5., y 6., y 3o., fracción X, incisos a), c) y d), de estas disposiciones, según corresponda.

...

...”

“ARTÍCULO 14.- ...

I. ...

II. ...

...

Para la actualización de la inscripción de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, la solicitud correspondiente deberá presentarse ante la Comisión acompañada de la documentación que se señala en el artículo 2o., fracción I, inciso b) de las presentes disposiciones.

...

III. ...

Las emisoras de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo e inmobiliarios que soliciten la toma de nota para establecer que sus valores solo podrán ser adquiridos por inversionistas institucionales o calificados para girar instrucciones a la mesa, deberán demostrar a la Comisión que, durante el año calendario previo a la presentación de la solicitud, únicamente tales inversionistas fueron tenedores de dichos valores. Una vez efectuada la toma de nota les resultará aplicable lo previsto en las presentes disposiciones para ofertas públicas restringidas.

La Comisión procederá a la actualización de la inscripción, sin que al efecto medie solicitud, cuando las emisoras de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o inmobiliarios no alcancen a colocar el monto de la aportación inicial mínima en el plazo establecido en el artículo 7o., fracciones VI, inciso a), numeral 5.5., y VII, inciso a), numeral 6.5, de las presentes disposiciones.

ARTÍCULO 15.- . . .

I. a III. . . .

IV. Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, adicionalmente ajustarse, en lo conducente, a lo dispuesto por el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores y a lo dispuesto por el Capítulo Quinto de estas disposiciones.

ARTÍCULO 16.- . . .

I. Se deroga.

II a III. . . .

IV. . . .

. . .

. . .

. . .

A más tardar el día de inicio de la oferta pública de que se trate, deberán entregarse a la Comisión 2 ejemplares impresos del folleto informativo.

V. a VIII. . . .

. . .”

“**ARTÍCULO 17 Bis.-** Las solicitudes para obtener la autorización de oferta pública de adquisición voluntaria de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, en adición a lo previsto en el artículo 96 de la Ley del Mercado de Valores, deberán presentarse ante la Comisión debidamente integradas conforme al anexo A-1 de estas disposiciones, acompañadas de la información siguiente:

I. Se deroga.

II a VII. . . .

ARTÍCULO 18.- . . .

Las casas de bolsa deberán informar el inicio de una oferta pública a sus clientes cuando se trate de accionistas de la emisora y de tenedores de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios, indizados o de inversión en energía e infraestructura, cuando dichas acciones o valores sean objeto de tal oferta pública.”

“ARTÍCULO 20.- . . .

. . .

. . .

Tratándose de acciones, títulos de crédito que representen acciones y certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios, indizados o de inversión en energía e infraestructura, el intermediario colocador deberá informar a la Comisión y a la bolsa de valores que corresponda, con anterioridad a la celebración de la operación de colocación, el número de inversionistas que hayan aceptado la oferta y puedan ser considerados como gran público inversionista.”

“**ARTÍCULO 21.-** Las solicitudes de inscripción e inscripción preventiva bajo cualquiera de sus 3 modalidades, actualización de la inscripción, toma de nota, cancelación y, en su caso, de aprobación de oferta pública de adquisición o enajenación de los valores y las notificaciones de ofertas en el extranjero a que se refiere el presente Título, así como de difusión de información con fines de promoción, comercialización o publicidad sobre valores y la documentación e información que acompañen a las referidas solicitudes, deberán presentarse a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y presentarse vía electrónica, a través del STIV, en la forma y términos que establece el anexo R de las presentes disposiciones. Tratándose de acciones; títulos de crédito que las representen; certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios, indizados o de inversión en energía e infraestructura; títulos opcionales e instrumentos de deuda que deban emitirse con base en un acta de emisión, deberán adicionalmente presentar una copia de la solicitud y de la documentación e información señalada.

Segundo párrafo.- Se deroga.

...
...

Las emisoras u oferentes, siempre y cuando manifiesten expresamente su intención de mantener el trámite como confidencial, podrán requerir a la Comisión y a la bolsa de valores de que se trate que aplacen la disponibilidad al público de la solicitud y demás documentación a que se refiere este artículo, así como que la bolsa no haga del conocimiento del público la denominación de la sociedad y el tipo de valores objeto de inscripción, debiendo atender en todo caso los plazos señalados en el artículo 23 de estas disposiciones. Cuando exista información en medios masivos de comunicación en relación con dicho trámite, que haya sido emitida o difundida por la propia emisora u oferente, por cualquiera de sus empleados, funcionarios o accionistas, o bien, emitida o difundida por cualquier tercero, a través de los referidos medios masivos de comunicación, no resultará procedente el tratamiento confidencial por cuanto hace a la existencia del trámite que se solicite conforme a este párrafo, pudiéndose mantener en reserva la documentación que lo integre.

...”

“ARTÍCULO 23.- La información relevante y documentación a que hacen referencia, en lo conducente, los artículos 2o., a 4o., de estas disposiciones, incluyendo aquella relativa a los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios, indizados o de inversión en energía e infraestructura, deberá estar disponible por lo menos con 10 días hábiles de anticipación a la fecha de fijación del precio o cierre del libro. En caso de ofertas subsecuentes, dicha información deberá estar disponible cuando menos 5 días hábiles previos a la fecha de fijación del precio o cierre del libro. Tratándose de instrumentos de deuda o valores estructurados y títulos fiduciarios sobre bienes distintos a acciones, siempre que todos estos tengan un plazo mayor a 1 año, deberá estar disponible al público cuando menos 5 días hábiles previos a la fecha de fijación del precio o cierre del libro. Para instrumentos de deuda o valores estructurados y títulos fiduciarios sobre bienes distintos a acciones, siempre que tengan un plazo igual o menor a 1 año, así como ofertas públicas de acciones de sociedades anónimas promotoras de inversión bursátil, la información deberá estar disponible para el público por lo menos 2 días hábiles previos a la fecha de la fijación del precio o cierre del libro. Tratándose de ofertas públicas restringidas, la información a que alude este artículo, deberá estar disponible cuando menos 2 días hábiles previos a la fecha de fijación del precio o cierre del libro. En el caso de ofertas públicas de adquisición a que se refiere el artículo 16 de estas disposiciones, la información deberá estar disponible el día de inicio de la oferta correspondiente.

...
...
...”

“ARTÍCULO 31.- ...

- I. Las acciones; títulos de crédito que las representen y certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios, indizados o de inversión en energía e infraestructura, se negociarán exclusivamente con la intermediación de casas de bolsa, a través de los sistemas que prevea el reglamento interior de la bolsa de valores de que se trate. Tratándose de acciones, sin perjuicio del derecho de los particulares a la libre disposición de la propiedad de sus valores fuera de bolsa, siempre que se ajusten, en su caso, a los artículos 98 a 103 y 109 a 112 de la Ley del Mercado de Valores.

II. y III. ...”

“ARTÍCULO 33.- ...

- I. ...
 - a) ...
 1. ...
 2. Derogado.
 3. ...
- ...

Los estados financieros anuales o sus equivalentes correspondientes a las emisoras de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo que en términos del artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 6., de estas disposiciones destinen al menos el 70 % de los recursos de la emisión a la inversión en mecanismos de inversión colectiva no listados en alguna bolsa de valores, deberán presentarse a más tardar el 30 de junio de cada año.

Cuando las referidas emisoras mantengan invertido más del 30 % de los recursos de la emisión en valores distintos de los señalados en el artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 6., de estas disposiciones, no les será aplicable lo previsto en el párrafo anterior y deberán presentar los estados financieros anuales o sus equivalentes en el plazo señalado en el inciso a) de esta fracción.

4. y 5. ...

b) ...

1. Reporte anual correspondiente al ejercicio social inmediato anterior, elaborado conforme al instructivo que se acompaña a las presentes disposiciones como anexo N, N Bis, N Bis 1, N Bis 2, N Bis 3 o N Bis 4 o según el tipo de emisora, suscrito en la hoja final por:

1.1. a 1.3. ...

1.4. Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, en sustitución de las personas a que se refiere el numeral 1.1., anterior, suscrito por:

1.4.1. a 1.4.3. ...

El reporte anual correspondiente a las emisoras de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo que en términos del artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 6., de estas disposiciones, destinen al menos el 70 % de los recursos de la emisión a la inversión en mecanismos de inversión colectiva no listados en alguna bolsa de valores, deberá presentarse a más tardar el 30 de junio de cada año.

En el evento de que las referidas emisoras mantengan invertido más del 30 % de los recursos de la emisión en valores distintos de los señalados en el artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 6., de estas disposiciones, no les será aplicable lo previsto en el párrafo anterior y deberán presentar el reporte anual en el plazo señalado en el inciso b) de esta fracción.

2. Derogado.

3. ...

II. ...

...

...

Los plazos de 20 y 40 días hábiles a que se refiere el segundo párrafo de esta fracción no resultarán aplicables para aquellos emisores de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo que en términos del artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 6., de estas disposiciones, destinen al menos el 70 % de los recursos de la emisión a la inversión en mecanismos de inversión colectiva no listados en alguna bolsa de valores. Las emisoras de tales títulos fiduciarios deberán presentar la información trimestral a que alude la presente fracción a más tardar dentro de los 20 días hábiles siguientes a que concluya el trimestre posterior a aquel a que corresponda la información.

Cuando las emisoras referidas en el párrafo anterior mantengan invertido más del 30 % de los recursos de la emisión en valores distintos de los señalados en el artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 6., de estas disposiciones, no les será aplicable lo previsto en el párrafo que antecede y deberán presentar la información trimestral en el plazo señalado en el segundo párrafo de esta fracción.

...

...

Último párrafo.- Derogado.

a) ...

b) En el caso de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, la constancia a que se refiere esta fracción, deberá estar suscrita por:

1. y 2. ...

III. ...

...

...

...

En el caso de certificados de participación ordinarios sobre acciones de 2 o más emisoras, títulos fiduciarios sobre bienes distintos de acciones y certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, el fiduciario o, en su caso, el representante común, deberán presentar únicamente la información a que hacen referencia las fracciones I, inciso a), numeral 3 y II de este artículo, referente al patrimonio afecto en fideicomiso. Adicionalmente, tratándose de títulos fiduciarios sobre bienes distintos de acciones y de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, deberán presentar la información prevista en la fracción I, inciso b), numeral 1 de este mismo artículo.

Para el caso de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, en el evento de que la información relativa a las sociedades o proyectos respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, en su caso, que representen individualmente el 10 % o más del patrimonio del fideicomiso o, en el caso de aquellos colocados bajo el mecanismo de llamadas de capital, el 10 % del monto máximo de la emisión, salvo que dicha información se encuentre consolidada en los estados financieros presentados respecto del fideicomiso deberá presentarse la información contenida en la fracción I, inciso a), numeral 3., de este artículo, en relación con cada una de dichas sociedades o proyectos. La información financiera de las sociedades antes señaladas deberá elaborarse conforme a lo previsto en el artículo 78 Bis 1 o 79 de las presentes disposiciones, según corresponda. La información de las sociedades o proyectos antes mencionados podrá omitirse tratándose de valores colocados mediante oferta pública restringida. Asimismo, el reporte a que se refiere la fracción I, inciso b) numeral 1., de este artículo, deberá contener las características de cada una de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, incluyendo el grado de cumplimiento al plan de negocios y al calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones mencionados en los anexos H Bis 2, H Bis 3 o H Bis 4 de estas disposiciones. En todo caso, se deberán revelar las principales diferencias entre dicho plan de negocios y calendario de inversiones con el avance obtenido, así como las consecuencias que se hayan generado por el incumplimiento de estos en relación con cada una de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social.

La información a que se refiere la fracción II de este artículo, que se presente respecto de títulos fiduciarios sobre bienes distintos de acciones y sobre los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, deberá incluir adicionalmente la información que se detalla en la fracción II, inciso C), numeral 2., del anexo N Bis 1, en la fracción II, inciso C), numeral 2., del anexo N Bis 2, en la fracción II, inciso C), numeral 2 del anexo N Bis 3 y en la fracción II, inciso C), numeral 2., del anexo N Bis 4, de estas disposiciones, respectivamente.

...

...

...

...

...

...

ARTÍCULO 34.- ...

I. a III. ...

IV. ...

a) y b) . . .

c) Aviso para el pago de dividendos o distribuciones, según corresponda, en el que deberá precisarse el monto y proporciones de estos o, en su caso, el pago de intereses.

d) . . .

V. . . .

VI. Con cuando menos 3 días hábiles previos a que inicie el plazo en el que se pretenda llevar a cabo la actualización de la inscripción, se deberá realizar el aviso de canje de los títulos de las emisoras de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o inmobiliarios que se emitan bajo el mecanismo de llamadas de capital.

. . .

Tercer párrafo.- Derogado.

. . .

. . .

ARTÍCULO 35.- . . .

I. En caso de reestructuraciones societarias de emisoras de acciones o títulos de crédito que las representen, de una sola emisora o de obligaciones subordinadas obligatoriamente convertibles en capital o de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión en energía e infraestructura:

El día hábil inmediato siguiente a que se publique la convocatoria para la asamblea de accionistas o de tenedores de valores con motivo de la reestructuración societaria de que se trate o el día inmediato siguiente a la celebración de la sesión del consejo de administración o comité técnico que apruebe la reestructuración societaria, presentarán un folleto sobre dicha reestructuración, que contenga la información necesaria para que los accionistas o tenedores puedan tomar una decisión, conforme al instructivo que se acompaña a las presentes disposiciones como anexo P, suscrito por el director general, el director de finanzas y el director jurídico, o sus equivalentes, en sus respectivas competencias, al calce de la leyenda siguiente:

. . .

. . .

. . .

II. . . .

. . .

. . .

. . .

ARTÍCULO 35 Bis.- Las emisoras de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o inmobiliarios, que los emitan bajo el mecanismo de llamadas de capital, al día siguiente de finalizado el plazo para acudir a ella, deberán proporcionar a la Comisión, a la bolsa de valores de que trate y al público en general, la información que a continuación se señala:

I. . . .

II. En su caso, el monto correspondiente de la llamada de capital de que se trate que no fue cubierto, así como el porcentaje que ello representa respecto del total de la llamada de capital que haya efectuado. Asimismo, el monto efectivamente cubierto por parte de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios a dicha llamada de capital.

III. y IV. . . .

. . .

ARTÍCULO 35 Bis 1.- Las emisoras que emitan certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de energía e infraestructura que prevean en los documentos de la emisión la asunción de créditos, préstamos o financiamientos con cargo al patrimonio del fideicomiso, por el fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, o por el fiduciario, deberán proporcionar:

- I. A la Comisión, a la bolsa de valores de que se trate y al público en general, de manera trimestral, dentro de los 20 días hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los primeros trimestres del ejercicio social y dentro de los 40 días hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre, el nivel de apalancamiento que mantengan y el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere el artículo 7o., fracciones VI, inciso a), numeral 4., VII, inciso a), numerales 4., o 5., y VIII, inciso a), numeral 7., de estas disposiciones, calculados de conformidad con lo previsto en el anexo AA de las presentes disposiciones y desglosando, al menos, los componentes que de acuerdo con dicho anexo utilizaron para su cálculo.

Asimismo, deberá informar las características de cada uno de los créditos, préstamos o financiamientos relevantes asumidos, incluyendo las amortizaciones, los intereses y la existencia, en su caso, de garantías o características relevantes. Para efectos de lo anterior se entenderán como créditos, préstamos o financiamientos relevantes aquellos que representen el 10 % o más del pasivo total de los estados financieros consolidados de la emisora al último ejercicio. Cuando dicha operación represente menos del porcentaje señalado o no sea cuantificable de manera porcentual, la emisora deberá evaluar si la operación de que se trate resulta relevante para los tenedores y el mercado en general.

- II. A la Comisión, dentro de los 40 días hábiles siguientes al cierre del cuarto trimestre, estados financieros proforma de la emisora para el siguiente ejercicio, con base en las cifras correspondientes a dicho cuarto trimestre, en términos del artículo 81 Bis de las presentes disposiciones, que reflejen la capacidad de la emisora para cumplir con el límite máximo de los pasivos que mantengan conforme a lo previsto en el artículo 7o., fracciones VI, inciso a), numeral 4., VII, inciso a) numerales 4., o 5., y VIII, inciso a), numeral 7., de estas disposiciones.

La Comisión podrá ordenar las modificaciones que considere convenientes a los estados financieros proforma dentro de los 20 días hábiles siguientes a la presentación de estos.

La información a que alude la fracción I de este artículo, deberá ser transmitida por las emisoras a la bolsa de valores de que se trate a través del SEDI y en la misma fecha a la Comisión a través del STIV-2; para la información a que se hace referencia en la fracción II de este artículo, las emisoras deberán trasmitirla a través del STIV-2.

Lo previsto en este artículo igualmente resultará aplicable a las emisoras de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo en caso de que los recursos de la emisión se pretendan destinar de manera preponderante a otorgar créditos, préstamos o financiamientos a sociedades mexicanas o a la adquisición de valores de deuda emitidos por estas, con cargo al patrimonio del fideicomiso, y adicionalmente pretendan contratar créditos o préstamos.”

“ARTÍCULO 37.- . . .

I. y II. . . .

. . .

Tercer párrafo.- Se deroga.

. . .

Quinto párrafo.- Derogado.

. . .

. . .

. . .”

“ARTÍCULO 48.- . . .

- I. El tipo de operación que pretendan efectuar, con especificación de la clase de valores a adquirir o enajenar, así como del volumen o monto de la operación. Tratándose de acciones o de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, deberá especificarse la serie.

II. a IV. . . .

. . .

En el evento de que se otorgue dicha autorización, la persona de que se trate, deberá informar a la Comisión a más tardar el día hábil siguiente a aquel en que llevó a cabo o celebró la última de las operaciones autorizadas, su resultado, incluyendo la fecha de celebración, volumen operado, precio e intermediario a

través del cual se realizó. Tratándose de acciones o de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, la operación deberá celebrarse en bolsa y al precio de mercado correspondiente al día en que la vaya a llevar a cabo.

ARTÍCULO 49.- . . .

I. a IV. . . .

V. Enajenar acciones o certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, de una serie y con los recursos obtenidos adquirir acciones o certificados de otra serie de la misma emisora.

VI. Enajenar acciones o certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura para obtener efectivo a fin de enfrentar situaciones de emergencia.”

ARTÍCULO 50.- . . .

. . .

I. y II. . . .

III. . . .

a) La negociación o consumación de proyectos de inversión, de fusión o de escisión, o que impliquen la adquisición de acciones de la emisora que modifiquen su estructura de capital y, en su caso, la de las personas morales que esta controle o en las que tenga una influencia significativa. También resultará aplicable lo previsto en este supuesto cuando se trate de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura.

b) a k) . . .

IV. . . .

a) a k) . . .

l) La modificación a los planes de opción de compra de acciones para directivos relevantes y empleados, así como a los fideicomisos que se constituyan para tal efecto. Quedarán incluidos en ese inciso la modificación a los planes de opciones de compra para los empleados de las emisoras o administradores de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura.

m) y n) . . .

V. a VII. . . .

VIII. Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura:

a) Que se hayan emitido bajo el mecanismo de llamadas de capital, el monto correspondiente de la llamada de capital de que se trate que no hubiere sido cubierto, así como el porcentaje que ello representa respecto del total de la llamada que haya efectuado, describiendo la afectación al plan de negocios.

Asimismo, el monto efectivamente cubierto por parte de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios a dicha llamada de capital.

b) Cuyo prospecto de colocación haya incluido lo previsto en el artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 6., de estas disposiciones, cuando mantengan más del 30 % de los recursos de la emisión en inversiones en valores distintos de los señalados en dicho numeral, caso en el cual, adicionalmente, deberán revelar que a partir de ese momento la información financiera trimestral y anual, así como el reporte anual será divulgada en términos del artículo 33, fracciones I, incisos a), numeral 3, b), primer párrafo y II, segundo párrafo de las presentes disposiciones, según corresponda al tipo de información.

c) En el evento de que obtengan la autorización de la Comisión para publicar un aviso con fines informativos, complementario al prospecto de colocación, mediante el cual informen la adopción para acogerse al régimen previsto en el artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 6., de estas disposiciones, deberán revelar tal hecho, así como que a partir de ese momento la información financiera a que se hace referencia en el artículo 33, fracción II

será divulgada a más tardar dentro de los 20 días hábiles siguientes a que concluya el trimestre posterior a aquel al que corresponda la información y, que los estados financieros anuales o sus equivalentes a que se alude en el artículo 33, fracción I, inciso a), numeral 3, así como el reporte anual referido en el artículo 33, fracción I, inciso b) numeral 1, todos de estas disposiciones, serán presentados a más tardar el 30 de junio de cada año.

- d) En caso de que la convocatoria para llevar a cabo una asamblea general de tenedores incluya dentro del orden del día cualquiera de los temas a que hace referencia el artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 1., fracción VII, inciso a), numeral 1., y fracción VIII, inciso a), numeral 1., de las presentes disposiciones o bien, el artículo 64 Bis 1, fracción I, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores, según corresponda, la información detallada que vaya a ser presentada para aprobación de dicha asamblea en relación con tales temas. Dicha revelación deberá efectuarse el mismo día en que se publique la convocatoria correspondiente.
- e) Que hayan previsto en los documentos de la emisión la asunción de créditos, préstamos o financiamientos con cargo al patrimonio del fideicomiso, por el fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, o por el fiduciario, en términos de estas disposiciones:
 - i) Cuando por cualquier causa exceda el límite máximo de apalancamiento establecido en el artículo 7o., fracciones VI, inciso a), numeral 4.1., VII, inciso a), numerales 4.1., o 5., segundo párrafo, o bien, VIII, inciso a), numeral 1.2., segundo párrafo de estas disposiciones;
 - ii) Cuando por cualquier motivo el índice de cobertura de servicio de la deuda, establecido conforme al artículo 7o., fracciones VI, inciso a), numeral 4.2., o VII, inciso a), numeral 4.2., sea menor a 1.0;
 - iii) Cuando por cualquier causa exceda el límite máximo establecido en el artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 4., cuarto párrafo tratándose de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo y fracción VII, inciso a), numeral 4., quinto párrafo tratándose de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios;
 - iv) Cuando el comité técnico haya aprobado los planes correctivos a que alude el artículo 7o., fracciones VI, inciso a), numerales 4.1., último párrafo y 4.2., último párrafo, VII, inciso a), numerales 4.1., último párrafo y 4.2., último párrafo o 5., cuarto párrafo o bien VIII, numeral 7., último párrafo de estas disposiciones. En todo caso deberán presentar al menos las principales características y acciones que contienen, o
 - v) El incumplimiento a los planes correctivos a que alude el artículo 7o., fracciones VI, inciso a), numerales 4.1., último párrafo y 4.2., penúltimo párrafo, VII, inciso a), numerales 4.1., último párrafo y 4.2., último párrafo o 5., cuarto párrafo, de estas disposiciones.

IX. La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación.

X. ...

Tratándose de títulos fiduciarios o de valores cuyo cumplimiento dependa total o parcialmente del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso, del garante o avalista o de cualquier otro tercero, la información a que se refiere este artículo deberá revelarse, según corresponda, en relación con dichos sujetos. Asimismo, para el caso de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, la información de este artículo deberá revelarse y enviarse además, en relación con las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, considerando cada una de las inversiones o desinversiones que, en su caso, se efectúen.

...

En relación con la declaración que, en su caso, deberán formular las emisoras respecto del desconocimiento de las causas que hayan dado origen a movimientos inusitados en el mercado relativos al precio o volumen de operación de sus valores o cambios en la oferta o demanda de sus valores o en su precio, que no sean consistentes con su comportamiento histórico y no puedan explicarse con la información disponible en el público, en términos del artículo 106 de la Ley del Mercado de Valores, las emisoras deberán aclarar si los miembros de su consejo de administración o directivos relevantes realizaron operaciones con los valores de la emisora de que se trate, en caso negativo, deberá aclararse en ese sentido.

...”

“ARTÍCULO 53.- Las emisoras deberán instrumentar los mecanismos necesarios para garantizar que las operaciones de adquisición o venta de las acciones representativas de su capital o títulos de crédito que las representen, o bien, las emisoras de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, realizadas por sus accionistas, consejeros, directivos relevantes, tenedores, miembros del comité técnico o equivalentes, les sean notificadas a más tardar en la misma fecha en que realicen dichas operaciones, a efecto de dar cumplimiento a los requerimientos que formulen la Comisión o las bolsas en términos de lo establecido en el artículo 106 de la Ley del Mercado de Valores.”

“ARTÍCULO 68.- . . .

. . .

En los documentos base de la emisión deberá incorporarse expresamente que el representante común estará obligado a velar por los intereses de los tenedores de los valores, para lo cual deberá revisar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento por parte de la emisora, del fiduciario, del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, del administrador maestro y demás personas que suscriban tales documentos y presten servicios a la emisora en relación con los valores o, en su caso, el patrimonio fideicomitado, de las obligaciones de las partes establecidas en tales documentos. Para ello, el representante común deberá solicitar la información que considere necesaria para la revisión del cumplimiento de la emisión y del estado que guarda la emisora o el patrimonio del fideicomiso y demás aspectos relacionados con los valores o la capacidad de la emisora de cumplir con sus obligaciones.

En los documentos base de la emisión a que hace referencia el párrafo anterior, se deberá establecer el derecho del representante común de solicitar a la emisora, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier persona que preste servicios a la emisora, en relación con los valores o, en su caso, el patrimonio fideicomitado, la información referida en el párrafo anterior. Además, dichos documentos deberán establecer la obligación de la emisora de entregar dicha información y de requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros que proporcionen al representante común la información y en los plazos que este le solicite para el cumplimiento de sus funciones, así como la periodicidad con que el representante común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en el párrafo anterior y la posibilidad de que publique o solicite a la emisora se haga del conocimiento del público a través de un evento relevante cualquier incumplimiento de las obligaciones a que hace referencia este artículo a cargo de las personas antes mencionadas.

En caso que el representante común, por instrucciones de la asamblea general de tenedores o por así considerarlo conveniente en términos de los documentos base de la emisión, subcontrate a algún tercero para el cumplimiento de sus obligaciones de vigilancia o revisión establecidos en el presente artículo o en la legislación aplicable, los documentos base de la emisión respectivos deberán establecer que el representante común seguirá siendo responsable frente a los tenedores, terceros y la propia Comisión, por el debido desarrollo de sus funciones.”

“ARTÍCULO 75.- Las emisoras deberán divulgar en su página de Internet, los prospectos de colocación o suplementos informativos a que se refiere el Título Segundo; la compulsión de sus estatutos sociales, el reporte anual, el reporte trimestral, el reporte mensual y las reestructuraciones societarias a que se refiere el Título Cuarto; aquella información sobre eventos relevantes a que hace referencia el Título Quinto, así como los nombres de las personas a que hace referencia el artículo 70, de estas disposiciones, el mismo día en que la citada información sea presentada a la Comisión, a la bolsa de valores de que se trate y al público en general. Quedará comprendida en esta información aquella que las emisoras divulguen a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación.

. . .

. . .

. . .”

“ARTÍCULO 78.- . . .

. . .

. . .

Cuarto párrafo.- Derogado.

Tratándose de los estados financieros de aquellas emisoras que sean personas morales cuya actividad preponderante sea el otorgamiento de crédito, la celebración de arrendamiento financiero o factoraje financiero, deberán elaborarse y dictaminarse de conformidad con los criterios de contabilidad y de auditoría que les sean aplicables a las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas a que se refiere el artículo 87-D, fracción V, de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Sexto párrafo.- Derogado.

Para efectos de lo previsto en el presente artículo, por actividad preponderante se entenderá aquella que representa más del 70 % de los activos, pasivos o ingresos totales consolidados al cierre del ejercicio inmediato anterior de una emisora, siendo necesario que transcurran 3 ejercicios en el que la actividad represente menos del 50 % de los activos, pasivos o ingresos totales consolidados de una emisora, o bien, que en el ejercicio inmediato anterior al de que se trate, dicha actividad represente menos del 20 %, para que no le sea aplicable lo previsto en los párrafos tercero y quinto del presente artículo.”

“**ARTÍCULO 78 Bis 1.-** Los estados financieros de las asociadas; contrapartes o proveedores de instrumentos financieros relacionados con valores estructurados; terceros relacionados con la emisión de títulos fiduciarios a que se refiere el artículo 7o., fracción II, inciso b), certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, así como entidades o personas morales distintas de la emisora, del fideicomitente o administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, garante o avalista de los activos, cuando la obligación de pago que amparen los respectivos valores dependa total o parcialmente de estas, que estén obligadas a presentar información financiera conforme a las presentes disposiciones, deberán ser elaborados de acuerdo con alguna de las opciones siguientes:

I. y II. . . .

..”

“**ARTÍCULO 79.-** . . .

...

...

...

...

...

Los estados financieros de las asociadas; contrapartes o proveedores de instrumentos financieros relacionados con valores estructurados; terceros relacionados con la emisión de títulos fiduciarios a que se refiere el artículo 7o., fracción II, incisos b) y certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura; así como entidades o personas morales distintas de la emisora, del fideicomitente o administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, garante o avalista de los activos, cuando la obligación de pago que amparen los respectivos valores dependa total o parcialmente de estas que sean de nacionalidad extranjera, podrán presentarse conforme a las normas contables previstas en el presente artículo.”

TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente Resolución entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Las referencias que en otros reglamentos o disposiciones se hagan respecto de títulos fiduciarios a que alude el artículo 7o., fracción II, inciso c) de las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores”, se entenderán efectuadas a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o inmobiliarios a que alude esta Resolución, así como el artículo 63 Bis 1, fracciones I y II de la Ley del Mercado de Valores, según corresponda.

Asimismo, las referencias que en otros reglamentos o disposiciones se efectúen respecto de valores emitidos por vehículos de inversión colectiva, listados y cotizados a lo largo de las sesiones bursátiles en las bolsas de valores, cuyo objetivo primordial consista en buscar reproducir el comportamiento de uno o más índices, activos financieros o parámetros de referencia se entenderán hechos a certificados bursátiles fiduciarios indizados. Lo anterior, salvo tratándose de valores listados en el sistema internacional de cotizaciones a que alude la Ley del Mercado de Valores.

Atentamente,

México, D.F., a 15 de octubre de 2015.- El Presidente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores,
Jaime González Guadé.- Rúbrica.

ANEXO A

Contenido del escrito de solicitud para autorización de inscripción de valores y ofertas públicas de enajenación

1. Denominación de la emisora o, en su caso, de la institución fiduciaria emisora, así como del fideicomitente, del administrador y del fideicomisario en el fideicomiso base de emisión.
2. Nombre del representante legal autorizado para presentar la solicitud.
3. Domicilio para recibir notificaciones y número telefónico en México.
4. Nombre(s) de la(s) persona(s) facultada(s) para recibir notificaciones y realizar los trámites inherentes a la solicitud.
5. Especificación de los actos cuya autorización y aprobación se solicita.
6. Número y características de los valores a inscribir (clase, series, valor nominal, monto, plazo, tasa de interés, amortización, aval o garantía y cualquier otra que permita su plena identificación). Tratándose de ofertas globales, la información anterior se complementará con los datos relativos al lugar de colocación, legislación aplicable, en su caso, listado en bolsas de valores extranjeras y agentes colocadores. Tratándose de instrumentos avalados o garantizados, información del avalista o garante así como de las garantías, su constitución y forma de ejecución.
7. Tratándose de títulos fiduciarios, descripción del patrimonio fideicomitado.
8. Tratándose de autorizaciones de programas, las características del mismo, así como plazo máximo y mínimo de las emisiones al amparo del programa.
9. Tratándose de inscripciones con oferta pública, las características de dicha oferta.
 - 9.1 Tipo de oferta (primaria, secundaria, nacional, internacional).
 - 9.2 Número de títulos a colocar.
 - 9.3 Monto total de la oferta.
 - 9.4 Periodo o fecha de la oferta.
 - 9.5 Denominación del intermediario colocador.

Tratándose de acciones o títulos fiduciarios o valores emitidos por fideicomisos sobre acciones, o certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de energía e infraestructura, según sea aplicable:
 - 9.6 En su caso, mecánica de sobreasignación.
 - 9.7 Porcentaje del capital social pagado o patrimonio fideicomitado después de la oferta, que representarán las acciones o valores materia de la oferta y, en su caso, porcentaje incluyendo opción de sobreasignación.
 - 9.8 Estructura del capital social o patrimonio fideicomitado antes y después de la oferta.
 - 9.9 Rango de precio de colocación y bases para la fijación del mismo.
 - 9.10 Las operaciones especiales que, en su caso, se realizarán en la oferta pública.
 - 9.11 Respecto del fideicomitente, administrador o alguna de sus afiliadas, información sobre reestructuraciones societarias que no hayan sido hechas del conocimiento del público inversionista y que se encuentren en proceso.
 - 9.12 En el caso de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o inmobiliarios que se emitan mediante el mecanismo de llamadas de capital, adicionalmente:
 - 9.12.1 Monto de la aportación mínima inicial.
 - 9.12.2 Monto hasta por el cual podrían hacerse el total de las llamadas de capital.

Tratándose de títulos de deuda:

9.13 Denominación del representante común de los tenedores.

Tratándose de títulos de deuda con plazo igual o menor a 1 año:

9.14 Información general referente a su actividad y a la ubicación de sus principales oficinas, así como datos relativos a los miembros de su consejo de administración y funcionarios dentro de la jerarquía inmediata inferior a la de director general y, en su caso, la denominación de las sociedades con las que integra un mismo grupo empresarial o subsidiarias. Lo anterior, no será aplicable a aquellas emisoras que mantengan otros valores inscritos, siempre que se encuentren al corriente en la entrega de información periódica.

9.15 Información sobre los gastos en los que incurre la emisora, por llevar a cabo la inscripción preventiva, bajo la modalidad de programa de colocación o, en su caso, por la emisión y colocación de títulos de deuda, incluyendo al menos, los correspondientes a: (i) estudio y trámite ante esta Comisión, (ii) honorarios de asesores legales, (iii) en su caso, auditores externos, (iv) instituciones calificadoras, (v) representante común y, (vi) en su caso, aval o garante; en el entendido que deberá desglosarse dicha información por cada uno de los asesores, prestadores de servicios o sociedades contratadas por la emisora.

10. Lista de los anexos adjuntos a la solicitud.
11. Firma del representante legal de la emisora, del representante legal de los accionistas o tenedores vendedores (tratándose de ofertas secundarias) o, en su caso, de la institución fiduciaria emisora y de la sociedad fideicomitente.
12. Firma del representante legal del intermediario colocador aceptando su designación y, en su caso, de la entidad que actuará como representante común de los tenedores.

ANEXO G

Contenido del escrito para la inscripción a que se refiere el artículo 93 de la Ley

- Denominación de la emisora.
- Características de los títulos emitidos:
 - Tipo de emisión (inicial o ampliación).
 - En su caso, clave de la emisión.
- Clave del valor (de acuerdo con la bolsa correspondiente o una institución para el depósito de valores).
 - Serie de la emisión.
 - Fecha de emisión.
 - Fecha de vencimiento.
 - Plazo de la emisión.
 - Monto de la emisión.
 - Denominación de la moneda.
 - Tasa de interés.
- En caso de que los títulos sean emitidos conforme a leyes extranjeras, la información anterior se complementará con los datos relativos a:
 - Legislación aplicable.
 - En su caso, listado en bolsas de valores extranjeras y agentes colocadores.
- Nombre y firma del representante legal autorizado.

ANEXO H BIS 1**Instructivo para la elaboración de prospectos de colocación, folletos informativos y suplementos informativos aplicable a títulos fiduciarios sobre bienes distintos de acciones****I. LINEAMIENTOS GENERALES**

El presente instructivo incluye los requisitos de revelación de información a los que deberán apegarse las emisiones realizadas por instituciones financieras en su carácter de fiduciario para la elaboración de prospectos de colocación, folletos informativos y suplementos informativos con el fin de obtener la inscripción en el Registro y para autorización de ofertas públicas de enajenación o suscripción de los mismos instrumentos.

El prospecto de colocación preliminar deberá de incluir la información más reciente que se conozca a la fecha de presentación de la solicitud, tratándose del prospecto de colocación definitivo dicha información deberá actualizarse, hasta donde sea relevante, a la fecha de colocación, salvo en los casos en que en las disposiciones de carácter general y en este instructivo se especifique una fecha o periodo determinado.

En caso de que ciertos incisos o capítulos de este instructivo no sean aplicables a los bienes, derechos o valores específicos que respaldan la emisión de que se trate, no será necesario desarrollar los mismos; sin embargo, dependiendo del caso, se deberá proporcionar información equivalente. De igual manera, si cierta información requerida en cualquier numeral de este instructivo ha sido incluida en otro capítulo del prospecto de colocación, no será necesario volver a incluirla, únicamente deberá hacerse referencia al capítulo en el que se encuentra.

El orden en que se presenten los capítulos del prospecto deberá apegarse a este instructivo, salvo que la Comisión, por tratarse de ofertas globales autorice un orden distinto, en cuyo caso, deberá incluirse una tabla resumen que indique los capítulos en donde se incorporen los requisitos contenidos en el presente instructivo.

En la preparación del prospecto siempre deberá de utilizarse un lenguaje claro y de fácil comprensión, evitando usar términos técnicos o formulismos legales complicados que no puedan ser fácilmente comprensibles para una persona que no tenga un conocimiento especializado en la materia de que se trate. Asimismo, deberán evitarse términos superlativos y juicios de valor, sin embargo, de considerarse necesario, tendrán que justificarse adecuadamente.

Para efectos de este instructivo, también se entenderá como prospecto de colocación al suplemento informativo y folleto informativo, excepto cuando se indique de otra forma.

A) Principio de relevancia

En adición a la información explícitamente requerida en los diversos incisos contenidos en este instructivo, deberá proporcionarse toda aquella información relevante.

Este principio deberá seguirse en todo momento en la preparación del prospecto al determinar la profundidad y amplitud con que deben desarrollarse los diversos temas que se establecen en este instructivo.

Será responsabilidad de las personas que suscriban el documento, el determinar qué información es relevante en el contexto de las características particulares de cada emisora y de la estructura de la emisión de que se trate. Al determinar qué información es relevante deberán tomarse en cuenta tanto factores cuantitativos como cualitativos.

B) Fuentes de información externa y declaración de expertos

Cuando un reporte, estadística o demás información contenida en el prospecto de colocación se hubiese obtenido de una fuente pública de información, se deberá citar la misma y cuando la información provenga de algún experto se deberá incluir una declaración indicando que dicha información ha sido incluida, con el consentimiento de la persona.

C) Ofertas globales

En caso de que se solicite autorización para llevar a cabo una oferta pública global, se deberá incluir en el prospecto de colocación que distribuyan en territorio nacional toda aquella información que las disposiciones legales de los países donde oferten los valores les soliciten, en adición a la información requerida en este instructivo, eliminando aquellas secciones que no se consideren aplicables o relevantes para los inversionistas mexicanos.

En caso de que el emisor realice una oferta pública en México y al mismo tiempo realice una oferta pública en cualquier otro mercado y esta última se realice bajo términos y condiciones distintos a los establecidos para la oferta en territorio nacional, deberán revelarse dichos términos y condiciones en los capítulos correspondientes.

D) Denominación de la moneda

Todas las cifras que se presenten, deberán estar expresadas en la misma moneda de los estados financieros, salvo que se indique lo contrario en el prospecto o suplemento. Tratándose de cifras denominadas en moneda extranjera, cuando la emisora considere conveniente presentar una conversión de dichas cifras a pesos mexicanos, se deberá utilizar el tipo de cambio de la fecha del último periodo presentado o aquel que corresponda conforme a la normatividad contable aplicable.

En cualquier caso, se deberá indicar el tipo de cambio utilizado para convertir las cifras a pesos mexicanos. Asimismo, deberá indicarse la fecha del (de los) tipo(s) de cambio utilizado(s), así como la fuente oficial y las especificaciones técnicas del mismo (por ejemplo, tipo de cambio al cierre, promedio, etc.)

De igual manera deberá indicarse el tipo de conversión utilizada y, en caso de haberse optado por el tipo de cambio de la fecha de los estados financieros del fideicomitente, del administrador del patrimonio fideicomitado o a quien se le encomienden dichas funciones, aclarar que dicha conversión se realizó con la única finalidad de facilitar la lectura y entendimiento a los inversionistas, mencionando que estas no deberán interpretarse como declaraciones de que las cantidades en la moneda utilizada para preparar los estados financieros realmente equivalen a esas cantidades en pesos mexicanos o que podrá convertirse a pesos mexicanos de acuerdo con el tipo de cambio indicado.

E) Ofertas públicas restringidas

En el caso de prospectos con motivo de una oferta pública restringida, la emisora podrá omitir la información a que se refiere la fracción IV, inciso B), numerales 1), inciso d); 3) inciso b), subinciso ii); 4), siempre que se adjunten los estados financieros del fideicomiso (en caso de ser aplicable) al prospecto de colocación; y 5, inciso a).

Asimismo, la emisora podrá presentar la información financiera y la correspondiente a la fracción IV, inciso B), numeral 3), incisos b), d), e), f) y g) solamente por los dos últimos ejercicios y el trimestre más reciente respecto del cual se cuente con información.

II. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA

Cuando en los términos del presente anexo deba incluirse información respecto del fideicomitente, del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones o de cualquier otro tercero, podrá incorporarse por referencia la información contenida en el reporte anual o reportes que la emisora de los valores haya proporcionado a la bolsa de valores de que se trate y al público en general de conformidad con lo previsto en las fracciones II a V del artículo 104 de la Ley del Mercado de Valores y en las presentes disposiciones.

La incorporación por referencia deberá efectuarse de conformidad con lo siguiente:

- El índice del prospecto deberá de contener todos los capítulos y apartados que se requieren en este instructivo y, cuando alguno de los mismos haya sido incorporado por referencia, deberá de señalarse esta situación en la parte inferior de cada título o subtítulo, indicando el documento fuente y la fecha de su presentación a la bolsa correspondiente, así como la página de Internet en la que dicho documento puede ser consultado públicamente.
- No se podrán incorporar por referencia aquellos capítulos de los documentos, que no se apeguen de manera cabal a los requisitos contenidos en el presente instructivo, a juicio de la Comisión.
- Deberá incluirse un apartado titulado "Acontecimientos Recientes" en el que se señale la información relevante que no se encuentre revelada en los documentos que se hayan incorporado por referencia.

En el caso de prospectos elaborados con motivo de ofertas públicas restringidas, se podrá incorporar por referencia la información de avales o garantes extranjeros que sea divulgada en su mercado de origen, siempre que sea una emisora extranjera cuyos valores se encuentren inscritos, autorizados o regulados para su venta al público en general por las Comisiones de Valores u organismos equivalentes de los Estados que sean miembros designados del Consejo de la Organización Internacional de Comisiones de Valores o el organismo que lo sustituya. El prospecto de colocación respectivo deberá señalar la página de Internet en que dicha información podrá consultarse durante la vigencia de la emisión. En caso que dicha información no esté disponible en idioma español, el prospecto de colocación deberá incluir un factor de riesgo al respecto.

III. EMISIONES QUE SE REALICEN AL AMPARO DE UNA AUTORIZACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE PROGRAMA

El prospecto de colocación que se prepare con relación a un programa de colocación, de conformidad con el artículo 13 de estas disposiciones, deberá de contener la información que se detalla en el presente instructivo, salvo por las características relativas a la oferta a que se refiere el capítulo 2) y la portada de este instructivo, en cuyo lugar se incluirán las características del programa. Las características de los valores a ofertarse se incluirán en un suplemento al prospecto que deberá contener la siguiente información:

- La información contenida en el apartado "Portada del Prospecto" del presente instructivo.
- La información contenida en el capítulo 2) relativo a "La oferta" de este instructivo.
- Deberá incluirse un apartado titulado "Acontecimientos Recientes" en el que se incorpore la información relevante que no se encuentre revelada en el prospecto del programa o documentos que se hayan incorporado por referencia.
- Se deberá incluir en "negritas" el siguiente párrafo al final del índice dentro del prospecto, procurando que sea por lo menos 2 puntos más del tamaño de letra al utilizado en el índice: "El presente suplemento es parte integrante del prospecto del programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que ambos documentos deben consultarse conjuntamente".
- El suplemento informativo podrá incorporar por referencia la información presentada a la bolsa de valores de que se trate y al público inversionista después del último prospecto del programa actualizado, de conformidad con lo previsto en las fracciones II a V del artículo 104 de la Ley del Mercado de Valores y en las presentes disposiciones.

Se deberá actualizar el prospecto del programa en todos sus capítulos si, habiendo transcurrido 1 año a partir de la fecha de publicación del mismo o, a partir de su última actualización, se efectúa una nueva emisión al amparo del programa, excepto las emisoras que se encuentren al corriente en la entrega de la información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de estas disposiciones.

El prospecto de colocación, suplementos al prospecto y los avisos correspondientes, que se preparen en relación con un programa de colocación o bien, respecto de emisiones de valores cuya colocación sea en una o más series, en términos de lo previsto por los artículos 7o., fracción V, último párrafo, 9 o 13 Bis de estas disposiciones, deberá de contener en el apartado "Portada del Prospecto", la declaración a que hace referencia el propio artículo 13 Bis.

IV. INFORMACIÓN REQUERIDA EN EL PROSPECTO

A) Portada del prospecto

Aquellos datos que no se conozcan a la fecha de elaboración del prospecto preliminar, como el precio y la fecha de colocación de los valores, deberán quedar indicados, con un espacio en blanco.

La portada del prospecto deberá contener como mínimo la siguiente información:

- Mención de ser oferta pública y tipo de ésta.
- Denominación de la institución fiduciaria y del fideicomitente.
- Clave de pizarra.
- Número y características de los títulos que se ofrecen (clase, series, tipo, en su caso, valor nominal y demás que permitan su plena identificación).
- Denominación de la moneda de referencia en que se realice la emisión.
- Precio de colocación.
- Monto total de la oferta (en caso de ofertas mixtas, especificar el monto de cada oferta).
- Plazo y fecha de vencimiento.
- En su caso, número de series en que se divide la emisión.
- En su caso, número de emisión correspondiente.
- Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso.
- Fideicomitente y administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.
- Fideicomisarios.

- Bienes, derechos o valores fideicomitidos.
- Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos a fideicomitir tales como: tipo de valor, número, saldo insoluto inicial, saldo promedio inicial, promedio de cupón bruto y neto, promedio del servicio de la deuda, tasa promedio ponderada, plazo promedio de los activos, etc.
- Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso (según el caso):
 - Rendimiento.
 - En su caso, rendimiento mínimo.
 - Tasa de interés aplicable para el primer periodo.
 - Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar causas y tratamiento de amortización anticipada.
 - Periodicidad y forma de pago de rendimientos.
- Lugar y forma de pago de rendimientos y de amortización, en su caso.
- Denominación del representante común de los tenedores de los títulos.
- En su caso, dictamen valuatorio.
- En su caso, la mención de cualquier riesgo asociado a la operación de que se trate, que por su relevancia deba incluirse en la portada del prospecto.
- En el caso de emisiones al amparo de un programa, monto total autorizado, en su caso con carácter revolvente.
- Fecha de publicación del aviso de oferta (la cual deberá realizarse al menos el día hábil anterior a la fecha de cierre de libro o de subasta).
- Periodo o fecha de la oferta.
- Fecha de cierre de libro o subasta.
- Fecha de registro en la bolsa correspondiente.
- Fecha de liquidación.
- Recurso neto que se obtendrá con la colocación (hacer el desglose de los gastos relacionados con la oferta, incluyendo la comisión por intermediación, señalando, en su caso, si fueron cubiertos con recursos propios de la emisora, pudiendo para tales efectos hacer la referencia cruzada al capítulo correspondiente).
- Tratándose de subastas de valores:
 - Importe de posturas presentadas
 - Número de posturas presentadas
 - Número de posturas asignadas
 - Demanda total de los valores
 - Tasa o precio mínimo y máximo
 - Tasa o precio asignado
- Posibles adquirentes: "Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente" y, en su caso, posibles limitantes.
- Denominación del intermediario colocador.
- En su caso, denominación de los intermediarios participantes en el sindicato colocador.
- Depositario.
- Calificación otorgada por institución calificadora (deberá incluirse una breve explicación del significado de dicha calificación y cualquier condicionamiento o consideración en la misma).
- Fundamento legal del régimen fiscal aplicable.
- La mención de que los títulos se encuentran inscritos en el Registro y de que son objeto de cotización o inscripción en el listado correspondiente en bolsa.

- La leyenda a que hace referencia el penúltimo párrafo del artículo 86 de la Ley del Mercado de Valores "La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes".
- Número de inscripción en el Registro.
- Lugar y fecha de publicación del prospecto o, en su caso, del aviso.
- Número del oficio y fecha de autorización de la Comisión, para publicar el prospecto o, en su caso, el aviso.
- En su caso, la leyenda "Prospecto a disposición con el intermediario colocador" y las páginas de Internet donde puede consultarse.
- En el caso del documento preliminar, la leyenda "Prospecto Preliminar" en tinta roja, así como la siguiente: "La información contenida en este prospecto preliminar se encuentra sujeta a cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones.

La versión actualizada de este prospecto preliminar que incluya los citados cambios, reformas, adiciones aclaraciones o sustituciones que se puedan realizar entre la fecha de este documento y la fecha en que se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en la página de Internet de la (nombre de la bolsa correspondiente) y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en las siguientes direcciones, respectivamente:

(incluir direcciones de las páginas de Internet)

Asimismo, cualquier cambio que se realice al presente prospecto preliminar en los términos anteriores, se harán del conocimiento público a través del (nombre del SEDI correspondiente) en su página electrónica Internet:

(incluir dirección de la página de Internet)

Los valores de que se trata en este prospecto preliminar no pueden ser ofrecidos ni vendidos hasta que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice su oferta en los términos de la Ley del Mercado de Valores. El presente documento preliminar no constituye una oferta pública de enajenación de los valores descritos".

En caso de incluir la denominación de cualquier otro tercero no previsto en la Ley del Mercado de Valores y las presentes disposiciones, incluir en que consistió su labor y responsabilidades respecto a la emisión.

El aviso de oferta pública deberá contener la misma información que la portada del prospecto.

B) Índice

En la primera hoja del prospecto se deberá incorporar un índice del contenido del mismo de acuerdo con el siguiente:

1) INFORMACIÓN GENERAL

- a) Glosario de términos y definiciones
- b) Resumen ejecutivo
- c) Factores de riesgo
- d) Otros valores emitidos por el fideicomiso
- e) Documentos de carácter público

2) LA OFERTA

- a) Características de los valores
- b) Destino de los fondos
- c) Plan de distribución
- d) Gastos relacionados con la oferta
- e) Funciones del representante común
- f) Nombres de personas con participación relevante en la oferta

3) LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

- a) Descripción general
- b) Patrimonio del fideicomiso
 - i) Descripción de los activos fideicomitidos

- ii) Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos
 - iii) Contratos y acuerdos
 - iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales
 - c) Estimaciones futuras
 - d) Fideicomitentes u originadores
 - e) Deudores relevantes
 - f) Administradores del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones
 - g) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores
- 4) INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO (en su caso)**
- a) Información financiera seleccionada del fideicomiso
- 5) ADMINISTRACIÓN**
- a) Auditores externos
 - b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés
- 6) PERSONAS RESPONSABLES**
- 7) ANEXOS**
- a) Estados financieros
 - b) Opinión legal
 - c) Título que ampara la emisión
 - d) Calificación sobre el riesgo crediticio de la emisión o del programa
 - e) Contrato de fideicomiso
 - f) Información adicional

Se deberá incluir en “negritas” el siguiente párrafo al final del índice dentro del prospecto, procurando que sea por lo menos 2 puntos más del tamaño de letra al utilizado en el índice:

“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por la emisora y (denominación social del intermediario colocador).”

C) Información que deberán contener los capítulos del prospecto

El contenido de los capítulos señalados en este instructivo, se elaborará de conformidad con lo dispuesto en los instructivos para la elaboración del reporte anual (anexo N o N Bis 1), de estas disposiciones, cuando así se establezca.

1) INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de términos y definiciones

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 1), inciso a).

b) Resumen ejecutivo

Deberá presentarse un resumen ejecutivo sobre la operación de bursatilización así como el desempeño histórico de los bienes, derechos o valores fideicomitidos. Incluir una breve descripción de las características principales de dichos bienes, derechos o valores, identificando la fecha de corte utilizada para determinar su composición. Asimismo, deberán mencionarse los participantes relevantes en la oferta tales como el originador y administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.

c) Factores de riesgo

Se deberán explicar los factores que pueden afectar significativamente el desempeño de los activos que respaldan la emisión y la fuente de pago de los instrumentos.

Se recomienda que se ordenen en función de la importancia que representan para la operación. Asimismo, no se deberán presentar factores de riesgo que puedan aplicar a cualquier instrumento.

En este sentido, la información proporcionada deberá referirse a factores como los siguientes, en caso de que se presenten dichas situaciones: riesgos de la situación actual del patrimonio del fideicomiso, concentración en un deudor o grupo de deudores significativo, riesgos asociados con los originadores de los activos, restricciones significativas en los contratos que respaldan la operación, comportamiento histórico de los activos, fuentes de pago de los instrumentos emitidos, dificultad de sustitución del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, términos y condiciones especiales aplicables al tipo de valor emitido, riesgos asociados con la ejecución de garantías o coberturas contratadas, así como a la administración y cobranza de los bienes o derechos fideicomitidos, falta de apertura de cuentas a nombre del fiduciario para la cobranza de los activos, gravámenes o contingencias sobre los activos, falta de aislamiento de los activos del riesgo del cedente, falta de auditorías realizadas por un experto independiente sobre los bienes, derechos o valores fideicomitidos o cuando las auditorías sean con un alcance limitado. Para emisiones con periodos revolventes, los riesgos asociados a la variación de la cartera de activos con respecto a su composición inicial.

La información que aparece en este apartado se presenta de manera enunciativa, no siendo en ningún caso limitativa.

El objetivo de esta sección es resumir factores importantes que pueden ser expuestos con mayor detalle en otra parte del prospecto.

d) Otros valores emitidos por el fideicomiso

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 1), inciso d).

e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro

Ver Anexo N, fracción II, inciso C), numeral 1), inciso e).

f) Documentos de carácter público

Se deberá mencionar si a solicitud del inversionista se otorgarán copias de este documento, proporcionando el nombre, el domicilio y el teléfono de la persona a la cual deberán dirigirse los inversionistas para solicitarlo. También deberá indicarse la información pública que fue entregada a las bolsas y que se encuentra a disposición de los inversionistas, así como el nombre, teléfono y correo electrónico de la persona responsable del fiduciario o en su caso, del representante común, encargada de atención a inversionistas y analistas.

2) LA OFERTA

a) Características de los valores

Aquellos datos que no se conozcan antes de la determinación del precio y de la fecha de colocación de los valores, deberán quedar indicados, en el caso del prospecto preliminar, con un espacio en blanco.

Se deberá presentar una descripción de la siguiente información:

- Tipo de oferta.
- Importe total de la emisión en México y en el extranjero, en su caso.
- Número de los valores ofrecidos en México y en el extranjero, en su caso.
- Precio de colocación de los valores, así como una descripción de la forma como se determinó el mismo.
- El periodo por el que se mantendrá vigente la oferta.
- La forma y el plazo para liquidar los valores.
- Posibles adquirentes: "Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente" y, en su caso, posibles limitantes.
- Mencionar la calificación sobre el riesgo crediticio de la emisión o del programa expedida por cuando menos una institución calificadora de valores cuya fecha de expedición no sea mayor a 90 días a la de colocación, incluyendo las razones que motivaron dicha calificación, así como los condicionamientos o consideraciones que, en su caso, se hayan establecido para la calificación.
- Asimismo, la explicación del significado de la calificación otorgada deberá mencionar expresamente que dicha calificación no constituye una recomendación de inversión, y que puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de acuerdo con las metodologías de dicha institución calificadora.
- Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía y forma de ejecutar o hacer efectiva la misma.

- En el caso de títulos con garantía hipotecaria se deberá especificar el valor de los bienes otorgados en garantía, y los datos del avalúo vigente.
- Mencionar si los bienes dados en garantía se encuentran asegurados y los datos de la póliza.
- Si los títulos cuentan con garantía fiduciaria, se deberá incluir el valor de los bienes según avalúo vigente y los datos de éste, en su caso.
- Bases para determinación del rendimiento y tabla de amortizaciones.
- Revelar los términos de cualquier cláusula por medio de la cual se permita incrementar el número de títulos sin autorización de los tenedores.
- Transcripción de otros términos relevantes del título y, en su caso, del acta de emisión.
- Identificación de la fuente de los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de los títulos.
- Régimen fiscal aplicable.
- Especificar si los bienes a fideicomitir se encuentran asegurados, así como los datos de la póliza.

b) Destino de los fondos

El prospecto o, en su caso, suplemento, deberá mostrar el importe neto de los recursos de la oferta, detallando cada uno de los principales proyectos o fines del financiamiento obtenido, así como el porcentaje destinado a cada uno de ellos.

Cuando el pago de los valores dependa total o parcialmente del fideicomitente, revelar:

- Si los recursos se utilizan directa o indirectamente para adquirir activos distintos a los del giro normal del negocio del fideicomitente, el tipo de activos y su costo, así como el beneficio esperado.
- Si los recursos se pretenden utilizar para financiar la adquisición de otros negocios, se deberá dar una descripción de éstos últimos, así como informar sobre la existencia de las negociaciones para dicha adquisición.
- Si una parte importante de los recursos se utilizan para amortizar parcial o totalmente deuda, se deberá mencionar el monto, la tasa de interés y la fecha original de vencimiento de tales deudas y, en caso de que los pasivos hubiesen sido contratados el año anterior, el destino que se les dio a tales recursos.

En el caso del prospecto preliminar, la información requerida en este capítulo deberá presentarse de forma estimada.

c) Plan de Distribución

Dentro de este capítulo se deberá proporcionar la siguiente información:

- Nombre del intermediario colocador líder, identificando si los valores serán ofrecidos por este bajo los términos de toma en firme o mejor esfuerzo. Asimismo deberá especificarse si el intermediario colocador ha firmado o pretende firmar algún contrato de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador. En caso de que se conozca, el porcentaje estimado de títulos que serán distribuidos por cada uno de los miembros del sindicato colocador o intermediarios colocadores que participen en la oferta en el prospecto preliminar y el número de títulos efectivamente distribuidos por cada uno de ellos en el prospecto definitivo.
- Deberá indicarse la relación de negocios o de cualquier otro tipo que exista entre el o los intermediario(s) colocador(es) que participe(n) en la oferta y la emisora, así como cualquier conflicto de interés derivado de la participación del (de los) intermediario(s) colocador(es) en la oferta.
- Incluir la estrategia de venta que se pretende llevar a cabo para colocar los valores, incluyendo la clase de inversionistas a quienes estará dirigida la oferta.
- Asimismo, deberán explicarse los criterios empleados para la asignación de los valores, tales como, si existe monto mínimo y máximo a asignar por inversionista, asignación conforme a primero en tiempo primero en derecho, asignación a prorrata, etc. En caso de que la tasa o el precio de los valores vayan a ser determinados conforme al procedimiento de subasta, deberán revelarse los requisitos para participar en la misma, la fecha a partir de la cual podrán empezarse a recibir posturas, los criterios para seleccionar a los ganadores y la forma de darse a conocer el resultado de la misma.

- El intermediario colocador que tendrá a su cargo la concentración de posturas.
- En caso de que el intermediario colocador pretenda colocar parcial o totalmente los valores objeto de la emisión entre partes relacionadas respecto de dicho intermediario, deberá indicar en el prospecto preliminar si estas participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la oferta, así como el número de títulos efectivamente distribuidos entre sus partes relacionadas en el prospecto definitivo. En caso contrario incluir una manifestación en sentido negativo.
- Manifestar que al tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los valores objeto de la emisión, tendrán la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas así como de adquirir los valores, salvo que su régimen de inversión no lo permita.

d) Gastos relacionados con la oferta

Se deberán revelar cifras estimadas en el prospecto preliminar y los recursos netos efectivos de la colocación en el prospecto definitivo, así como una descripción general de los gastos relacionados con la oferta, desglosando, por cada una de las entidades o asesores participantes: las comisiones por intermediación y colocación, costos de Inscripción en el Registro, listado en Bolsa, asesores legales y otros, desglosando este último siempre que resulte relevante respecto al total de los gastos.

e) Funciones del representante común

La emisora deberá relacionar en este apartado las funciones del representante común en concordancia con lo que se establece en el acta de emisión o en el cuerpo del título.

f) Nombres de las personas con participación relevante en la oferta

Se deberá presentar una lista de los nombres de las siguientes personas:

Personas físicas o morales designadas o con participación relevante en la asesoría o consultoría en relación con la oferta de valores e involucradas en la evaluación legal o financiera de la emisora, incluyendo a cualquier otro experto contratado por la emisora al que se haya atribuido cualquier declaración o reporte de importancia incluido en el prospecto, o que haya preparado o certificado cualquier parte del mismo, señalando en qué consistió su labor y responsabilidades respecto a la emisión.

Persona encargada de las relaciones con los inversionistas.

Personas físicas o morales involucradas en la operación de bursatilización tales como el fideicomitente, representante común, fiduciario, intermediario colocador, entre otros.

3) LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

a) Descripción general

Explicación descriptiva y esquemática de la operación que se llevó a cabo, así como sobre los valores emitidos, incluyendo los tipos o categorías, clases o subordinación de los valores que se ofrecieron.

Adicionalmente, describir los fondos que tendrá el fideicomiso y cómo se asignarán los pagos entre ellos, así como la forma en la que se realizará el pago de intereses y principal. Incluir la tasa de interés aplicable y el origen de los recursos para el pago de los intereses correspondientes, explicando el procedimiento para determinar dicha tasa de interés y el responsable de efectuar el cálculo.

Revelar cualquier política, restricción o requerimiento respecto de los flujos provenientes de la cartera de activos, tales como mantenimiento de niveles mínimos de efectivo, requisitos de inversión de excedentes, contratación de coberturas, etc. En este sentido, proporcionar información sobre el responsable de tomar cualquier decisión relacionada con el depósito, transferencia o distribución de los fondos del fideicomiso y las autorizaciones necesarias, así como si existe algún tipo de verificación o validación por parte de un tercero independiente sobre el cumplimiento de tales políticas, restricciones o requerimientos. En su caso, incluir el reporte u opinión de dicho tercero como anexo al presente prospecto.

Mencionar si el fideicomiso contará con un comité técnico, en cuyo caso, revelar la forma en que se integrará, indicando si sus miembros son independientes.

En el caso de títulos con garantía hipotecaria se deberá especificar el valor de los bienes otorgados en garantía, una breve descripción de los mismos y los datos del avalúo vigente, así como un resumen de los datos más importantes de los activos tales como tasa promedio ponderada, número, plazo promedio, etc.

Si los títulos cuentan con garantía fiduciaria, se deberá incluir un resumen del contrato del fideicomiso.

b) Patrimonio del fideicomiso**i) Descripción de los activos fideicomitidos**

Describir de forma general, la naturaleza y principales características de los bienes, derechos o valores fideicomitidos.

Incluir información que permita identificar cualquier clasificación relevante de dichos bienes, derechos o valores, tal como grado de concentración, antigüedad, ubicación, etc.

ii) Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos

Ver anexo N Bis 1, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso a), subinciso i).

La información que se incluya será a la fecha de elaboración del prospecto y deberá cubrir al menos 5 años de antigüedad o los que se tengan disponibles en caso de que una porción significativa de los bienes, derechos o valores fideicomitidos tengan una vida menor a ese periodo. Asimismo, se deberá señalar si dicha información ha sido revisada por algún tercero independiente indicando el alcance de su revisión.

Adicionalmente, incluir lo siguiente:

Criterios con que deberán cumplir los activos o derechos para ser cedidos al fideicomiso.

Grado de concentración por tipo de activo, tales como, zona geográfica o acreditado.

iii) Contratos y acuerdos

Se deberá presentar un resumen del contrato de fideicomiso, así como de cualquier otro contrato relevante para la operación, tales como el de administración u operación, cesión, entre otros, en un formato que facilite su comprensión.

En este apartado deberán describirse claramente las funciones y responsabilidades de cada uno de los participantes en la operación de bursatilización incluyendo, entre otras: los términos y condiciones en los que el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones deberá recolectar y proporcionar al fiduciario, cualquier flujo proveniente de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, así como los relacionados con el procedimiento de custodia y salvaguarda de los documentos que amparen los activos fideicomitidos de que se trate.

iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Describir brevemente cualquier procedimiento legal pendiente en contra del originador, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, fiduciario, así como cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores. Incluir información similar para cualquier procedimiento del que se tenga conocimiento y que pueda ser ejecutado por autoridades gubernamentales.

c) Estimaciones futuras

En este apartado deberán incluirse estimaciones sobre el desempeño futuro de los activos fideicomitidos, durante el plazo de vigencia de la emisión, así como los posibles escenarios de pago de tales activos, proporcionando una explicación de cómo se determinaron y los supuestos utilizados para prepararlas.

Asimismo, advertir sobre los posibles riesgos de que las estimaciones no se cumplan y aclarar que se realizaron con la información disponible al momento de la emisión, misma que puede cambiar y por lo tanto, el comportamiento real diferir, en mayor o menor medida, de dichas estimaciones.

En caso de que el fideicomiso pueda realizar emisiones adicionales al amparo del mismo patrimonio, se deberá advertir sobre el riesgo derivado de que el citado patrimonio pueda ser utilizado para liquidar todas las emisiones realizadas.

Incluir estimaciones sobre el desempeño esperado de los activos presentándose en un formato tabular o gráfico, en caso de que dicho formato ayude a un mejor entendimiento. Dicha información puede incluir entre otros datos: saldos insolutos estimados de los bienes, derechos o valores para el cierre de cada periodo proyectado, donde los periodos deberán ser de una magnitud acorde al plazo de la emisión; número de activos estimados al inicio y cierre de cada período y estimaciones sobre los ingresos que el fideicomiso recibirá en cada periodo provenientes de dichos bienes, derechos o valores, incluyendo pagos de intereses ordinarios, pagos de intereses moratorios, pagos de principal programados y pagos de principal anticipados; estimaciones sobre el número y monto de retrasos, pagos anticipados y casos de incumplimiento de los activos en cada período proyectado y tasa estimada promedio ponderada de interés de la cartera.

Incluir también cualquier posible cambio relevante esperado en la composición de la cartera de activos y su motivo, tal como: modificaciones derivadas de revolvencia en la cartera de activos, sustituciones o recompras de activos. En este sentido, detallar claramente los supuestos bajo los cuales se puedan dar dichos cambios relevantes.

La información a que se refiere este apartado no será aplicable, tratándose de títulos en los que no se otorgue a los tenedores el derecho a recibir el pago de capital, y en su caso, intereses o cualquier otra cantidad en los mismos términos que un pasivo y que por lo tanto no sea considerado como un instrumento de deuda.

d) Fideicomitentes u originadores

En este apartado deberá incluirse, respecto del fideicomitente u originador de los activos, una descripción, hasta donde se considere relevante, de su experiencia en bursatilizaciones, proceso de originación de los activos afectos en fideicomiso, así como información sobre el desempeño de otros valores respaldados por el mismo tipo de activos incluyendo cualquier incumplimiento o retraso en su pago.

e) Deudores relevantes

Cuando el cumplimiento de las obligaciones del fideicomiso, dependa total o parcialmente un solo deudor o deudores proporcionar, respecto de cada deudor o deudores, la información a que se refiere la Fracción II, inciso C), numerales 2 al 4 del Anexo N de estas disposiciones y que se considere relevante para evaluar el riesgo de crédito del deudor o deudores de que se trate.

f) Administradores del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones

Incluir el nombre del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, derechos o valores fideicomitados y una breve descripción de su forma de organización.

Asimismo, incluir hasta donde se considere relevante, lo siguiente:

Información sobre su experiencia como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones y los procedimientos que utiliza al realizar las funciones de administración u operación para el tipo de bienes, derechos o valores fideicomitados, tales como sistemas de cobranza, distribución de flujos provenientes de los activos, subcontratación de servicios, sistemas para generación de reportes, entre otros.

Tamaño, composición y crecimiento de todos los bienes, derechos o valores que administre u opere, y que sean similares a los que integran el patrimonio del fideicomiso.

Cambios relevantes en los últimos tres ejercicios a sus políticas o procedimientos aplicables a las actividades de administración u operación que realizará para el tipo de bienes, derechos o valores fideicomitados.

En caso de que el fideicomiso cuente con un administrador maestro incluir una explicación de la estructura de administración así como las funciones y responsabilidades de cada uno de los participantes en dicha estructura, identificando el nombre y porcentaje de la cartera que administra cada uno de los administradores primarios.

g) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores

Cuando existan otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, deberá incluirse como mínimo la siguiente información respecto de cada tercero de que se trate:

Denominación social y nombre comercial o, en su caso, nombre de la persona física, así como una descripción del negocio en el que participe.

Términos y condiciones de sus obligaciones incluyendo la forma y/o procedimientos para hacerlas exigibles.

Cualquier otra información que se considere relevante para evaluar el riesgo de crédito de que se trate del tercero.

4) INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO (en su caso)

a) Información financiera seleccionada del fideicomiso

En caso de que el fideicomiso cuente con un patrimonio previo a la emisión de los valores, se deberá incluir la información a que se refiere el anexo N Bis 1, fracción II, inciso C), numeral 3).

5) ADMINISTRACIÓN

a) Auditores externos

Mencionar y describir cualquier opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación, indicando el sentido de dicha opinión y el periodo cubierto.

b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

Ver anexo N Bis 1, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso b).

6) PERSONAS RESPONSABLES

Incluir el nombre, cargo e institución que representan las personas que de conformidad con estas disposiciones, deben firmar el documento, estos datos deben aparecer al calce de las leyendas que al efecto se establecen.

7) ANEXOS

a) Estados financieros

Cuando el cumplimiento de las obligaciones en relación con los valores que se emitan al amparo del fideicomiso, dependa total o parcialmente de las siguientes personas morales o entidades federativas y municipios, se deberá incluir, respecto de cada una de ellas, los estados financieros señalados en los artículos 2, fracción I, inciso f), 3, fracción VII y 4, fracción V de estas disposiciones, según sea el caso: fideicomitente u originador de los activos fideicomitados, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante.

En el caso de que las personas morales a que se refiere el párrafo anterior, ya cuenten con acciones o títulos de deuda inscritos en el Registro, deberán incluir los últimos estados financieros que se hayan presentado a la Comisión y a la bolsa correspondiente, en sustitución de los estados financieros con revisión limitada a que se refieren los mencionados artículos, siempre que se encuentren al corriente en la entrega de información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de estas disposiciones.

b) Opinión legal

Se deberá agregar copia de la opinión legal señalada en el artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores.

c) Título que ampara la emisión

Se deberá agregar copia del título que ampara la emisión señalado en el artículo 2, fracción I, inciso e) y artículo 4, fracción VII de estas disposiciones.

d) Calificación sobre el riesgo crediticio de la emisión o del programa, en su caso

Se deberá agregar copia del dictamen emitido por cuando menos una institución calificadora de valores cuya fecha de expedición no sea mayor a 90 días a la de colocación.

e) Contrato de fideicomiso

Se deberá agregar copia del contrato de fideicomiso base de la emisión.

f) Información adicional

En su caso, el reporte u opinión del tercero independiente que hubiera realizado algún tipo de verificación o validación sobre el cumplimiento de políticas, restricciones o requerimientos respecto de los flujos provenientes de la cartera de activos, así como respecto de la razonabilidad y confiabilidad que sobre la evolución de los bienes, derechos o valores fideicomitados, se incluye dentro de este documento.

Lo anterior, sin perjuicio de que esta Comisión solicite información adicional del fideicomitente, el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, en los casos que lo considere necesario.

ANEXO H BIS 2**Instructivo para la elaboración de prospectos de colocación, folletos informativos y suplementos informativos aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo****I. LINEAMIENTOS GENERALES**

El presente instructivo incluye los requisitos de revelación de información a los que deberán apegarse las emisiones de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo realizadas por instituciones financieras en su carácter de fiduciario para la elaboración de prospectos de colocación, folletos informativos y suplementos informativos con el fin de obtener la inscripción en el Registro y para autorización de ofertas públicas de enajenación y/o suscripción de los mismos instrumentos.

El prospecto de colocación preliminar deberá de incluir la información más reciente que se conozca a la fecha de presentación de la solicitud. Tratándose del prospecto de colocación definitivo, dicha información deberá actualizarse, hasta donde sea relevante, a la fecha de colocación, salvo en los casos en que en las disposiciones de carácter general y en este instructivo, se especifique una fecha o periodo determinado.

En caso de que ciertos incisos o capítulos de este instructivo no sean aplicables a los bienes, derechos o valores específicos que respaldan la emisión de que se trate, no será necesario desarrollar los mismos; sin embargo, dependiendo del caso, se deberá proporcionar información equivalente. De igual manera, si cierta información requerida en cualquier numeral de este instructivo ha sido incluida en otro capítulo del prospecto de colocación, no será necesario incluirla nuevamente, solo deberá hacerse referencia al capítulo en el que se encuentra.

El orden en que se presenten los capítulos del prospecto deberá apegarse a este instructivo, salvo que la Comisión, por tratarse de ofertas globales autorice un orden distinto, en cuyo caso, deberá incluirse una tabla resumen que indique los capítulos en donde se incorporen los requisitos contenidos en el presente instructivo.

En la preparación del prospecto siempre deberá utilizarse un lenguaje claro y de fácil comprensión, evitando usar términos técnicos o formulismos legales complicados que no puedan ser fácilmente comprensibles para una persona que no tenga un conocimiento especializado en la materia de que se trate. Asimismo, deberán evitarse términos superlativos y juicios de valor; sin embargo, de considerarse necesario, tendrán que justificarse adecuadamente.

El prospecto de colocación deberá incluir información estrictamente descriptiva sobre las características de la emisión y no contener recomendaciones, análisis u opiniones sobre la posible viabilidad de la inversión.

Para efectos de este instructivo, también se entenderá como prospecto de colocación al suplemento informativo y folleto informativo, excepto cuando se indique de otra forma.

A) Principio de relevancia

En adición a la información explícitamente requerida en los diversos incisos contenidos en este instructivo, deberá proporcionarse toda aquella información relevante.

Este principio deberá seguirse en la preparación del prospecto al determinar la profundidad y amplitud con que deben desarrollarse los diversos temas que se establecen en este instructivo.

Será responsabilidad de las personas que suscriban el documento, el determinar qué información es relevante en el contexto de las características particulares de cada emisora y de la estructura de la emisión. Al determinar qué información es relevante deberán tomarse en cuenta tanto factores cuantitativos como cualitativos.

B) Fuentes de información externa y declaración de expertos

Cuando un reporte, estadística o demás información contenida en el prospecto de colocación se hubiese obtenido de una fuente pública de información, se deberá citar la misma y cuando la información provenga de algún experto se deberá agregar una declaración indicando que dicha información ha sido incluida con el consentimiento de este.

C) Ofertas globales

En caso de que se solicite autorización para llevar a cabo una oferta pública global, se deberá incluir en el prospecto de colocación que distribuyan en territorio nacional toda aquella información que las disposiciones legales de los países donde oferten los valores les soliciten, en adición a la información requerida en este instructivo, eliminando aquellas secciones que no se consideren aplicables o relevantes para los inversionistas mexicanos.

En caso de que el emisor realice una oferta pública en México y al mismo tiempo realice una oferta pública en cualquier otro mercado y esta última se realice bajo términos y condiciones distintos a los establecidos para la oferta en territorio nacional, deberán revelarse dichos términos y condiciones en los capítulos correspondientes.

D) Denominación de la moneda

Todas las cifras que se presenten, deberán estar expresadas en la misma moneda de los estados financieros, salvo que se indique lo contrario en el prospecto o suplemento. Tratándose de cifras denominadas en moneda extranjera, cuando la emisora considere conveniente presentar una conversión de dichas cifras a pesos mexicanos, se deberá utilizar el tipo de cambio de la fecha del último periodo presentado o aquel que corresponda conforme a la normatividad contable aplicable.

En cualquier caso, se deberá indicar el tipo de cambio utilizado para convertir las cifras a pesos mexicanos. Asimismo, deberá indicarse la fecha del (de los) tipo(s) de cambio utilizado(s), así como la fuente oficial y las especificaciones técnicas del mismo (por ejemplo, tipo de cambio al cierre, promedio, etc.)

De igual manera deberá indicarse el tipo de conversión utilizada y, en caso de haberse optado por el tipo de cambio vigente de la fecha del último periodo presentado, aclarar que dicha conversión se realizó con la única finalidad de facilitar la lectura y entendimiento a los inversionistas, mencionando que estas no deberán interpretarse como declaraciones de que las cantidades en la moneda utilizada para preparar los estados financieros realmente equivalen a esas cantidades en pesos mexicanos o que podrá convertirse a pesos mexicanos de acuerdo con el tipo de cambio indicado.

E) Ofertas públicas restringidas

En el caso de prospectos con motivo de una oferta pública restringida, la emisora podrá omitir la información a que se refiere la fracción IV, inciso B), numerales 1), inciso d); 3) inciso b), sub-inciso ii); 4), incisos b), sub-incisos ii), iii), iv), v), vi) y xii), e) y 5), siempre y cuando se adjunten los estados financieros del fideicomitente (en caso de ser aplicable) al prospecto de colocación.

Asimismo, la emisora podrá presentar la información financiera y la correspondiente a la fracción IV inciso B), numeral 3), inciso b), f), g) y j), solamente por los dos últimos ejercicios y el trimestre más reciente respecto del cual se cuente con información.

II. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA

Cuando en los términos del presente anexo deba incluirse información respecto del fideicomitente, del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, podrá incorporarse por referencia la información contenida en el reporte anual o reportes que la emisora de los valores haya proporcionado a la bolsa de valores de que se trate y al público en general de conformidad con lo previsto en las fracciones II a V del artículo 104 de la Ley del Mercado de Valores y en las presentes disposiciones.

La incorporación por referencia deberá efectuarse de conformidad con lo siguiente:

- El índice del prospecto deberá contener todos los capítulos y apartados que se requieren en este instructivo y, cuando alguno de los mismos haya sido incorporado por referencia, deberá señalarse esta situación en la parte inferior de cada título o subtítulo, indicando el documento fuente y la fecha de su presentación a la bolsa correspondiente así como la página de Internet en la que dicho documento puede ser consultado públicamente.
- No se podrán incorporar por referencia aquellos capítulos de los documentos que no se apeguen de manera cabal a los requisitos contenidos en el presente instructivo, a juicio de la Comisión.
- Deberá incluirse un apartado titulado "Acontecimientos Recientes" en el que se señale la información relevante que no se encuentre revelada en los documentos que se hayan incorporado por referencia.

En el caso de prospectos elaborados con motivo de ofertas públicas restringidas, se podrá incorporar por referencia la información de avales o garantes extranjeros que sea divulgada en su mercado de origen, siempre que sea una emisora extranjera cuyos valores se encuentren inscritos, autorizados o regulados para su venta al público en general por las Comisiones de Valores u organismos equivalentes de los Estados que sean miembros designados del Consejo de la Organización Internacional de Comisiones de Valores o el organismo que lo sustituya. El prospecto de colocación respectivo deberá señalar la página de Internet en que dicha información podrá consultarse durante la vigencia de la emisión. En caso que dicha información no esté disponible en idioma español, el prospecto de colocación deberá incluir un factor de riesgo al respecto.

III. EMISIONES QUE SE REALICEN AL AMPARO DE UNA AUTORIZACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE PROGRAMA

El prospecto de colocación que se prepare con relación a un programa de colocación, de conformidad con el artículo 13 de estas disposiciones, deberá de contener la información que se detalla en el presente instructivo, salvo por las características relativas a la oferta a que se refiere el capítulo 2) y la portada de este instructivo, en cuyo lugar se incluirán las características del programa. Las características de los valores a ofertarse se incluirán en un suplemento al prospecto que deberá contener la siguiente información:

- La información contenida en el apartado "Portada del Prospecto" del presente instructivo.
- La información contenida en el capítulo 2) relativo a "La oferta" de este instructivo.
- Deberá incluirse un apartado titulado "Acontecimientos Recientes" en el que se incorpore la información relevante que no se encuentre revelada en el prospecto del programa o documentos que se hayan incorporado por referencia.
- Se deberá incluir en "negritas" el siguiente párrafo al final del índice dentro del prospecto, procurando que sea por lo menos 2 puntos más del tamaño de letra al utilizado en el índice: "El presente suplemento es parte integrante del prospecto del programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que ambos documentos deben consultarse conjuntamente".
- El suplemento informativo podrá incorporar por referencia la información presentada a la bolsa de valores de que se trate y al público inversionista después del último prospecto del programa actualizado, de conformidad con lo previsto en las fracciones II a V del artículo 104 de la Ley del Mercado de Valores y en las presentes disposiciones.

Se deberá actualizar el prospecto del programa en todos sus capítulos si, habiendo transcurrido 1 año a partir de la fecha de publicación del mismo o, a partir de su última actualización, se efectúa una nueva emisión al amparo del programa, excepto las emisoras que se encuentren al corriente en la entrega de la información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de estas disposiciones.

El prospecto de colocación, suplementos al prospecto y los avisos correspondientes, que se preparen en relación con un programa de colocación o bien, respecto de emisiones de valores cuya colocación sea en una o más series, en términos de lo previsto por el artículo 13 Bis de estas disposiciones previsto por los artículos 7o., fracción V, último párrafo, 9 o 13 Bis de estas disposiciones, deberá de contener en el apartado "Portada del Prospecto", la declaración a que hace referencia el propio artículo 13 Bis.

IV. INFORMACIÓN REQUERIDA EN EL PROSPECTO

A) Portada del prospecto

Aquellos datos que no se conozcan a la fecha de elaboración del prospecto preliminar, como el precio y la fecha de colocación de los valores, deberán quedar indicados, con un espacio en blanco.

La portada del prospecto deberá contener como mínimo la siguiente información:

- Mención de ser oferta pública y tipo de esta.
- Denominación de la institución fiduciaria y del fideicomitente.
- Clave de pizarra.
- Número y características de los títulos que se ofrecen (clase, series, tipo, en su caso, valor nominal y demás que permitan su plena identificación).
- Denominación de la moneda de referencia en que se realice la emisión.
- Precio de colocación.
- Monto total de la oferta.
- Plazo y fecha de vencimiento.
- En su caso, número de series en que se divide la emisión.
- Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso.
- Nombre del fiduciario.
- Fideicomitente.
- Administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.

- Fideicomisarios.
- Bienes, derechos o valores fideicomitidos.
- Resumen de las características más relevantes de los activos, derechos o bienes a fideicomitir.
- Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso.
- Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar causas y tratamiento de amortización anticipada.
- Lugar y forma de pago.
- Denominación del representante común de los tenedores de los títulos.
- En su caso, dictamen valuatorio.
- En su caso, la mención de cualquier riesgo asociado a la operación de que se trate, que por su relevancia deba incluirse en la portada del prospecto.
- Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses.
- Fecha de publicación del aviso de oferta (la cual deberá realizarse al menos el día hábil anterior a la fecha de cierre de libro o de subasta).
- Período o fecha de la oferta.
- Fecha de cierre de libro o subasta.
- Fecha de registro en la bolsa correspondiente.
- Fecha de liquidación.
- Recurso neto que se obtendrá con la colocación (hacer el desglose de los gastos relacionados con la oferta, incluyendo la comisión por intermediación, señalando, en su caso, si fueron cubiertos con recursos propios de la emisora, pudiendo para tales efectos hacer la referencia cruzada al capítulo correspondiente).
- Posibles adquirentes: "Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente y, en su caso, posibles limitantes.
- Denominación del intermediario colocador.
- En su caso, denominación de los intermediarios participantes en el sindicato colocador.
- Depositario.
- Fundamento legal del régimen fiscal aplicable.
- La mención de que los títulos se encuentran inscritos en el registro y de que son objeto de cotización o inscripción en el listado correspondiente en bolsa.
- La leyenda a que hace referencia el penúltimo párrafo del artículo 86 de la Ley del Mercado de Valores "La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes".
- Número de inscripción en el Registro.
- Lugar y fecha de publicación del prospecto o, en su caso, del aviso.
- Número y fecha del oficio de autorización de la Comisión, para publicar el prospecto o, en su caso, el aviso.
- En su caso, la leyenda "Prospecto a disposición con el intermediario colocador" y las páginas de Internet donde puede consultarse.
- En el caso del documento preliminar, la leyenda "Prospecto Preliminar" en tinta roja, así como la siguiente: "La información contenida en este prospecto preliminar se encuentra sujeta a cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones."

La versión actualizada de este prospecto preliminar que incluya los citados cambios, reformas, adiciones aclaraciones o sustituciones que se puedan realizar entre la fecha de este documento y la fecha en que se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en la página de Internet de la (nombre de la bolsa correspondiente) y de la Comisión en las siguientes direcciones, respectivamente:

(incluir direcciones de las páginas de Internet)

Asimismo, cualquier cambio que se realice al presente prospecto preliminar en los términos anteriores, se harán del conocimiento público a través del (nombre del SEDI correspondiente) en su página electrónica en Internet:

(incluir dirección de la página de Internet)

“Los valores de que se trata en este prospecto preliminar no pueden ser ofrecidos ni vendidos hasta que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice su oferta en los términos de la Ley del Mercado de Valores. El presente documento preliminar no constituye una oferta pública de enajenación de los valores descritos”.

En caso de incluir la denominación de cualquier otro tercero no previsto en la Ley del Mercado de Valores y las presentes disposiciones, incluir en que consistió su labor y sus responsabilidades respecto a la emisión.

El aviso de oferta pública deberá contener la misma información que la portada del prospecto.

B) Índice

En la primera hoja del prospecto se deberá incorporar un índice del contenido del mismo de acuerdo con el siguiente:

1) INFORMACIÓN GENERAL

- a) Glosario de términos y definiciones
- b) Resumen ejecutivo
- c) Factores de riesgo
- d) Otros valores emitidos por el fideicomiso
- e) Documentos de carácter público

2) LA OFERTA

- a) Características de los valores
- b) Destino de los fondos
- c) Plan de distribución
- d) Gastos relacionados con la oferta
- e) Funciones del representante común
- f) Nombres de personas con participación relevante en la oferta

3) ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

- a) Descripción general
- b) Patrimonio del fideicomiso
 - i) Descripción de los activos, bienes o derechos fideicomitados
 - ii) Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos
 - iii) Contratos y acuerdos
 - iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales
- c) Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones
- d) Políticas generales de la emisión, así como respecto de la protección de los intereses de sus tenedores
- e) Valuación
- f) Fideicomitentes
- g) Deudores relevantes del fideicomiso

- h) Administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones
- i) Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.
- j) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores
- k) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

4) LA FIDEICOMITENTE

- a) Historia y desarrollo de la fideicomitente
- b) Descripción del negocio
 - i) Actividad principal
 - ii) Canales de distribución
 - iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos
 - iv) Principales clientes
 - v) Legislación aplicable y situación tributaria
 - vi) Recursos humanos
 - vii) Información del mercado
 - viii) Estructura corporativa
 - ix) Descripción de los principales activos
 - x) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales
 - xi) Acciones representativas del capital social
 - xii) Dividendos
- c) Administradores y accionistas
- d) Estatutos sociales y otros convenios
- e) Auditores externos
- f) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

5) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA FIDEICOMITENTE

- a) Información financiera seleccionada
- b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la fideicomitente
 - i) Resultados de la operación
 - ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

6) INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO (EN SU CASO)

- a) Información financiera seleccionada del fideicomiso
- b) Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso
- c) Informe de créditos relevantes
- d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación
 - i) Resultados de la operación
 - ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital
 - iii) Control interno

7) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO O A QUIEN SE LE ENCOMIENDEN DICHAS FUNCIONES

- a) Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones
- b) Descripción del negocio
 - i) Actividad principal
 - ii) Recursos humanos
 - iii) Estructura corporativa
 - iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales
- c) Administradores y accionistas

8) PERSONAS RESPONSABLES**9) ANEXOS**

- a) Estados financieros
- b) Opinión legal
- c) Título que ampara la emisión
- d) Contrato de fideicomiso
- e) Información adicional
- f) En su caso, acta de la emisión

Se deberá incluir en “negritas” el siguiente párrafo al final del índice dentro del prospecto, procurando que sea por lo menos 2 puntos más del tamaño de letra al utilizado en el índice:

“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por la emisora y (denominación social del intermediario colocador).”

C) Información que deberán contener los capítulos del prospecto

El contenido de los capítulos señalados en este instructivo, se elaborará de conformidad con lo dispuesto en los instructivos para la elaboración del reporte anual (anexo N y anexo N Bis 2), de estas disposiciones, cuando así se establezca.

1) INFORMACIÓN GENERAL**a) Glosario de términos y definiciones**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 1), inciso a).

b) Resumen ejecutivo

Deberá presentarse un resumen ejecutivo sobre los bienes, derechos o valores que integran el patrimonio del fideicomiso, así como, en su caso, su desempeño histórico. Incluir una breve descripción de las características principales de dichos bienes, derechos o valores, identificando la fecha de corte utilizada para determinar su composición. Asimismo, deberán mencionarse los participantes relevantes en la operación tales como el administrador de los activos. Igualmente, deberá contener una descripción y las características principales del tipo de sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invertirá o adquirirá títulos representativos de su capital social, así como, en su caso, el desempeño financiero y económico de estas.

Adicionalmente, un resumen ejecutivo del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones conforme a los cuales se efectuarán las inversiones de las actividades o proyectos de las sociedades de que se trate o adquisiciones de títulos representativos de su capital social.

Asimismo, deberá presentarse un resumen sobre las principales políticas de la emisión, así como respecto de la protección de los intereses de sus tenedores.

c) Factores de riesgo

Ver Anexo N Bis 2, fracción II, inciso C), numeral 1), inciso c).

d) Otros valores emitidos por la fideicomitente

Ver Anexo N, fracción II, inciso C), numeral 1), inciso d), respecto de la fideicomitente.

e) Documentos de carácter público

Se deberá mencionar si a solicitud del inversionista se otorgarán copias de este documento, proporcionando el nombre, domicilio y teléfono de la persona a la cual deberán dirigirse los inversionistas para solicitarlo. También deberá indicarse la información pública que fue entregada a las bolsas y que se encuentra a disposición de los inversionistas, así como el nombre, teléfono y correo electrónico de la persona responsable del fiduciario o en su caso, del representante común, encargada de atención a inversionistas y analistas.

2) LA OFERTA**a) Características de los valores**

Aquellos datos que no se conozcan antes de la determinación del precio y de la fecha de colocación de los valores, deberán quedar indicados, en el caso del prospecto preliminar, con un espacio en blanco.

Se deberá presentar una descripción de la siguiente información:

- Tipo de oferta.
- Importe total de la emisión en México y en el extranjero, en su caso.
- Número de los valores ofrecidos en México y en el extranjero, en su caso.
- Precio de colocación de los valores, así como una descripción de la forma como se determinó el mismo.
- El periodo por el que se mantendrá vigente la oferta.
- La forma y el plazo para liquidar los valores.
- Posibles adquirentes: "Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente" y, en su caso, posibles limitantes.
-
- Transcripción de otros términos relevantes del título.
- Identificación de la fuente de los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de los títulos.
- Régimen fiscal aplicable.
- Especificar si los bienes a fideicomitir se encuentran asegurados, así como los datos de la póliza.

b) Destino de los fondos

El prospecto o, en su caso, suplemento, deberá mostrar el importe neto de los recursos de la oferta, detallando cada una de las principales inversiones o adquisiciones a realizarse con el producto de la colocación, así como el porcentaje destinado a cada una de ellas.

Cuando el pago de los valores dependa total o parcialmente del fideicomitente o de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invertirá o adquirirá títulos representativos de su capital social, deberán revelar:

- Si los recursos se utilizan directa o indirectamente para adquirir activos distintos a los del giro normal del negocio del fideicomitente, o de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, el tipo de activos y su costo, así como el beneficio esperado.
- Si los recursos se pretenden utilizar para financiar la adquisición de otros negocios, se deberá dar una descripción de estos últimos, así como informar sobre la existencia de las negociaciones para dicha adquisición.
- Si una parte importante de los recursos se utilizan para amortizar parcial o totalmente deuda, se deberá mencionar el monto, la tasa de interés y la fecha original de vencimiento de tales deudas y, en caso de que los pasivos hubiesen sido contratados el año anterior, el destino que se les dio a tales recursos.

En el caso del prospecto preliminar, la información requerida en este capítulo deberá presentarse de forma estimada.

c) Plan de Distribución

Dentro de este capítulo se deberá proporcionar la siguiente información:

- Nombre del intermediario colocador líder, identificando si los valores serán ofrecidos por este bajo los términos de toma en firme o mejor esfuerzo. Asimismo deberá especificarse si el intermediario colocador ha firmado o pretende firmar algún contrato de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador. En caso de que se conozca, el porcentaje estimado de títulos que serán distribuidos por cada uno de los miembros del sindicato colocador o intermediarios colocadores que participen en la oferta, en el prospecto preliminar y el número de títulos efectivamente distribuidos por cada uno de ellos en el prospecto definitivo.
- Deberá indicarse la relación de negocios o de cualquier otro tipo que exista entre el o los intermediario(s) colocador(es) que participe(n) en la oferta y la emisora, así como cualquier conflicto de interés derivado de la participación del (de los) intermediario(s) colocador(es) en la oferta.
- Incluir la estrategia de venta que se pretende llevar a cabo para colocar los valores.

Asimismo, deberán explicarse los criterios empleados para la asignación de los valores, tales como, si existe monto mínimo y máximo a asignar por inversionista, asignación conforme a primero en tiempo primero en derecho, asignación a prorrata, etc. En caso de que el precio de los valores vaya a ser determinado conforme al procedimiento de subasta, deberán revelarse los requisitos para participar en la misma, la fecha a partir de la cual podrán empezarse a recibir posturas, los criterios para seleccionar a los ganadores y la forma de darse a conocer el resultado de la misma.

- El intermediario colocador que tendrá a su cargo la concentración de posturas.
- Se deberá revelar si el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones o las personas relacionadas con este, pretenden suscribir parte de los valores que son objeto de la oferta. En la versión definitiva revelar si efectivamente se actualizaron los supuestos antes señalados.
- Si el intermediario colocador pretende colocar parcial o totalmente los valores objeto de la emisión entre partes relacionadas respecto de dicho intermediario, indicando que estas participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la oferta en el prospecto preliminar y el número de títulos efectivamente distribuidos entre sus partes relacionadas en el prospecto definitivo, señalando si fue en igualdad de circunstancias. En caso contrario incluir una manifestación en sentido negativo.
- Tratándose de emisiones con oferta pública no restringida, manifestar que por tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los valores objeto de la emisión, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como de adquirir los valores en comento.

d) Gastos relacionados con la oferta

Se deberán revelar cifras estimadas en el prospecto preliminar y los recursos netos efectivos de la colocación en el prospecto definitivo, así como una descripción general de los gastos relacionados con la oferta, desglosando, por cada una de las entidades o asesores participantes, las comisiones por intermediación y colocación, costos de inscripción en el Registro, listado en bolsa, asesores legales y otros, desglosando este último siempre que resulte relevante respecto del total de los gastos.

e) Funciones del representante común

La emisora deberá relacionar en este apartado las funciones del representante común en concordancia con lo que se establece en el cuerpo del título.

f) Nombres de las personas con participación relevante en la oferta

Se deberá presentar una lista de los nombres de las siguientes personas:

- Personas físicas o morales designadas o con participación relevante en la asesoría o consultoría en relación con la oferta de valores e involucradas en la evaluación legal o financiera de la emisora, incluyendo a cualquier otro experto contratado por la emisora al que se haya atribuido cualquier declaración o reporte de importancia incluido en el prospecto, o que haya preparado o certificado cualquier parte del mismo, señalando en qué consistió su labor y sus responsabilidades respecto de la emisión.

- Persona encargada de las relaciones con los inversionistas.
- Accionistas fundadores de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social si estos participan en la administración de dichas sociedades, así como los términos y condiciones generales de su contratación.
- Personas físicas o morales involucradas en la operación, tales como el fideicomitente, representante común, fiduciario, intermediario colocador, entre otros.

Deberá revelar la participación de cualquier vehículo paralelo o co-inversionista que, en su caso, invierta en los mismos proyectos que el fideicomiso emisor, conforme a lo previsto en el propio contrato de fideicomiso. Asimismo, se deberán describir las políticas o criterios de participación a las que se sujetará la inversión de dichos vehículos paralelos o co-inversionistas y cualquier límite mínimo o máximo para su participación.

3) ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

a) Descripción general

Explicación descriptiva y esquemática de las operaciones de inversión de las actividades o proyectos de una o varias sociedades, o de la adquisición de títulos representativos de su capital social, que se llevarán a cabo, así como sobre los valores emitidos, incluyendo los tipos o categorías, clases o subordinación de los valores que se ofrecieron.

Adicionalmente, describir los fondos que tendrá el fideicomiso y cómo se asignarán los pagos entre valores, así como el origen de los recursos para su pago.

La mención de que el título fiduciario no contará con un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión, expedido por una institución calificadoradora de valores autorizada conforme a las disposiciones aplicables.

Revelar cualquier política, restricción o requerimiento respecto de los flujos provenientes de las inversiones, desinversiones o adquisiciones, tales como mantenimiento de niveles mínimos de efectivo, requisitos de inversión de excedentes, contratación de coberturas, etc. En este sentido, proporcionar información sobre el responsable de tomar cualquier decisión relacionada con el depósito, transferencia o distribución de los fondos del fideicomiso y las autorizaciones necesarias, así como si existe algún tipo de verificación o validación por parte de un tercero independiente sobre el cumplimiento de tales políticas, restricciones o requerimientos. En su caso, incluir el reporte u opinión de dicho tercero como anexo al prospecto.

Revelar la forma en que se integrará el comité técnico de conformidad con lo previsto en el artículo 64 Bis 1, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores.

Si los títulos cuentan con garantía fiduciaria, se deberá incluir un resumen del contrato del fideicomiso.

b) Patrimonio del fideicomiso

i) Descripción de los activos, bienes o derechos fideicomitados

Describir de forma general, la naturaleza y principales características de los bienes, derechos o valores fideicomitados.

Incluir información que permita identificar cualquier clasificación relevante de dichos bienes, derechos o valores, tal como grado de concentración, antigüedad, ubicación, etc.

Igualmente, se deberán incluir las características y los criterios de elegibilidad de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierte, invertirá, adquiera o adquirirá títulos representativos de su capital social.

En relación con los contratos de inversión, adquisición o desinversión, deberán señalarse los requisitos mínimos que se contendrán, tales como porcentaje de títulos representativos del capital social a adquirir; plazo objetivo de la inversión, posibles mecanismos de desinversión de acuerdo con las características propias de la inversión de que se trate; prohibiciones o limitaciones que en cada caso establezca el administrador; condiciones para la terminación anticipada o rescisión del contrato; forma y términos en que las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta, proporcionarán información al propio fideicomiso.

Asimismo, deberá señalarse la información mínima con la que el público inversionista contará, en relación con las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social.

ii) Evolución de los activos, bienes o derechos fideicomitados, incluyendo sus ingresos

Ver anexo N Bis 2, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso a), subinciso i).

La información que se incluya será a la fecha de elaboración del prospecto y deberá cubrir al menos 5 años de antigüedad o los que se tengan disponibles en caso de que una porción significativa de los bienes, derechos o valores fideicomitados tengan una vida menor a ese periodo. Asimismo, se deberá señalar si dicha información ha sido revisada por algún tercero independiente indicando el alcance de su revisión.

Adicionalmente, incluir lo siguiente:

- Criterios con que deberán cumplir los activos o derechos para ser cedidos al fideicomiso.
- Grado de concentración por tipo de activo, tales como, zona geográfica o acreditado.
- En caso de que alguno de los activos, bienes o derechos fideicomitados se encuentren sujetos a algún gravamen, limitación, carga o cualquier tercero tenga derechos sobre tales activos, bienes o derechos, desarrollar sus características principales, incluyendo las contingencias, prelación de pago, convenios o cualquier otra información que permita conocer el estado actual y futuro de dichos activos, bienes o derechos fideicomitados.

iii) Contratos y acuerdos

Se deberá presentar un resumen del contrato de fideicomiso, así como de cualquier otro contrato relevante para la operación, tales como el de administración u operación, cesión, entre otros, en un formato que facilite su comprensión.

En este apartado deberán describirse claramente las funciones y responsabilidades de cada uno de los participantes en la operación del fideicomiso para la inversión en las actividades o proyectos de las sociedades o la adquisición de títulos representativos de su capital social incluyendo, entre otras: los términos y condiciones en los que el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones deberá recolectar y proporcionar al fiduciario, cualquier flujo proveniente de los bienes, derechos o valores fideicomitados, así como los relacionados con el procedimiento de custodia y salvaguarda de los documentos que amparen los activos fideicomitados de que se trate.

Asimismo, revelar cualquier acuerdo verbal o escrito celebrado en términos de lo previsto en el artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 3, segundo y tercer párrafos de las presentes disposiciones.

iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Describir brevemente cualquier procedimiento legal pendiente en contra del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, del fideicomitente o del fiduciario, así como cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores. Incluir información similar para cualquier procedimiento del que se tenga conocimiento y que pueda ser ejecutado por autoridades gubernamentales.

c) Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

El plan de negocios, así como un calendario anual detallado con las fechas en las que se realizarán las inversiones y, en su caso, desinversiones y aquellas en que los tenedores de los títulos a que se refiere el presente inciso recibirán la parte de los frutos, rendimientos o, en su caso, valor residual de los bienes o derechos afectos en fideicomiso. Asimismo, deberán señalar las consecuencias en caso de incumplimiento total o parcial del plan de negocios o calendario establecido.

Las políticas, procedimientos y evaluaciones con los que cuente, a fin de evaluar las características de los proyectos en los que pretenda invertir. En su caso, describir si dichas evaluaciones permiten al administrador, al menos:

- Analizar las características de las inversiones.
- Conocer los riesgos inherentes a las inversiones.
- El esquema de pago de ingresos o rendimientos generados por las inversiones, y
- Determinar que la operación resulta acorde con las políticas de inversión del fideicomiso.

Adicionalmente, deberá revelarse el rendimiento global esperado por las adquisiciones o inversiones que se efectúen, tomando en consideración, en su caso, el historial de negocios y desempeño de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invertirá o adquirirá títulos representativos de su capital social,

advirtiendo sobre los posibles riesgos de que los rendimientos esperados no se cumplan. Igualmente, aclarar que las inversiones o adquisiciones se efectuarán con base en la información disponible, la cual puede cambiar y por lo tanto, el comportamiento real podría diferir, en mayor o menor medida, de dichos rendimientos esperados.

d) Políticas generales de la emisión, así como respecto de la protección de los intereses de sus tenedores

Se deberán incluir las políticas generales de la emisión así como respecto de la protección de los intereses de los tenedores de los títulos fiduciarios para la mejor consecución de sus intereses. Las políticas deberán mencionar las actividades y funciones del fideicomitente, fiduciario, administrador del patrimonio del fideicomiso en relación con su participación en el mercado y en la propia emisión. Asimismo, se deberán incluir las políticas mínimas contenidas en el artículo 7o., fracción VI, inciso a) de estas disposiciones. Igualmente, en caso de que la emisión se efectúe bajo el mecanismo de llamadas de capital, se deberá adicionar lo dispuesto por el artículo 7o., fracción VI, inciso a) numeral 5., de las presentes disposiciones.

e) Valuación

Señalar que la valuación de estos valores se realizará por un valuador independiente con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente, incluyendo a las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierte o adquiere títulos representativos de su capital social. En todo caso, los criterios que el valuador utilice, deberán seguir una metodología con base en estándares internacionales para la valuación de capital privado y de riesgo o, según se trate, con esquemas comunes de descuento de flujos a valor presente.

Igualmente, se deberá especificar la periodicidad de la valuación, la cual deberá realizarse al menos una vez al año, o cuando exista alguna modificación en la estructura del patrimonio del fideicomiso, precisando a cargo de quién serán pagados los gastos derivados de las valuaciones a que se refiere el presente numeral.

f) Fideicomitentes

En este apartado deberá incluirse, respecto del fideicomitente de los activos, una descripción, hasta donde se considere relevante, de su experiencia en la ejecución del negocio, así como información sobre el desempeño de otros valores respaldados por el mismo tipo de activos, bienes o derechos incluyendo cualquier incumplimiento o retraso en su pago.

g) Deudores relevantes del fideicomiso

Cuando el cumplimiento de las obligaciones del fideicomiso, dependa total o parcialmente de un solo deudor o deudores proporcionar, respecto de cada deudor o deudores, la información a que se refiere la fracción II, inciso C), numerales 2 al 4 del Anexo N de estas disposiciones y que se considere relevante para evaluar el riesgo de crédito del deudor o deudores de que se trate.

h) Administrador del patrimonio del fideicomiso a quien se le encomienden dichas funciones

Incluir el nombre del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones y una breve descripción de su forma de organización.

Asimismo, incluir hasta donde se considere relevante, lo siguiente:

- Información sobre su experiencia como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones y los procedimientos que utiliza al realizar las funciones de administración u operación para el tipo de bienes, derechos o valores fideicomitados, tales como sistemas informáticos, de cobranza, distribución de flujos provenientes de los activos, subcontratación de servicios, sistemas para generación de reportes, entre otros.
- Tamaño, composición y crecimiento de todos los bienes, derechos o valores que administre u opere, y que sean similares a los que integran el patrimonio del fideicomiso.
- Cambios relevantes en los últimos tres ejercicios a sus políticas o procedimientos aplicables a las actividades de administración u operación que realizará para el tipo de bienes, derechos o valores fideicomitados.
- Apego a los criterios de inversión y riesgos definidos y aprobados por quien resulte competente respecto de sus demás proyectos como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.

- Políticas de transparencia, integridad y confidencialidad de la información aplicables al administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones y sus empleados.
- Una explicación de la estructura del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, incluyendo sus consejeros y directivos relevantes, la política para su designación y remoción, así como aquella relativa a sus remuneraciones y, en su caso, finiquito. Adicionalmente, se deberá incluir la información de contacto de la persona responsable de vigilar el cumplimiento normativo aplicable.
- En su caso, si cuentan con un asesor y la forma de designarlo, así como si contratan a terceros para llevar a cabo la administración de riesgos respecto de las inversiones que realicen.

En caso de que el fideicomiso cuente con un administrador maestro incluir una explicación de la estructura de administración, así como las funciones y responsabilidades de cada uno de los participantes en dicha estructura, identificando el nombre y porcentaje de la cartera y proyectos en los que invierte o administra cada uno de los administradores primarios.

i) Comisiones, costos y gasto del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones

Los lineamientos para el pago de las comisiones, costos y gastos, del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, incluyendo conceptos y montos, así como el mecanismo para su devolución, en su caso.

j) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores

Cuando existan otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, deberá incluirse como mínimo la siguiente información respecto de cada tercero de que se trate:

- Denominación social y nombre comercial o, en su caso, nombre de la persona física, así como una descripción del negocio en el que participe.
- Términos y condiciones de sus obligaciones incluyendo la forma o procedimientos para hacerlas exigibles.
- Cualquier otra información que se considere relevante para evaluar el riesgo de crédito de que se trate del tercero.

k) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

Ver Anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso b), respecto de la fideicomitente.

Asimismo, deberá indicarse cualquier relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre el fiduciario, fideicomitente, el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, derechos o valores fideicomitados, deudores relevantes o cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores, aún y cuando no estén directamente relacionadas con los valores emitidos por el fideicomiso y la estructura de la transacción, incluyendo los proyectos o inversiones a realizar que pudieran implicar algún conflicto de interés entre el administrador y los inversionistas. En su caso, deberá incluirse las políticas y lineamientos para evitar la existencia de conflictos de interés, las cuales deberán considerar el alcance de las relaciones entre los diferentes participantes del fideicomiso y los inversionistas del mismo.

4) LA FIDEICOMITENTE

a) Historia y desarrollo de la fideicomitente

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso a), en relación con la fideicomitente considerando que se podrá omitir información relacionada con cambios en los productos y servicios ofrecidos.

b) Descripción del negocio

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso b), en relación con la fideicomitente.

c) Administradores y accionistas

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso c), respecto de la fideicomitente.

d) Estatutos sociales y otros convenios

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso d), respecto de la fideicomitente.

Asimismo, deberá presentarse un resumen de las cláusulas de los estatutos sociales de la fideicomitente que se consideren más importantes tomando en cuenta las características de este tipo de sociedades, gobierno corporativo, derechos de minoría, adquisición de acciones propias y cancelación de la inscripción en el Registro. Por otro lado, deberá mencionarse la forma como se convocarán las asambleas generales ordinarias y extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones para participar en ellas.

e) Auditores externos

Mencionar y describir cualquier opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación, indicando el sentido de dicha opinión y el periodo cubierto.

Adicionalmente, señalar si los auditores externos independientes tienen alguna relación con las sociedades respecto de las cuales se realicen inversiones.

f) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

Ver anexo N Bis 2, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso f).

5) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA FIDEICOMITENTE

a) Información financiera seleccionada

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso a), respecto de la fideicomitente y, en su caso, respecto de aquellas sociedades que generen recursos para ser entregados al fideicomiso. Adicionalmente, se presentará información financiera seleccionada al último periodo intermedio disponible y el comparativo con el mismo periodo del año anterior.

b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la fideicomitente

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso d), respecto de la fideicomitente y, en su caso, respecto de aquellas sociedades que generen recursos para ser entregados al fideicomiso, salvo por los párrafos segundo y cuarto, respecto del comportamiento de costos y precios de venta unitarios, y el apartado de dicho inciso.

En caso de que la fideicomitente presente estados financieros a fecha intermedia no auditados, deberá incluirse una explicación de los cambios relevantes que se hayan presentado entre estos estados financieros y los estados financieros del periodo anterior comparable.

Cuando se trate de títulos fiduciarios cuyos recursos provenientes de la emisión se pretendan destinar al menos el 70 % a la inversión en mecanismos de inversión colectiva no listados en alguna bolsa de valores, en términos del artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 6., de estas disposiciones, deberá incluirse la advertencia de que la información financiera trimestral y anual, así como el reporte anual podrán ser presentados en los plazos a que se alude en el artículo 33, fracciones I, incisos a), numeral 3, cuarto párrafo, b), numeral 1, segundo párrafo y II, cuarto párrafo de las presentes disposiciones, según el tipo de información de que se trate, así como las causas del retraso.

6) INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO (EN SU CASO)

a) Información financiera seleccionada del fideicomiso

Ver anexo N Bis 2, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso a).

b) Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso

Ver anexo N Bis 2, fracción II, inciso C), numeral 4) inciso b).

c) Informe de créditos relevantes

Ver anexo N Bis 2, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso c).

d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso d), en relación con el fideicomiso.

7) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO O A QUIEN SE LE ENCOMIENDEN DICHAS FUNCIONES

a) Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso a), en relación con el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.

b) Descripción del negocio

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso b), en relación con la fideicomitente.

c) Administradores y accionistas

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso c), respecto de la fideicomitente.

Para los incisos anteriores, se deberán desarrollar los sub-incisos señalados en el índice del referido anexo N.

8) PERSONAS RESPONSABLES

Incluir el nombre, cargo e institución que representan las personas que de conformidad con estas disposiciones, deben firmar el documento, estos datos deben aparecer al calce de las leyendas que al efecto se establecen.

9) ANEXOS**a) Estados financieros**

Cuando el cumplimiento de las obligaciones en relación con los valores que se emitan al amparo del fideicomiso, dependa total o parcialmente de las siguientes personas morales, se deberá incluir, respecto de cada una de ellas, los estados financieros señalados en los artículos 2, fracción I, inciso f) y 4, fracción V de estas disposiciones, según sea el caso: fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante.

En el caso de que las personas morales a que se refiere el párrafo anterior, ya cuenten con acciones o títulos de deuda inscritos en el Registro, deberán incluir los últimos estados financieros que se hayan presentado a la Comisión y a la bolsa correspondiente, en sustitución de los estados financieros con revisión limitada a que se refieren los mencionados artículos, siempre que se encuentren al corriente en la entrega de información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de estas disposiciones.

Opinión legal

Se deberá agregar copia de la opinión legal señalada en el artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores.

b) Título que ampara la emisión

Se deberá agregar copia del título que ampara la emisión señalado en el artículo 2, fracción I, inciso e) y artículo 4, fracción VII de estas disposiciones.

c) Contrato de fideicomiso

Se deberá agregar copia del contrato de fideicomiso base de la emisión.

d) Información adicional

En su caso, el reporte u opinión del auditor externo que hubiera realizado algún tipo de verificación o validación sobre el cumplimiento por parte del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, de políticas, restricciones o requerimientos respecto de los flujos provenientes de inversiones, desinversiones o adquisiciones, así como respecto de la razonabilidad y confiabilidad sobre la evolución de bienes, derechos o valores distintos de aquellos fideicomitados. En caso de que en dicho reporte u opinión se haga mención al rendimiento de proyectos objeto de inversión en otros vehículos del mismo administrador, la opinión deberá considerar el rendimiento de la totalidad de los citados proyectos.

La opinión del auditor externo no podrá contener juicios sobre la viabilidad de los proyectos promovidos o de la potencial inversión en los títulos fiduciarios. Se deberá describir y mencionar el alcance de tal opinión e incorporarlo al prospecto de colocación.

Lo anterior, sin perjuicio de que esta Comisión solicite información adicional del fideicomitente, el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, en los casos que lo considere necesario.

e) En su caso, acta de la emisión

En caso de que la emisión se efectúe bajo el mecanismo de llamadas de capital, se deberá incluir el acta de la emisión que contenga al menos, lo señalado por el artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 5., de estas disposiciones.

ANEXO H BIS 3**Instructivo para la elaboración de prospectos de colocación, folletos informativos y suplementos informativos aplicable a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios****I. LINEAMIENTOS GENERALES**

El presente instructivo incluye los requisitos de revelación de información a los que deberán apegarse las emisiones realizadas por instituciones financieras en su carácter de fiduciario para la elaboración de prospectos de colocación, folletos informativos y suplementos informativos con el fin de obtener la inscripción en el registro y para autorización de ofertas públicas de enajenación y/o suscripción de los mismos instrumentos.

El prospecto de colocación preliminar deberá de incluir la información más reciente que se conozca a la fecha de presentación de la solicitud. Tratándose del prospecto de colocación definitivo, dicha información deberá actualizarse, hasta donde sea relevante, a la fecha de colocación, salvo en los casos en que en las disposiciones de carácter general y en este instructivo, se especifique una fecha o periodo determinado.

En caso de que ciertos incisos o capítulos de este instructivo no sean aplicables a los bienes, derechos o valores específicos que respaldan la emisión de que se trate, no será necesario desarrollar los mismos; sin embargo, dependiendo del caso, se deberá proporcionar información equivalente. De igual manera, si cierta información requerida en cualquier numeral de este instructivo ha sido incluida en otro capítulo del prospecto de colocación, no será necesario incluirla nuevamente, solo deberá hacerse referencia al capítulo en el que se encuentra.

El orden en que se presenten los capítulos del prospecto deberá apegarse a este instructivo, salvo que la Comisión, por tratarse de ofertas globales autorice un orden distinto, en cuyo caso, deberá incluirse una tabla resumen que indique los capítulos en donde se incorporen los requisitos contenidos en el presente instructivo.

En la preparación del prospecto siempre deberá utilizarse un lenguaje claro y de fácil comprensión, evitando usar términos técnicos o formulismos legales complicados que no puedan ser fácilmente comprensibles para una persona que no tenga un conocimiento especializado en la materia de que se trate. Asimismo, deberán evitarse términos superlativos y juicios de valor; sin embargo, de considerarse necesario, tendrán que justificarse adecuadamente.

El prospecto de colocación deberá incluir información estrictamente descriptiva sobre las características de la emisión y no contener recomendaciones, análisis u opiniones sobre la posible viabilidad de la inversión.

Para efectos de este instructivo, también se entenderá como prospecto de colocación al suplemento informativo y folleto informativo, excepto cuando se indique de otra forma.

A) Principio de relevancia

En adición a la información explícitamente requerida en los diversos incisos contenidos en este instructivo, deberá proporcionarse toda aquella información relevante.

Este principio deberá seguirse en la preparación del prospecto al determinar la profundidad y amplitud con que deben desarrollarse los diversos temas que se establecen en este instructivo.

Será responsabilidad de las personas que suscriban el documento, el determinar qué información es relevante en el contexto de las características particulares de cada emisora y de la estructura de la emisión. Al determinar qué información es relevante deberán tomarse en cuenta tanto factores cuantitativos como cualitativos.

B) Fuentes de información externa y declaración de expertos

Cuando un reporte, estadística o demás información contenida en el prospecto se hubiese obtenido de una fuente pública de información, se deberá citar la misma; y cuando la información provenga de algún experto, se deberá incluir una declaración indicando que dicha información ha sido incluida con el consentimiento de este último.

C) Ofertas globales.

En caso de que se solicite autorización para llevar a cabo una oferta pública global, se deberá incluir en el prospecto de colocación que distribuyan en territorio nacional toda aquella información que las disposiciones legales de los países donde oferten los valores les soliciten, en adición a la información requerida en este instructivo, eliminando aquellas secciones que no se consideren aplicables o relevantes para los inversionistas mexicanos.

En caso de que el emisor realice una oferta pública en México y al mismo tiempo realice una oferta pública en cualquier otro mercado y esta última se realice bajo términos y condiciones distintos a los establecidos para la oferta en territorio nacional, deberán revelarse dichos términos y condiciones en los capítulos correspondientes.

D) Denominación de la moneda.

Todas las cifras que se presenten, deberán estar expresadas en la misma moneda de los estados financieros, salvo que se indique lo contrario en el prospecto o suplemento. Tratándose de cifras denominadas en moneda extranjera, cuando la emisora considere conveniente presentar una conversión de dichas cifras a pesos mexicanos, se deberá utilizar el tipo de cambio de la fecha del último periodo presentado o aquel que corresponda conforme a la normatividad contable aplicable.

En cualquier caso, se deberá indicar el tipo de cambio utilizado para convertir las cifras a pesos mexicanos. Asimismo, deberá indicarse la fecha del (de los) tipo(s) de cambio utilizado(s), así como la fuente oficial y las especificaciones técnicas del mismo (por ejemplo, tipo de cambio al cierre, promedio, etc.).

De igual manera deberá indicarse el tipo de conversión utilizada y, en caso de haberse optado por el tipo de cambio vigente de la fecha del último periodo presentado, aclarar que dicha conversión se realizó con la única finalidad de facilitar la lectura y entendimiento a los inversionistas, mencionando que estas no deberán interpretarse como declaraciones de que las cantidades en la moneda utilizada para preparar los estados financieros realmente equivalen a esas cantidades en pesos mexicanos o que podrá convertirse a pesos mexicanos de acuerdo con el tipo de cambio indicado.

E) Oferta pública restringida.

En el caso de prospectos con motivo de una oferta pública restringida, la emisora podrá omitir la información a que se refiere la fracción IV, inciso B), numerales 1), inciso d); 3) incisos a), b) sub-incisos i), ii), iii), iv), v) y x) y c), sub-inciso i); 4), incisos a), b) y sub-inciso i); 5) inciso a), y 6) del presente anexo, siempre y cuando se adjunten los estados financieros del fideicomiso y de la sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones representativas del capital social o partes sociales sean propiedad en más de un 50 % de dicho fideicomiso.

Asimismo, la emisora podrá presentar la información financiera y la correspondiente a la fracción IV, inciso B), numerales 2) y 3), (en los incisos en los que resulte aplicable) solamente por los dos últimos ejercicios y el trimestre más reciente respecto del cual se cuente con información.

II. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA

Cuando en los términos del presente anexo deba incluirse información respecto del fideicomitente, del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, podrá incorporarse por referencia la información contenida en el reporte anual o reportes que la emisora de los valores haya proporcionado a la bolsa de valores de que se trate y al público en general de conformidad con lo previsto en las fracciones II a V del artículo 104 de la Ley del Mercado de Valores y en las presentes disposiciones.

La incorporación por referencia deberá efectuarse de conformidad con lo siguiente:

- El índice del prospecto deberá contener todos los capítulos y apartados que se requieren en este instructivo y, cuando alguno de los mismos haya sido incorporado por referencia, deberá señalarse esta situación en la parte inferior de cada título o subtítulo, indicando el documento fuente y la fecha de su presentación a la bolsa correspondiente así como en Internet en la que dicho documento puede ser consultado públicamente.
- No se podrán incorporar por referencia aquellos capítulos de los documentos, que no se apeguen de manera cabal a los requisitos contenidos en el presente instructivo, a juicio de la Comisión.
- Deberá incluirse un apartado titulado "Acontecimientos Recientes" en el que se señale la información relevante que no se encuentre revelada en los documentos que se hayan incorporado por referencia.

En el caso de prospectos elaborados con motivo de ofertas públicas restringidas, se podrá incorporar por referencia la información de avales o garantes extranjeros que sea divulgada en su mercado de origen, siempre que sea una emisora extranjera cuyos valores se encuentren inscritos, autorizados o regulados para su venta al público en general por las Comisiones de Valores u organismos equivalentes de los Estados que sean miembros designados del Consejo de la Organización Internacional de Comisiones de Valores o el

organismo que lo sustituya. El prospecto de colocación respectivo deberá señalar la de Internet en que dicha información podrá consultarse durante la vigencia de la emisión. En caso que dicha información no esté disponible en idioma español, el prospecto de colocación deberá incluir un factor de riesgo al respecto.

III. EMISIONES QUE SE REALICEN AL AMPARO DE UNA AUTORIZACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE PROGRAMA

El prospecto de colocación que se prepare con relación a un programa de colocación, de conformidad con el artículo 13 de estas disposiciones, deberá de contener la información que se detalla en el presente instructivo, salvo por las características relativas a la oferta a que se refiere el capítulo 2) y la portada de este instructivo, en cuyo lugar se incluirán las características del programa. Las características de los valores a ofertarse se incluirán en un suplemento al prospecto que deberá contener la siguiente información:

- La información contenida en el apartado "Portada del Prospecto" del presente instructivo.
- La información contenida en el capítulo 2) relativo a "La oferta" de este instructivo.
- Deberá incluirse un apartado titulado "Acontecimientos Recientes" en el que se incorpore la información relevante que no se encuentre revelada en el prospecto del programa o documentos que se hayan incorporado por referencia.
- Se deberá incluir en "negritas" el siguiente párrafo al final del índice dentro del prospecto, procurando que sea por lo menos 2 puntos más del tamaño de letra al utilizado en el índice: "El presente suplemento es parte integrante del prospecto del programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que ambos documentos deben consultarse conjuntamente".
- El suplemento informativo podrá incorporar por referencia la información presentada a la bolsa de valores de que se trate y al público inversionista después del último prospecto del programa actualizado, de conformidad con lo previsto en las fracciones II a V del artículo 104 de la Ley del Mercado de Valores y en las presentes disposiciones.

Se deberá actualizar el prospecto del programa en todos sus capítulos si, habiendo transcurrido 1 año a partir de la fecha de publicación del mismo o, a partir de su última actualización, se efectúa una nueva emisión al amparo del programa, excepto las emisoras que se encuentren al corriente en la entrega de la información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de estas disposiciones.

El prospecto de colocación, suplementos al prospecto y los avisos correspondientes, que se preparen en relación con un programa de colocación o bien, respecto de emisiones de valores cuya colocación sea en una o más series, en términos de lo previsto por el artículo 13 Bis de estas disposiciones, deberá de contener en el apartado "Portada del Prospecto", la declaración a que hace referencia el propio artículo 13 Bis.

IV. INFORMACIÓN REQUERIDA EN EL PROSPECTO

A) Portada del prospecto

Aquellos datos que no se conozcan a la fecha de elaboración del prospecto preliminar, como el precio y la fecha de colocación de los valores, deberán quedar indicados, con un espacio en blanco.

La portada del prospecto deberá contener como mínimo la siguiente información:

- Mención de ser oferta pública y tipo de esta.
- Logotipo de la institución fiduciaria y del fideicomitente.
- Denominación de la institución fiduciaria y del fideicomitente (indicar en su caso otras figuras vg.r. fideicomitente adherente).
- Clave de pizarra.
- Número y características de los títulos que se ofrecen (aquellas que permitan su plena identificación).
- Denominación de la moneda de referencia en que se realice la emisión.
- Precio de colocación.
- Monto total de la oferta.
- Fecha de publicación del aviso de oferta (la cual deberá realizarse al menos el día hábil anterior a la fecha de cierre de libro o de subasta).

- Periodo o fecha de la oferta.
- Fecha de cierre de libro o subasta.
- Fecha de registro en la bolsa correspondiente.
- Fecha de liquidación.
- Recurso neto que se obtendrá con la colocación (hacer el desglose de los gastos relacionados con la oferta, incluyendo la comisión por intermediación, señalando, en su caso, si fueron cubiertos con recursos propios de la emisora, pudiendo para tales efectos hacer la referencia cruzada al capítulo correspondiente).
- Posibles adquirentes y, en su caso, posibles limitantes.
- Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso.
- Fideicomisarios.
- Administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.
- Asesor del fideicomiso.
- Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.
- Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforma el patrimonio del fideicomiso.
- Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo.
- Fuente de las distribuciones.
- Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses.
- Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables.
- Lugar y forma de pago de las distribuciones.
- Denominación del representante común de los tenedores de los títulos.
- Depositario.
- Régimen fiscal.
- Denominación del intermediario colocador.
- En su caso, denominación de los intermediarios participantes en el sindicato colocador.
- En su caso, la mención de cualquier riesgo asociado a la operación de que se trate, que por su relevancia deba incluirse en la portada del prospecto.
- La mención de que los títulos se encuentran inscritos en el registro y de que son objeto de cotización o inscripción en el listado correspondiente en bolsa.
- La leyenda a que hace referencia el penúltimo párrafo del artículo 86 de la Ley del Mercado de Valores "La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes".
- Número de inscripción en el registro.
- Lugar y fecha de publicación del prospecto o, en su caso, del aviso.
- Número y fecha del oficio de autorización de la Comisión, para publicar el prospecto o, en su caso, el aviso.
- En su caso, la leyenda "Prospecto a disposición con el intermediario colocador" y las de la página de Internet donde puede consultarse.
- En el caso del documento preliminar, la leyenda "Prospecto Preliminar" en tinta roja, así como la siguiente: "La información contenida en este prospecto preliminar se encuentra sujeta a cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones."

La versión actualizada de este prospecto preliminar que incluya los citados cambios, reformas, adiciones aclaraciones o sustituciones que se puedan realizar entre la fecha de este documento y la fecha en que se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en la página de Internet de la (nombre de la bolsa correspondiente) y de la Comisión en las siguientes direcciones, respectivamente:

(incluir direcciones de las páginas de Internet)

Asimismo, cualquier cambio que se realice al presente prospecto preliminar en los términos anteriores, se harán del conocimiento público a través del (nombre del SEDI correspondiente) en su página de Internet:

(incluir dirección de la página electrónica de Internet)

“Los valores de que se trata en este prospecto preliminar no pueden ser ofrecidos ni vendidos hasta que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice su oferta en los términos de la Ley del Mercado de Valores. El presente documento preliminar no constituye una oferta pública de enajenación de los valores descritos”.

En caso de incluir la denominación de cualquier otro tercero no previsto en la Ley del Mercado de Valores y las presentes disposiciones, incluir en que consistió su labor y sus responsabilidades respecto a la emisión.

El aviso de oferta pública deberá contener la misma información que la portada del prospecto.

B) Índice

En la primera hoja del prospecto se deberá incorporar un índice del contenido del mismo, de acuerdo con lo siguiente:

1) INFORMACIÓN GENERAL

- a) Glosario de términos y definiciones
- b) Resumen ejecutivo
- c) Factores de riesgo
- d) Otros valores emitidos por el fideicomiso
- e) Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro
- f) Documentos de carácter público

2) LA OFERTA

- a) Características de los valores
- b) Destino de los fondos
- c) Plan de distribución
- d) Gastos relacionados con la oferta
- e) Funciones del representante común
- f) Nombres de personas con participación relevante en la oferta

3) EL FIDEICOMISO

- a) Historia y desarrollo del fideicomiso
- b) Descripción del negocio
 - i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir (industrial, habitacional, hotelero, oficinas, mixto, etc.)
 - ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos
 - iii) Principales clientes
 - iv) Legislación aplicable y régimen fiscal
 - v) Recursos humanos
 - vi) Información de mercado
 - vii) Estructura de administración
 - viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

- ix) Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, especificando en su caso, aquellos que le corresponden a los certificados que no han sido puestos en circulación
- x) Distribuciones
- c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso
 - i) Inmuebles propiedad del fideicomiso
 - ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios
 - iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.
 - iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés), cartera vencida, etc)
 - v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones
 - vi) Informe de deudores relevantes
- d) Contratos y acuerdos relevantes
- e) Administradores
- f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso
- g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés
- h) Auditores externos
- i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores
- j) Mercado de capitales
 - i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores
 - ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores
 - iii) Formador de mercado
- 4) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO O A QUIEN SE LE ENCOMIENDEN DICHAS FUNCIONES**
 - a) Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones
 - b) Descripción del negocio
 - i) Actividad principal
 - ii) Recursos humanos
 - iii) Estructura corporativa
 - iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales
 - c) Administradores y accionistas
- 5) INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO**
 - a) Información financiera seleccionada del fideicomiso
 - b) Informe de créditos relevantes
 - c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación
 - i) Resultados de la operación
 - ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital
 - iii) Control interno
 - b) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

- 6) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA** (sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones representativas del capital social o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso.)
- a) Información financiera seleccionada
 - b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación
 - i) Resultados de la operación
 - ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital
- 7) PERSONAS RESPONSABLES**
- 8) ANEXOS**
- a) Estados financieros dictaminados
 - b) Opinión legal
 - c) Título que ampara la emisión
 - d) Contrato de fideicomiso
 - e) Información Adicional
 - f) En su caso, Acta de emisión

Se deberá incluir en “negritas” el siguiente párrafo al final del índice dentro del prospecto, procurando que sea por lo menos 2 puntos más del tamaño de letra al utilizado en el índice:

“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por la emisora y (denominación social del intermediario colocador).”

C) Información que deberán contener los capítulos del prospecto

El contenido de los capítulos señalados en este instructivo, se elaborará de conformidad con lo dispuesto en los instructivos para la elaboración del reporte anual (anexo N Bis 3), de estas disposiciones, cuando así se establezca.

1) INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de términos y definiciones.

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 1), inciso a).

b) Resumen ejecutivo

Deberá presentarse un resumen ejecutivo sobre la evolución de los inmuebles que formaran parte del fideicomiso, incluyendo un resumen de información financiera del fideicomiso. Asimismo, deberán mencionarse los principales eventos relevantes de la emisora, relacionados principalmente con factores de riesgo, cumplimiento con los contratos aplicables, procesos judiciales, administrativos o arbitrales, participantes relevantes en la operación tales como el fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, deudores relevantes y otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, entre otros.

Igualmente, deberá contener una descripción y las características principales de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios que formaran parte del fideicomiso, así como el desempeño de estos.

Adicionalmente, un resumen ejecutivo del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones conforme a los cuales se efectuarán las inversiones de las actividades del fideicomiso.

c) Factores de riesgo

Ver Anexo N Bis 3, fracción II, inciso C), numeral 1, inciso c).

d) Otros valores emitidos por el fideicomiso

Ver Anexo N Bis 3, fracción II, inciso C), numeral 1, inciso d).

e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro

Ver Anexo N Bis 3, fracción II, inciso C), numeral 1, inciso e).

f) Documentos de carácter público

Se deberá mencionar si a solicitud del inversionista se otorgarán copias de este documento, proporcionando el nombre, domicilio y teléfono de la persona a la cual deberán dirigirse los inversionistas para solicitarlo. También deberá indicarse la información pública que fue entregada a las bolsas y que se encuentra a disposición de los inversionistas, así como el nombre, teléfono y correo electrónico de la persona responsable del fiduciario o en su caso, del representante común, encargada de atención a inversionistas y analistas.

2) LA OFERTA**a) Características de los valores**

Aquellos datos que no se conozcan antes de la determinación del precio y de la fecha de colocación de los valores, deberán quedar indicados, en el caso del prospecto preliminar, con un espacio en blanco.

Se deberá presentar una descripción de la siguiente información:

- Tipo de oferta.
- Importe total de la emisión en México y en el extranjero, en su caso.
- Número de los valores ofrecidos en México y en el extranjero, en su caso.
- Precio de colocación de los valores, así como una descripción de la forma como se determinó el mismo.
- El periodo por el que se mantendrá vigente la oferta.
- La forma y el plazo para liquidar los valores.
- Posibles adquirentes y, en su caso, posibles limitantes.
- Transcripción de otros términos relevantes del título.
- Identificación de la fuente de los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de los títulos.
- Régimen fiscal aplicable.
- Especificar si los bienes a fideicomitir se encuentran asegurados, así como los datos de la póliza.

b) Destino de los fondos

El prospecto o, en su caso, suplemento, deberá mostrar el importe neto de los recursos de la oferta, detallando cada una de las principales inversiones o adquisiciones a realizarse con el producto de la colocación, así como el porcentaje destinado a cada una de ellas.

En el caso del prospecto preliminar, la información requerida en este capítulo deberá presentarse de forma estimada.

c) Plan de Distribución

Dentro de este capítulo se deberá proporcionar la siguiente información:

- Nombre del intermediario colocador líder, identificando si los valores serán ofrecidos por este bajo los términos de toma en firme o mejor esfuerzo. Asimismo deberá especificarse si el intermediario colocador ha firmado o pretende firmar algún contrato de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador. En caso de que se conozca, el porcentaje estimado de títulos que serán distribuidos por cada uno de los miembros del sindicato colocador o intermediarios colocadores que participen en la oferta, en el prospecto preliminar y el número de títulos efectivamente distribuidos por cada uno de ellos en el prospecto definitivo.
- Deberá indicarse la relación de negocios o de cualquier otro tipo que exista entre el o los intermediario(s) colocador(es) que participe(n) en la oferta y la emisora, así como cualquier conflicto de interés derivado de la participación del (de los) intermediario(s) colocador(es) en la oferta.
- Incluir la estrategia de venta que se pretende llevar a cabo para colocar los valores.

Asimismo, deberán explicarse los criterios empleados para la asignación de los valores, tales como, si existe monto mínimo y máximo a asignar por inversionista, asignación conforme a primero en tiempo primero en derecho, asignación a prorrata, etc. En caso de que el precio de los valores vaya a ser determinado conforme al procedimiento de subasta, deberán revelarse los requisitos para participar en la misma, la fecha a partir de la cual podrán empezarse a recibir posturas, los criterios para seleccionar a los ganadores y la forma de darse a conocer el resultado de la misma.

- El intermediario colocador que tendrá a su cargo la concentración de posturas.
- Si el intermediario colocador pretende colocar parcial o totalmente los valores objeto de la emisión entre partes relacionadas respecto de dicho intermediario, indicando que estas participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la oferta en el prospecto preliminar y el número de títulos efectivamente distribuidos entre sus partes relacionadas en el prospecto definitivo, señalando si fue en igualdad de circunstancias. En caso contrario incluir una manifestación en sentido negativo.
- Deberá especificarse que los inversionistas a los que se dirige la oferta participarán en igualdad de circunstancias.
- En caso de que sea del conocimiento de la emisora o del intermediario colocador, se deberá revelar si el administrador del patrimonio del fideicomiso o las personas relacionadas con este pretenden suscribir parte de los valores que son objeto de la oferta. En la versión definitiva revelar si efectivamente se actualizaron los supuestos antes señalados.

d) **Gastos relacionados con la oferta**

Se deberán revelar cifras estimadas en el prospecto preliminar y los recursos netos efectivos de la colocación en el prospecto definitivo, así como una descripción general de los gastos relacionados con la oferta, desglosando, por cada una de las entidades o asesores participantes, las comisiones por intermediación y colocación, costos de inscripción en el registro, listado en bolsa, asesores legales y otros, desglosando este último siempre que resulte relevante respecto del total de los gastos.

e) **Funciones del representante común**

La emisora deberá relacionar en este apartado las funciones del representante común en concordancia con lo que se establece en el cuerpo del título.

f) **Nombres de las personas con participación relevante en la oferta**

Se deberá presentar una lista de los nombres de las siguientes personas:

- Personas físicas o morales designadas o con participación relevante en la asesoría o consultoría en relación con la oferta de valores e involucradas en la evaluación legal o financiera de la emisora, incluyendo a cualquier otro experto contratado por la emisora al que se haya atribuido cualquier declaración o reporte de importancia incluido en el prospecto, o que haya preparado o certificado cualquier parte del mismo, señalando en qué consistió su labor y sus responsabilidades respecto de la emisión.
- Persona encargada de las relaciones con los inversionistas.
- Personas físicas o morales involucradas en la operación, tales como el fideicomitente, administradores del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, representante común, fiduciario, intermediario colocador, entre otros.

3) EL FIDEICOMISO

a) **Historia y desarrollo del fideicomiso**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso a), en relación con el fideicomiso, considerando que se podrá omitir información relacionada con cambios en los productos y servicios ofrecidos.

b) **Descripción del negocio**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso b), en relación con el fideicomiso, considerando que se podrá omitir información relacionada con cambios en los productos y servicios ofrecidos.

Para el presente inciso se deberán desarrollar los sub-incisos señalados en el índice del referido anexo N.

c) **Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso**

Ver Anexo N Bis 3, fracción II, inciso C), numeral 2, inciso c).

Para el presente inciso, se deberán desarrollar los sub-incisos señalados en el índice del referido anexo N Bis 3.

d) Contratos y acuerdos relevantes

Ver Anexo N Bis 3, fracción II, inciso C), numeral 2, inciso d).

e) Administradores

Ver Anexo N Bis 3, fracción II, inciso C), numeral 2, inciso e).

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) relevante(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.

Los lineamientos para el pago de las comisiones, costos y gastos, del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) relevante(s) del patrimonio del fideicomiso, incluyendo conceptos y montos, lo anterior se deberá presentar en un formato que facilite su comprensión.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.

Deberá indicarse cualquier relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre el fiduciario, fideicomitente, el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, derechos o valores fideicomitados, deudores relevantes o cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores, aún y cuando no estén directamente relacionadas con los valores emitidos por el fideicomiso y la estructura de la transacción.

h) Auditores externos.

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso a).

i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores.

Cuando existan otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, deberá incluirse como mínimo la siguiente información respecto de cada tercero de que se trate:

- Denominación social y nombre comercial o, en su caso, nombre de la persona física, así como una descripción del negocio en el que participe.
- Términos y condiciones de sus obligaciones incluyendo la forma o procedimientos para hacerlas exigibles.
- Cualquier otra información que se considere relevante para evaluar el riesgo de crédito de que se trate del tercero.

j) Mercado de capitales.**i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores.**

Se deberá describir claramente la estructura del fideicomiso, mencionando las sociedades que participan en la administración y operación del patrimonio del fideicomiso, la relación entre dichas sociedades, tenencia de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en su caso, de ser necesario presentar la información antes mencionada de manera esquemática.

Adicionalmente, se deberá proporcionar la siguiente información, tanto para miembros del comité técnico como para directivos y administradores relevantes del patrimonio del fideicomiso: nombre, cargo, tiempo que lleva laborando en el fideicomiso, empresas donde estén colaborando como ejecutivos principales o como miembros del consejo de administración, indicando si dichas empresas tienen algún tipo de relación con el fideicomiso y cualquier otra información necesaria para conocer su capacidad profesional. Además se deberá proporcionar la siguiente información si se considera relevante: edad, grado máximo de estudios y empresas donde han colaborado como directivos relevantes o como miembros del consejo de administración.

Se deberá proporcionar el nombre, denominación o razón social de las personas físicas o morales, que serán beneficiarios de más del 10% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación.

Si a través de un grupo de personas, en términos de la Ley del Mercado de Valores, se alcanza alguno de los supuestos antes mencionados, se deberá identificar a dicho grupo así como a la persona física considerada como principal tenedor beneficiario que forme parte del mismo.

ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores.

En caso de emisiones subsecuentes, se deberá mostrar en un cuadro informativo cómo se comportaron los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios al cierre de los últimos 5 ejercicios, en cada trimestre por los últimos 2 ejercicios y mensual por los 6 meses anteriores a la presentación de este prospecto, incluyendo el precio máximo y mínimo del periodo, el volumen operado, y bolsa de valores en la que cotiza. En caso de contar o haber contado con los servicios de un Formador de Mercado en los periodos anteriormente señalados, deberá indicarse dicha situación y explicar en términos generales el impacto de la actuación del Formador de Mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, así como sobre los diferenciales máximos de precios entre las posturas de compra y venta sobre dichos valores al que el Formador se encuentre o encontraba sujeto conforme a lo establecido por la bolsa de valores que corresponda.

En el caso de que haya sido suspendida la cotización de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en las bolsas que cotiza, explicar las razones de dicha suspensión.

iii) Formador de mercado.

Indicar si la emisora contratara a un formador de mercado para que prestara sus servicios una vez que los valores objeto de la oferta pública se operen en el mercado, deberá proporcionarse la información siguiente:

- La denominación del formador de mercado.
- La identificación de los valores con los que operará el formador de mercado: tipo de valor, clave de cotización (emisora y serie).
- La duración del contrato con el formador de mercado.
- La descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación.

4) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO O A QUIEN SE LE ENCOMIENDEN DICHAS FUNCIONES**a) Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso a), en relación con el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.

b) Descripción del negocio

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso b), en relación con la fideicomitente.

c) Administradores y accionistas

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso c), respecto de la fideicomitente.

5) INFORMACIÓN FINANCIERA**a) Información financiera seleccionada del fideicomiso**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso a), en relación con el fideicomiso.

b) Informe de créditos relevantes

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso c), en relación con el fideicomiso.

c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso d), en relación con el fideicomiso.

d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso e), en relación con el fideicomiso.

Para los incisos anteriores, se deberán desarrollar los sub-incisos señalados en el índice del referido anexo N.

6) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA (sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones representativas del capital social o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso.)

a) Información financiera seleccionada

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso a), en relación con el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.

b) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados de Operación.

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso d), en administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.

Para los incisos anteriores, se deberán desarrollar los sub-incisos señalados en el índice del referido anexo N.

7) PERSONAS RESPONSABLES

Incluir el nombre y cargo de las personas que de conformidad con estas disposiciones, deben firmar el documento, estos datos deben aparecer al calce de las leyendas que el artículo correspondiente de las presentes disposiciones establezca.

8) ANEXOS**a) Estados financieros**

Estados financieros de las propiedades inmobiliarias de la cartera inicial (en su caso de propósito especial de ingresos y gastos de operación históricos).

Cuando el cumplimiento de las obligaciones en relación con los valores que se emitan al amparo del fideicomiso, dependa total o parcialmente de las siguientes personas morales, se deberá incluir, respecto de cada una de ellas, los estados financieros señalados en los artículos 2, fracción I, inciso f) y 4, fracción V de estas disposiciones, según sea el caso: fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante.

En el caso de que las personas morales a que se refiere el párrafo anterior, ya cuenten con acciones o títulos de deuda inscritos en el registro, deberán incluir los últimos estados financieros que se hayan presentado a la Comisión y a la bolsa correspondiente, en sustitución de los estados financieros con revisión limitada a que se refieren los mencionados artículos, siempre que se encuentren al corriente en la entrega de información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de estas disposiciones.

b) Opinión legal

Se deberá agregar copia de la opinión legal señalada en el artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores.

c) Título que ampara la emisión

Se deberá agregar copia del título que ampara la emisión señalado en el artículo 2, fracción I, inciso e) y artículo 4, fracción VII de estas disposiciones.

d) Contrato de fideicomiso

Se deberá agregar copia del contrato de fideicomiso base de la emisión.

e) Información adicional

Información adicional (opinión fiscal, opinión en materia ambiental, en su caso, el reporte u opinión del auditor externo, que hubiera realizado algún tipo de verificación o validación sobre el cumplimiento por parte del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, de políticas, restricciones o requerimientos respecto de los flujos provenientes de inversiones, desinversiones o adquisiciones, así como respecto de la razonabilidad y confiabilidad sobre la evolución de bienes, derechos o valores fideicomitados, o cualquier otro documento que se considere relevante para el inversionista).

Lo anterior, sin perjuicio de que esta Comisión solicite información adicional del fideicomitente, el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, en los casos que lo considere necesario.

f) En su caso, acta de la emisión

En caso de que la emisión se efectúe bajo el mecanismo de llamadas de capital, se deberá incluir el acta de la emisión que contenga al menos, lo señalado por el artículo 7o., fracción VII, inciso a), numeral 6., de estas disposiciones.

ANEXO H BIS 4**Instructivo para la elaboración de prospectos de colocación, folletos informativos y suplementos informativos aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura****I. LINEAMIENTOS GENERALES**

El presente instructivo incluye los requisitos de revelación de información a los que deberán apegarse las emisiones realizadas por instituciones financieras en su carácter de fiduciario para la elaboración de prospectos de colocación, folletos informativos y suplementos informativos con el fin de obtener la inscripción en el registro y para autorización de ofertas públicas de enajenación y/o suscripción de los mismos instrumentos.

El prospecto de colocación preliminar deberá de incluir la información más reciente que se conozca a la fecha de presentación de la solicitud. Tratándose del prospecto de colocación definitivo, dicha información deberá actualizarse, hasta donde sea relevante, a la fecha de colocación, salvo en los casos en que en las disposiciones de carácter general y en este instructivo, se especifique una fecha o periodo determinado.

En caso de que ciertos incisos o capítulos de este instructivo no sean aplicables a los bienes, derechos o valores específicos que respaldan la emisión de que se trate, no será necesario desarrollar los mismos; sin embargo, dependiendo del caso, se deberá proporcionar información equivalente. De igual manera, si cierta información requerida en cualquier numeral de este instructivo ha sido incluida en otro capítulo del prospecto de colocación, no será necesario incluirla nuevamente, solo deberá hacerse referencia al capítulo en el que se encuentra.

El orden en que se presenten los capítulos del prospecto deberá apegarse a este instructivo, salvo que la Comisión, por tratarse de ofertas globales autorice un orden distinto, en cuyo caso, deberá incluirse una tabla resumen que indique los capítulos en donde se incorporen los requisitos contenidos en el presente instructivo.

En la preparación del prospecto siempre deberá utilizarse un lenguaje claro y de fácil comprensión, evitando usar términos técnicos o formulismos legales complicados que no puedan ser fácilmente comprensibles para una persona que no tenga un conocimiento especializado en la materia de que se trate. Asimismo, deberán evitarse términos superlativos y juicios de valor; sin embargo, de considerarse necesario, tendrán que justificarse adecuadamente.

El prospecto de colocación deberá incluir información estrictamente descriptiva sobre las características de la emisión y no contener recomendaciones, análisis u opiniones sobre la posible viabilidad de la inversión.

Para efectos de este instructivo, también se entenderá como prospecto de colocación al suplemento informativo y folleto informativo, excepto cuando se indique de otra forma.

A) Principio de relevancia

En adición a la información explícitamente requerida en los diversos incisos contenidos en este instructivo, deberá proporcionarse toda aquella información relevante.

Este principio deberá seguirse en la preparación del prospecto al determinar la profundidad y amplitud con que deben desarrollarse los diversos temas que se establecen en este instructivo.

Será responsabilidad de las personas que suscriban el documento, el determinar qué información es relevante en el contexto de las características particulares de cada emisora y de la estructura de la emisión. Al determinar qué información es relevante deberán tomarse en cuenta tanto factores cuantitativos como cualitativos.

B) Fuentes de información externa y declaración de expertos

Cuando un reporte, estadística o demás información contenida en el reporte anual se hubiese obtenido de una fuente pública de información, se deberá citar la misma; y cuando la información provenga de algún experto, se deberá incluir una declaración indicando que dicha información ha sido incluida con el consentimiento de este último.

C) Ofertas globales.

En caso de que se solicite autorización para llevar a cabo una oferta pública global, se deberá incluir en el prospecto de colocación que distribuyan en territorio nacional toda aquella información que las disposiciones legales de los países donde oferten los valores les soliciten, en adición a la información requerida en este instructivo, eliminando aquellas secciones que no se consideren aplicables o relevantes para los inversionistas mexicanos.

En caso de que el emisor realice una oferta pública en México y al mismo tiempo realice una oferta pública en cualquier otro mercado y esta última se realice bajo términos y condiciones distintos a los establecidos para la oferta en territorio nacional, deberán revelarse dichos términos y condiciones en los capítulos correspondientes.

D) Denominación de la moneda.

Todas las cifras que se presenten, deberán estar expresadas en la misma moneda de los estados financieros, salvo que se indique lo contrario en el prospecto o suplemento. Tratándose de cifras denominadas en moneda extranjera, cuando la emisora considere conveniente presentar una conversión de dichas cifras a pesos mexicanos, se deberá utilizar el tipo de cambio de la fecha del último periodo presentado o aquel que corresponda conforme a la normatividad contable aplicable.

En cualquier caso, se deberá indicar el tipo de cambio utilizado para convertir las cifras a pesos mexicanos. Asimismo, deberá indicarse la fecha del (de los) tipo(s) de cambio utilizado(s), así como la fuente oficial y las especificaciones técnicas del mismo (por ejemplo, tipo de cambio al cierre, promedio, etc.).

De igual manera deberá indicarse el tipo de conversión utilizada y, en caso de haberse optado por el tipo de cambio vigente de la fecha del último periodo presentado, aclarar que dicha conversión se realizó con la única finalidad de facilitar la lectura y entendimiento a los inversionistas, mencionando que estas no deberán interpretarse como declaraciones de que las cantidades en la moneda utilizada para preparar los estados financieros realmente equivalen a esas cantidades en pesos mexicanos o que podrá convertirse a pesos mexicanos de acuerdo con el tipo de cambio indicado

II. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA

Cuando en los términos del presente anexo deba incluirse información respecto del fideicomitente, del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, podrá incorporarse por referencia la información contenida en el reporte anual o reportes que la emisora de los valores haya proporcionado a la bolsa de valores de que se trate y al público en general de conformidad con lo previsto en las fracciones II a V del artículo 104 de la Ley del Mercado de Valores y en las presentes disposiciones.

La incorporación por referencia deberá efectuarse de conformidad con lo siguiente:

- El índice del prospecto deberá contener todos los capítulos y apartados que se requieren en este instructivo y, cuando alguno de los mismos haya sido incorporado por referencia, deberá señalarse esta situación en la parte inferior de cada título o subtítulo, indicando el documento fuente y la fecha de su presentación a la bolsa correspondiente así como en Internet en la que dicho documento puede ser consultado públicamente.
- No se podrán incorporar por referencia aquellos capítulos de los documentos, que no se apeguen de manera cabal a los requisitos contenidos en el presente instructivo, a juicio de la Comisión.
- Deberá incluirse un apartado titulado "Acontecimientos Recientes" en el que se señale la información relevante que no se encuentre revelada en los documentos que se hayan incorporado por referencia.

III. EMISIONES QUE SE REALICEN AL AMPARO DE UNA AUTORIZACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE PROGRAMA

El prospecto de colocación que se prepare con relación a un programa de colocación, de conformidad con el artículo 13 de estas disposiciones, deberá de contener la información que se detalla en el presente instructivo, salvo por las características relativas a la oferta a que se refiere el capítulo 2) y la portada de este instructivo, en cuyo lugar se incluirán las características del programa. Las características de los valores a ofertarse se incluirán en un suplemento al prospecto que deberá contener la siguiente información:

- La información contenida en el apartado "Portada del Prospecto" del presente instructivo.
- La información contenida en el capítulo 2) relativo a "La oferta" de este instructivo.
- Deberá incluirse un apartado titulado "Acontecimientos Recientes" en el que se incorpore la información relevante que no se encuentre revelada en el prospecto del programa o documentos que se hayan incorporado por referencia.
- Se deberá incluir en "negritas" el siguiente párrafo al final del índice dentro del prospecto, procurando que sea por lo menos 2 puntos más del tamaño de letra al utilizado en el índice: "El presente suplemento es parte integrante del prospecto del programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que ambos documentos deben consultarse conjuntamente".

- El suplemento informativo podrá incorporar por referencia la información presentada a la bolsa de valores de que se trate y al público inversionista después del último prospecto del programa actualizado, de conformidad con lo previsto en las fracciones II a V del artículo 104 de la Ley del Mercado de Valores y en las presentes disposiciones.

Se deberá actualizar el prospecto del programa en todos sus capítulos si, habiendo transcurrido 1 año a partir de la fecha de publicación del mismo o, a partir de su última actualización, se efectúa una nueva emisión al amparo del programa, excepto las emisoras que se encuentren al corriente en la entrega de la información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de estas disposiciones.

El prospecto de colocación, suplementos al prospecto y los avisos correspondientes, que se preparen en relación con un programa de colocación o bien, respecto de emisiones de valores cuya colocación sea en una o más series, en términos de lo previsto por el artículo 13 Bis de estas disposiciones, deberá de contener en el apartado "Portada del Prospecto", la declaración a que hace referencia el propio artículo 13 Bis.

IV. INFORMACIÓN REQUERIDA EN EL PROSPECTO

A) Portada del prospecto

Aquellos datos que no se conozcan a la fecha de elaboración del prospecto preliminar, como el precio y la fecha de colocación de los valores, deberán quedar indicados, con un espacio en blanco.

La portada del prospecto deberá contener como mínimo la siguiente información:

- Mención de ser oferta pública y tipo de esta.
- Logotipo de la institución fiduciaria y del fideicomitente.
- Denominación de la institución fiduciaria y del fideicomitente (indicar en su caso otras figuras vg.r. fideicomitente adherente).
- Clave de pizarra.
- Número y características de los títulos que se ofrecen (clase, series, tipo, en su caso y demás que permitan su plena identificación).
- Denominación de la moneda de referencia en que se realice la emisión.
- Precio de colocación.
- Monto total de la oferta.
- Fecha de publicación del aviso de oferta (la cual deberá realizarse al menos el día hábil anterior a la fecha de cierre de libro o de subasta).
- Periodo o fecha de la oferta.
- Fecha de cierre de libro o subasta.
- Fecha de registro en la bolsa correspondiente.
- Fecha de liquidación.
- Recurso neto que se obtendrá con la colocación (hacer el desglose de los gastos relacionados con la oferta, incluyendo la comisión por intermediación, señalando, en su caso, si fueron cubiertos con recursos propios de la emisora, pudiendo para tales efectos hacer la referencia cruzada al capítulo correspondiente).
- Posibles adquirentes y, en su caso, posibles limitantes.
- Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso.
- Fideicomisarios.
- Administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.
- Asesor del fideicomiso.
- Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.
- Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo.
- Fuente de las distribuciones.
- Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses.

- Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura no son amortizables.
- Lugar y forma de pago de las distribuciones.
- Denominación del representante común de los tenedores de los títulos.
- Depositario.
- Régimen fiscal.
- Denominación del intermediario colocador.
- En su caso, denominación de los intermediarios participantes en el sindicato colocador.
- En su caso, la mención de cualquier riesgo asociado a la operación de que se trate, que por su relevancia deba incluirse en la portada del prospecto.
- La mención de que los títulos se encuentran inscritos en el registro y de que son objeto de cotización o inscripción en el listado correspondiente en bolsa.
- La leyenda a que hace referencia el penúltimo párrafo del artículo 86 de la Ley del Mercado de Valores "La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes".
- Número de inscripción en el registro.
- Lugar y fecha de publicación del prospecto o, en su caso, del aviso.
- Número y fecha del oficio de autorización de la Comisión, para publicar el prospecto o, en su caso, el aviso.
- En su caso, la leyenda "Prospecto a disposición con el intermediario colocador" y las de la página de Internet donde puede consultarse.
- En el caso del documento preliminar, la leyenda "Prospecto Preliminar" en tinta roja, así como la siguiente: "La información contenida en este prospecto preliminar se encuentra sujeta a cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones."

La versión actualizada de este prospecto preliminar que incluya los citados cambios, reformas, adiciones aclaraciones o sustituciones que se puedan realizar entre la fecha de este documento y la fecha en que se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en la página de Internet de la (nombre de la bolsa correspondiente) y de la Comisión en las siguientes direcciones, respectivamente:

(incluir direcciones de las páginas de Internet)

Asimismo, cualquier cambio que se realice al presente prospecto preliminar en los términos anteriores, se harán del conocimiento público a través del (nombre del SEDI correspondiente) en su página de Internet:

(incluir dirección de la página de Internet)

"Los valores de que se trata en este prospecto preliminar no pueden ser ofrecidos ni vendidos hasta que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice su oferta en los términos de la Ley del Mercado de Valores. El presente documento preliminar no constituye una oferta pública de enajenación de los valores descritos".

En caso de incluir la denominación de cualquier otro tercero no previsto en la Ley del Mercado de Valores y las presentes disposiciones, incluir en que consistió su labor y sus responsabilidades respecto a la emisión.

El aviso de oferta pública deberá contener la misma información que la portada del prospecto.

B) Índice

En la primera hoja del prospecto se deberá incorporar un índice del contenido del mismo, de acuerdo con lo siguiente:

1) INFORMACIÓN GENERAL

- a) Glosario de términos y definiciones
- b) Resumen ejecutivo
- c) Factores de riesgo
- d) Otros valores emitidos por el fidecomiso
- e) Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro
- f) Documentos de carácter público

2) LA OFERTA

- a) Características de los valores
- b) Destino de los fondos
- c) Plan de distribución
- d) Gastos relacionados con la oferta
- e) Funciones del representante común
- f) Nombres de personas con participación relevante en la oferta

3) EL FIDEICOMISO

- a) Historia y desarrollo del fideicomiso
- b) Estructura de la operación
 - i) Sectores en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir (energía o infraestructura)
 - ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos
 - iii) Principales clientes
 - iv) Legislación aplicable y régimen fiscal
 - v) Recursos humanos
 - vi) Información de mercado
 - vii) Estructura de administración
 - viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales
 - ix) Derechos.
 - x) Distribuciones.
- c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso
 - i) Bienes, derechos o valores propiedad del fideicomiso
 - ii) Adquisiciones de activos
 - iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, concesiones vigentes, vencimiento de contratos relevantes, etc.
 - iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria energética y de infraestructura
 - v) Plan de negocios, calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones
 - vi) Deudores relevantes del fideicomiso
- d) Contratos y acuerdos relevantes
- e) Administrador
- f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso
- g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés
- h) Auditores externos
- i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores
- j) Mercado de capitales
 - i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores
 - ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura en el mercado de valores
 - iii) Formador de mercado

4) FIDEICOMITENTE O PROMOTOR DE LAS SOCIEDADES O PROYECTOS

- a) Historia y desarrollo del fideicomitente o promotor de las sociedades o proyectos
- b) Descripción del negocio
 - i) Actividad principal
 - ii) Recursos humanos
 - iii) Estructura corporativa
 - iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales
- c) Administradores y accionistas

5) INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

- a) Información financiera seleccionada del fideicomiso
- b) Informe de créditos relevantes
- c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación
 - i) Resultados de la operación
 - ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital
 - iii) Control interno
- d) Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso
- e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

6) PERSONAS RESPONSABLES**7) ANEXOS**

- a) Estados financieros dictaminados
- b) Opinión legal
- c) Título que ampara la emisión
- d) Contrato de fideicomiso
- e) Información Adicional

Se deberá incluir en “negritas” el siguiente párrafo al final del índice dentro del prospecto, procurando que sea por lo menos 2 puntos más del tamaño de letra al utilizado en el índice:

“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por la emisora y (denominación social del intermediario colocador).”

C) Información que deberán contener los capítulos del prospecto

El contenido de los capítulos señalados en este instructivo, se elaborará de conformidad con lo dispuesto en los instructivos para la elaboración del reporte anual (anexo N Bis 4), de estas disposiciones, cuando así se establezca.

1) INFORMACIÓN GENERAL**a) Glosario de términos y definiciones.**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 1), inciso a).

b) Resumen ejecutivo

Deberá presentarse un resumen ejecutivo sobre la evolución de los bienes, derechos o valores que formaran parte del fideicomiso, incluyendo un resumen de información financiera del fideicomiso. Asimismo, deberán mencionarse los principales eventos relevantes de la emisora, relacionados principalmente con

factores de riesgo, cumplimiento con los contratos aplicables, procesos judiciales, administrativos o arbitrales, participantes relevantes en la operación tales como el fideicomitente, promotor, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, deudores relevantes y otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, entre otros.

Igualmente, deberá contener una descripción y las características principales de los bienes, derechos o valores que formaran parte del fideicomiso, así como el desempeño de estos.

Adicionalmente, un resumen ejecutivo del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones conforme a los cuales se efectuarán las inversiones de las actividades del fideicomiso.

c) Factores de riesgo

Ver Anexo N Bis 4, fracción II, inciso C), numeral 1, inciso c).

d) Otros valores emitidos por el fideicomiso

Ver Anexo N Bis 4, fracción II, inciso C), numeral 1, inciso d).

e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro

Ver Anexo N Bis 4, fracción II, inciso C), numeral 1, inciso e).

f) Documentos de carácter público

Se deberá mencionar si a solicitud del inversionista se otorgarán copias de este documento, proporcionando el nombre, domicilio y teléfono de la persona a la cual deberán dirigirse los inversionistas para solicitarlo. También deberá indicarse la información pública que fue entregada a las bolsas y que se encuentra a disposición de los inversionistas, así como el nombre, teléfono y correo electrónico de la persona responsable del fiduciario o en su caso, del representante común, encargada de atención a inversionistas y analistas.

2) LA OFERTA

a) Características de los valores

Aquellos datos que no se conozcan antes de la determinación del precio y de la fecha de colocación de los valores, deberán quedar indicados, en el caso del prospecto preliminar, con un espacio en blanco.

Se deberá presentar una descripción de la siguiente información:

- Tipo de oferta.
- Importe total de la emisión en México y en el extranjero, en su caso.
- Número de los valores ofrecidos en México y en el extranjero, en su caso.
- Precio de colocación de los valores, así como una descripción de la forma como se determinó el mismo.
- El periodo por el que se mantendrá vigente la oferta.
- La forma y el plazo para liquidar los valores.
- Posibles adquirentes y, en su caso, posibles limitantes.
- Transcripción de otros términos relevantes del título.
- Identificación de la fuente de los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de los títulos.
- Régimen fiscal aplicable.
- Especificar, en su caso, si los bienes a fideicomitir se encuentran asegurados, así como los datos de la póliza.

b) Destino de los fondos

El prospecto o, en su caso, suplemento, deberá mostrar el importe neto de los recursos de la oferta, detallando cada una de las principales inversiones o adquisiciones a realizarse con el producto de la colocación, así como el porcentaje destinado a cada una de ellas.

En el caso del prospecto preliminar, la información requerida en este capítulo deberá presentarse de forma estimada.

c) Plan de Distribución

Dentro de este capítulo se deberá proporcionar la siguiente información:

- Nombre del intermediario colocador líder, identificando si los valores serán ofrecidos por este bajo los términos de toma en firme o mejor esfuerzo. Asimismo deberá especificarse si el intermediario colocador ha firmado o pretende firmar algún contrato de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador. En caso de que se conozca, el porcentaje estimado de títulos que serán distribuidos por cada uno de los miembros del sindicato colocador o intermediarios colocadores que participen en la oferta, en el prospecto preliminar y el número de títulos efectivamente distribuidos por cada uno de ellos en el prospecto definitivo.
- Deberá indicarse la relación de negocios o de cualquier otro tipo que exista entre el o los intermediario(s) colocador(es) que participe(n) en la oferta y la emisora, así como cualquier conflicto de interés derivado de la participación del (de los) intermediario(s) colocador(es) en la oferta.
- Incluir la estrategia de venta que se pretende llevar a cabo para colocar los valores.
- Asimismo, deberán explicarse los criterios empleados para la asignación de los valores, tales como, si existe monto mínimo y máximo a asignar por inversionista, asignación conforme a primero en tiempo primero en derecho, asignación a prorrata, etc. En caso de que el precio de los valores vaya a ser determinado conforme al procedimiento de subasta, deberán revelarse los requisitos para participar en la misma, la fecha a partir de la cual podrán empezarse a recibir posturas, los criterios para seleccionar a los ganadores y la forma de darse a conocer el resultado de la misma.
- El intermediario colocador que tendrá a su cargo la concentración de posturas.
- Se deberá revelar si el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones o las personas relacionadas con este, pretenden suscribir parte de los valores que son objeto de la oferta. En la versión definitiva revelar si efectivamente se actualizaron los supuestos antes señalados.
- Si el intermediario colocador pretende colocar parcial o totalmente los valores objeto de la emisión entre partes relacionadas respecto de dicho intermediario, indicando que estas participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la oferta en el prospecto preliminar y el número de títulos efectivamente distribuidos entre sus partes relacionadas en el prospecto definitivo, señalando si fue en igualdad de circunstancias. En caso contrario incluir una manifestación en sentido negativo.
- Deberá especificarse que los inversionistas a los que se dirige la oferta participarán en igualdad de circunstancias.
- En caso de que sea del conocimiento de la emisora o del intermediario colocador, se deberá revelar si el administrador del patrimonio del fideicomiso o las personas relacionadas con este pretenden suscribir parte de los valores que son objeto de la oferta. En la versión definitiva revelar si efectivamente se actualizaron los supuestos antes señalados.

d) Gastos relacionados con la oferta

Se deberán revelar cifras estimadas en el prospecto preliminar y los recursos netos efectivos de la colocación en el prospecto definitivo, así como una descripción general de los gastos relacionados con la oferta, desglosando, por cada una de las entidades o asesores participantes, las comisiones por intermediación y colocación, costos de inscripción en el registro, listado en bolsa, asesores legales y otros, desglosando este último siempre que resulte relevante respecto del total de los gastos.

e) Funciones del representante común

La emisora deberá relacionar en este apartado las funciones del representante común en concordancia con lo que se establece en el cuerpo del título.

f) Nombres de las personas con participación relevante en la oferta

Se deberá presentar una lista de los nombres de las siguientes personas:

- Personas físicas o morales designadas o con participación relevante en la asesoría o consultoría en relación con la oferta de valores e involucradas en la evaluación legal o financiera de la emisora, incluyendo a cualquier otro experto contratado por la emisora al que se haya atribuido cualquier declaración o reporte de importancia incluido en el prospecto, o que haya preparado o certificado cualquier parte del mismo, señalando en qué consistió su labor y sus responsabilidades respecto de la emisión.
- Persona encargada de las relaciones con los inversionistas.

- Personas físicas o morales involucradas en la operación, tales como el fideicomitente, administradores del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, promotor de las sociedades o proyectos, representante común, fiduciario, intermediario colocador, entre otros.

3) EL FIDEICOMISO

a) Historia y desarrollo del fideicomiso

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso a), en relación con el fideicomiso, considerando que se podrá omitir información relacionada con cambios en los productos y servicios ofrecidos.

b) Estructura de la operación

Ver anexo N Bis 4, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso b), en relación con el fideicomiso, considerando que se podrá omitir información relacionada con cambios en las operaciones de inversión en activos, o de la adquisición de títulos representativos del patrimonio fideicomitado, así como de los valores emitidos.

c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso

Ver Anexo N Bis 4, fracción II, inciso C), numeral 2, inciso c).

Para los incisos anteriores, se deberán desarrollar los sub-incisos señalados en el índice del referido anexo N Bis 4.

d) Contratos y acuerdos relevantes

Ver Anexo N Bis 4, fracción II, inciso C), numeral 2, inciso d).

e) Administrador

Ver Anexo N Bis 4, fracción II, inciso C), numeral 2, inciso e).

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) relevante(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.

Los lineamientos para el pago de las comisiones, costos y gastos, del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) relevante(s) del patrimonio del fideicomiso, incluyendo conceptos y montos, lo anterior se deberá presentar en un formato que facilite su comprensión.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.

Deberá indicarse cualquier relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre el fiduciario, fideicomitente, el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, deudores relevantes o cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores, aún y cuando no estén directamente relacionadas con los valores emitidos por el fideicomiso y la estructura de la transacción.

h) Auditores externos.

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso a).

i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores.

Cuando existan otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, deberá incluirse como mínimo la siguiente información respecto de cada tercero de que se trate:

- Denominación social y nombre comercial o, en su caso, nombre de la persona física, así como una descripción del negocio en el que participe.
- Términos y condiciones de sus obligaciones incluyendo la forma o procedimientos para hacerlas exigibles.
- Cualquier otra información que se considere relevante para evaluar el riesgo de crédito de que se trate del tercero.

j) Mercado de capitales.

i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores.

Se deberá describir claramente la estructura del fideicomiso, mencionando las sociedades que participan en la administración y operación del patrimonio del fideicomiso, la relación entre dichas sociedades, tenencia de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura en su caso, de ser necesario presentar la información antes mencionada de manera esquemática.

Adicionalmente, se deberá proporcionar la siguiente información, tanto para miembros del comité técnico como para directivos y administradores relevantes del patrimonio del fideicomiso: nombre, cargo, tiempo que lleva laborando en el fideicomiso, empresas donde estén colaborando como ejecutivos principales o como miembros del consejo de administración, indicando si dichas empresas tienen algún tipo de relación con el fideicomiso y cualquier otra información necesaria para conocer su capacidad profesional. Además se deberá proporcionar la siguiente información si se considera relevante: edad, grado máximo de estudios y empresas donde han colaborado como directivos relevantes o como miembros del consejo de administración.

Se deberá proporcionar el nombre, denominación o razón social de las personas físicas o morales, que serán beneficiarios de más del 10 % de los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura en circulación.

Si a través de un grupo de personas, en términos de la Ley del Mercado de Valores, se alcanza alguno de los supuestos antes mencionados, se deberá identificar a dicho grupo así como a la persona física considerada como principal tenedor beneficiario que forme parte del mismo.

ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura en el mercado de valores.

En caso de emisiones subsecuentes, se deberá mostrar en un cuadro informativo cómo se comportaron los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura al cierre de los últimos 5 ejercicios, en cada trimestre por los últimos 2 ejercicios y mensual por los 6 meses anteriores a la presentación de este prospecto, incluyendo el precio máximo y mínimo del periodo, el volumen operado, y bolsa de valores en la que cotiza. En caso de contar o haber contado con los servicios de un formador de mercado en los periodos anteriormente señalados, deberá indicarse dicha situación y explicar en términos generales el impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura, así como sobre los diferenciales máximos de precios entre las posturas de compra y venta sobre dichos valores al que el formador se encuentre o encontraba sujeto conforme a lo establecido por la bolsa de valores que corresponda.

En el caso de que haya sido suspendida la cotización de los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura en las bolsas que cotiza, explicar las razones de dicha suspensión.

iii) Formador de mercado.

Indicar si la emisora contratara a un formador de mercado para que prestara sus servicios una vez que los valores objeto de la oferta pública se operen en el mercado, deberá proporcionarse la información siguiente:

- La denominación del formador de mercado.
- La identificación de los valores con los que operará el formador de mercado: tipo de valor, clave de cotización (emisora y serie).
- La duración del contrato con el formador de mercado.
- La descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación.

4) FIDEICOMITENTE O PROMOTOR DE LAS SOCIEDADES O PROYECTOS

a) Historia y desarrollo del fideicomitente o promotor del fideicomiso.

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso a), en relación con el fideicomitente o promotor de las sociedades o proyectos.

b) Descripción del negocio

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso b), en relación con el fideicomitente.

c) Administradores y accionistas

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso c), respecto del fideicomitente.

5) INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información financiera seleccionada del fideicomiso

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso a), en relación con el fideicomiso.

b) Informe de créditos relevantes

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso c), en relación con el fideicomiso.

c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso d), en relación con el fideicomiso.

d) Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso

Ver anexo N Bis 4, fracción II, inciso C), numeral 4) inciso d).

e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso e), en relación con el fideicomiso.

6) PERSONAS RESPONSABLES

Incluir el nombre y cargo de las personas que de conformidad con estas disposiciones, deben firmar el documento, estos datos deben aparecer al calce de las leyendas que el artículo correspondiente de las presentes disposiciones establezca.

7) ANEXOS**a) Estados financieros**

Estados financieros proforma o de propósito específico del fideicomiso respecto del último ejercicio y periodo intermedio más reciente a la fecha de colocación, revisados por auditor externo atendiendo los plazos de 3 y 6 meses a que hace referencia el último párrafo del inciso f) de la fracción I, del artículo 2 de las disposiciones. Cuando el cumplimiento de las obligaciones en relación con los valores que se emitan al amparo del fideicomiso, dependa total o parcialmente de las siguientes personas morales, se deberá incluir, respecto de cada una de ellas, los estados financieros señalados en los artículos 2, fracción I, inciso f) y 4, fracción V de estas disposiciones, según sea el caso: fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, promotor de las sociedades o proyectos u otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante.

En el caso de que las personas morales a que se refiere el párrafo anterior, ya cuenten con acciones o títulos de deuda inscritos en el registro, deberán incluir los últimos estados financieros que se hayan presentado a la Comisión y a la bolsa correspondiente, en sustitución de los estados financieros con revisión limitada a que se refieren los mencionados artículos, siempre que se encuentren al corriente en la entrega de información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de estas disposiciones.

b) Opinión legal

Se deberá agregar copia de la opinión legal señalada en el artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores.

c) Título que ampara la emisión

Se deberá agregar copia del título que ampara la emisión señalado en el artículo 2, fracción I, inciso e) y artículo 4, fracción VII de estas disposiciones.

d) Contrato de fideicomiso

Se deberá agregar copia del contrato de fideicomiso base de la emisión.

e) Información adicional

Información adicional (opinión fiscal, opinión en materia ambiental, en su caso, el reporte u opinión del auditor externo, que hubiera realizado algún tipo de verificación o validación sobre el cumplimiento por parte del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, de políticas, restricciones o requerimientos respecto de los flujos provenientes de inversiones, desinversiones o adquisiciones, así como respecto de la razonabilidad y confiabilidad sobre la evolución de bienes, derechos o valores fideicomitados, o cualquier otro documento que se considere relevante para el inversionista).

Lo anterior, sin perjuicio de que esta Comisión solicite información adicional del fideicomitente, el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, en los casos que lo considere necesario.

ANEXO H Ter**Instructivo para la elaboración del documento con información clave para la inversión****I. LINEAMIENTOS GENERALES**

El presente instructivo incluye los requisitos de revelación de información a los que deberán apegarse las emisoras para la elaboración del documento con información clave para la inversión, que se presenten a la Comisión con el fin de obtener la inscripción en el registro.

El documento con información clave para la inversión deberá elaborarse con base en un enfoque de revelación de información; es decir, proporcionar al inversionista la información necesaria para que pueda tomar una decisión de inversión acerca del valor colocado por la emisora de que se trate.

El documento con información clave para la inversión preliminar deberá de incluir la información más reciente que se conozca a la fecha de presentación de la solicitud, tratándose del documento con información clave para la inversión definitivo dicha información deberá actualizarse, hasta donde sea relevante, a la fecha de colocación.

En caso de que ciertos apartados de este instructivo no sean aplicables al giro específico de la emisora, no será necesario desarrollar los mismos; sin embargo, dependiendo del caso, se deberá proporcionar información equivalente.

El orden en que se presenten los distintos apartados del documento con información clave para la inversión deberá apegarse a este instructivo, salvo aquellos casos particulares que requieran de un orden diferente y sean autorizados previamente por la Comisión.

En la preparación del documento con información clave para la inversión siempre deberá de utilizarse un lenguaje claro y de fácil comprensión, evitando usar términos técnicos o formulismos legales complicados que no puedan ser fácilmente comprensibles para una persona que no tenga un conocimiento especializado en la materia de que se trate. Asimismo, deberán evitarse términos superlativos y juicios de valor, sin embargo, de considerarse necesario, tendrán que justificarse adecuadamente.

II. DOCUMENTO CON INFORMACIÓN CLAVE PARA LA INVERSIÓN

El documento con información clave para la inversión contiene los aspectos más importantes de la emisora, del valor y, en su caso, de la operación, en un formato que permita su comparación para la toma de decisiones de inversión informadas.

El documento con información clave para la inversión deberá utilizar una tipografía superior a 8 puntos y la extensión total del documento no podrá superar 6 páginas.

III. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

Esta sección contiene los principales datos de identificación de la emisora, así como del tipo de valor a inscribir. En caso de que ciertos datos no sean aplicables a determinado tipo de valor, no será necesario incluirlos. Aquellos datos que no se conozcan a la fecha de elaboración del documento con información clave para la inversión preliminar, como el precio y la fecha de colocación de los valores, deberán quedar indicados, con un espacio en blanco.

A. DATOS GENERALES

- Número y características de los títulos que se ofrecen (clases, series, tipo, valor nominal, en su caso, y demás que permitan su plena identificación), así como los derechos que confieren.
- Mención de ser oferta pública y tipo de esta (primaria, secundaria, nacional, internacional, restringida).
- Denominación de la emisora y, en su caso, nombre de los accionistas vendedores.
- Clave de pizarra.
- Número de valores que se destinarán a sobreasignación y forma en que se deberá ejercer esta.
- En el caso de ofertas globales, el monto, número de títulos o porcentaje de los títulos a colocar en la oferta en México y en el extranjero.
- Precio de colocación o rango de precio de colocación.
- Monto total de la oferta (en caso de ofertas mixtas, especificar el monto de cada oferta).
- En el caso de emisiones al amparo de un programa, monto total autorizado, en su caso, con carácter de revolvente.
- Período o fecha de la oferta.
- Fecha de cierre de libro o subasta.
- Denominación del intermediario colocador.
- En su caso, monto mínimo de cada orden.
- Posibles adquirentes: tratándose de ofertas públicas "Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente" y, en su caso, posibles limitantes o, tratándose de ofertas públicas restringidas "Inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa".

- Fundamento legal del régimen fiscal aplicable.
- Datos de contacto del intermediario colocador.

Tratándose de acciones, adicionalmente deberá incluirse lo siguiente:

- Número de acciones representativas del capital social de la emisora, antes y después de la oferta.
- En caso de ofertas mixtas, se deberá especificar el número de valores de la porción primaria y el número de valores de la porción secundaria.
- Porcentaje del capital social que representan las acciones de la oferta y, en su caso porcentaje incluyendo opción de sobreasignación, después de la oferta.
- Presentar el múltiplo precio/utilidad, precio/valor en libros y el múltiplo precio/UAFIDA (utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización) de la emisora antes y después de la oferta, así como el múltiplo del sector o ramo al que pertenezca y el del mercado.

Tratándose de títulos de deuda, adicionalmente deberá incluirse lo siguiente:

- Plazo y fecha de vencimiento.
- Calificación otorgada por institución calificadora.
- Número de series en que se divide la emisión, en su caso.
- Tasa de interés, de descuento o de rendimiento.
- Periodicidad y forma de amortización de los títulos y, en su caso, señalar causas y tratamiento de amortización anticipada.
- Aval o garantía(s), en su caso.
- Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal.
- Denominación del representante común de los tenedores de los títulos.
- Subordinación de los títulos.
- Coberturas.

Tratándose de valores emitidos al amparo de un fideicomiso, adicionalmente deberá incluirse lo siguiente:

- Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso.
 - Nombre del fiduciario.
 - Fideicomitente.
 - Fideicomisario.
 - Bienes, derechos o valores fideicomitados.
- Derechos que confieren los valores emitidos al amparo del fideicomiso.
- Diagrama de la operación.
- Breve descripción del comportamiento histórico y composición de los activos fideicomitados.

Tratándose de valores estructurados, adicionalmente deberá incluirse lo siguiente:

- Características o términos generales de los activos subyacentes.
- Capital garantizado.
- Comportamiento histórico del subyacente.
- Ejemplo numérico.

Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios o de inversión en energía o infraestructura de estas disposiciones, adicionalmente deberá incluirse lo siguiente:

- Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses.
- Sectores económicos o activos objeto de inversión preponderantes
- Llamadas de capital, en su caso.
- Monto de la aportación inicial, en su caso.
- Monto máximo de la emisión.
- Políticas de apalancamiento, en su caso.
- Breve descripción del comportamiento histórico de los activos y, en su caso, experiencia del administrador.

Tratándose de títulos opcionales, adicionalmente deberá incluirse lo siguiente:

- Características del ejercicio (opcionalidad).

B. FACTORES DE RIESGO

La emisora deberá presentar un resumen de los principales factores que pueden afectar significativamente su desempeño y rentabilidad, así como aquellos capaces de influir en el precio de sus valores.

- Se deberán ordenar en función de la importancia que representan para la emisora.
- La emisora deberá presentar factores de riesgo particulares a la emisión respectiva, evitando presentar factores de riesgo que puedan aplicar de forma genérica a cualquier emisora o a cualquier oferta.
- Se deberán especificar los principales factores de riesgo en torno a la emisora y/o de quien exista dependencia parcial, por ejemplo, factores de riesgo sobre patentes, licencias, marcas y otros contratos, principales clientes, situación fiscal, y procesos judiciales, administrativos o arbitrales, operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés, estatutos sociales y otros convenios, créditos relevantes, etc. que pudieran afectar la administración, marcha del negocio o su situación financiera.

C. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

Se deberá presentar una explicación descriptiva y esquemática de la operación que se pretende llevar a cabo.

D. LA EMISORA

Se deberá describir el negocio en el cual participa la emisora, así como en su caso la persona respecto de la cual exista dependencia parcial, y un listado de las principales actividades de la emisora, mostrando las diversas categorías de los productos vendidos o de los servicios proporcionados.

E. INFORMACIÓN FINANCIERA**1. Información financiera seleccionada**

Deberá presentarse información financiera seleccionada en columnas comparativas para los últimos 3 ejercicios. La finalidad de esta información será la de resaltar, mediante un formato de fácil lectura, ciertas tendencias en la situación financiera de la emisora y en sus resultados de operación. Esta información deberá ajustarse a las características particulares de la emisora, pero en todo caso deberá incluirse al menos la información siguiente:

(Estado de resultados)

	Año 1	Año 2	Año 3
Total de ingresos			
Utilidad neta			
UPA			
EBITDA			

(Balance general)

	Año 1	Año 2	Año 3
Disponibilidades			
Activo fijo			
Otros activos			
Total de activos			
Pasivos bursátiles			
Pasivos bancarios			
Otros pasivos			
Total pasivo			
Capital contable			

En todo caso, se deberá incluir la siguiente leyenda: "Para conocer la situación financiera detallada de la emisora, así como tener una comprensión integral de la información financiera seleccionada, le sugerimos consultar el prospecto y estados financieros respectivos".

2. Comentarios y análisis de la Información financiera

Esta sección no podrá superar la extensión de 1 página y deberá proporcionar información que facilite el análisis y la comprensión de la posición y desempeño financiero de la emisora al momento de la colocación, para ello deberá utilizar la información correspondiente a que aluden los artículos 2o., fracción I, inciso f), 3o., fracción VII o 4o., fracción V de estas disposiciones, según corresponda.

Es responsabilidad de la emisora la selección y explicación de la información financiera, al efecto, deberá mostrarse información significativa que se refiera a los temas más relevantes atendiendo a sus circunstancias particulares.

Los comentarios deben incluir información relativa a los recursos de la emisora, los gravámenes sobre tales recursos, así como sobre los compromisos, transacciones, acontecimientos, eventos y circunstancias que puedan afectar significativamente la liquidez de la emisora, su desempeño o posición financiera.

Adicionalmente, la emisora deberá explicar las tendencias, riesgos u otros factores que conozca y que pudieran afectar su desempeño, posición y desarrollo futuros en lo relacionado con su liquidez, fuentes de capital, ingresos o utilidades.

El análisis y comentarios sobre la información financiera deberán auxiliar en la comprensión de:

- La naturaleza del negocio;
- Los objetivos de la administración y las estrategias para alcanzarlos;
- Los recursos, compromisos, y relaciones más importantes;
- Los resultados de la operación y expectativas relativas;
- La exposición al riesgo de la emisora, así como las estrategias y efectividad en el manejo de los mismos;
- La forma en que los recursos no presentados en los estados financieros podrían afectar las operaciones de la emisora.
- La forma en que los factores no financieros afectan la información contenida en la información financiera.

3. Información del mercado de valores

En caso de ofertas accionarias de emisoras que se encuentren listadas en bolsa u otras bolsas de valores del exterior, se deberá informar a través de una gráfica:

- El precio máximo y mínimo por serie y el volumen promedio operado en bolsa y en el mercado principal fuera de México, en cada uno de los últimos 5 años; los precios máximos y mínimos de cada semestre correspondientes a los últimos 2 ejercicios y por lo que se refiere a los últimos 6 meses, los precios máximos y mínimos de cada mes.
- Una comparación de dichos precios contra el principal indicador de la bolsa correspondiente.

En caso de contar o haber contado con los servicios de un formador de mercado en los periodos anteriormente señalados, deberá indicarse dicha situación.

F. LEYENDAS Y MEDIOS DE ACCESO A MÁS INFORMACIÓN

La emisora deberá indicar que los documentos presentados como parte de la solicitud de inscripción a la Comisión y de listado en la bolsa de valores de que se trate, podrán ser consultados en sus páginas de Internet.

Asimismo, deberá indicar su dirección y teléfonos de sus principales oficinas, así como los datos de la persona a cargo de las relaciones con los inversionistas.

Asimismo, deberán incluirse las siguientes leyendas:

- La Leyenda "Documento con información clave para la inversión a disposición con el intermediario colocador o administrador" y las páginas de internet donde pueda consultarse.
- En el caso del documento preliminar, la leyenda "Documento con información clave para la inversión preliminar" en tinta roja, así como la siguiente: "La información contenida en este documento con información clave para la inversión preliminar se encuentra sujeta a cambio, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones".
- La versión definitiva del documento con información clave para la inversión que incluya los cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones que se realicen entre la fecha de presentación de la versión preliminar y la fecha en que se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en la página de internet de la (nombre de la bolsa de valores correspondiente) y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en las siguientes direcciones (incluir direcciones de las páginas de Internet).

ANEXO N BIS 2**Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo.****I. LINEAMIENTOS GENERALES**

El presente instructivo incluye los requisitos de revelación de información anual a los que deberán apegarse las emisiones realizadas por instituciones financieras en su carácter de fiduciario para mantener su inscripción en el registro.

El reporte anual deberá incluir la información que se conozca a la fecha más cercana posible a la presentación del mismo, salvo en los casos en que se especifique una fecha o periodo determinado.

En caso de que ciertos requisitos no sean aplicables a los bienes, derechos o valores específicos que respaldan la emisión de que se trate, no será necesario presentar información sobre ese requisito en particular, sin embargo, dependiendo del caso, se deberá proporcionar información equivalente. De igual manera, si cierta información requerida en cualquier numeral de este instructivo ha sido incluida en otro capítulo del reporte anual, no será necesario volver a incluirla, únicamente deberá hacerse referencia al capítulo en el que se encuentra.

Cuando los instrumentos emitidos por la institución financiera en su carácter de fiduciario se encuentren inscritos en el registro, y en los mercados extranjeros en los que cotice se requiera la presentación de un reporte similar al descrito en este manual, el orden en el que se presente el reporte anual podrá ser el mismo al del reporte presentado en esos mercados, siempre que se incluya toda la información que se requiera en este instructivo. En este último caso, se deberá incluir una tabla que indique los capítulos en donde se incorporen los requisitos contenidos en el presente anexo.

En la preparación del reporte anual siempre deberá de utilizarse un lenguaje claro y de fácil comprensión, evitando términos técnicos o formulismos legales complicados que no puedan ser fácilmente comprensibles para una persona que no tenga un conocimiento especializado en la materia de que se trate. Asimismo, deberán evitarse términos superlativos y juicios de valor, sin embargo, de considerarse necesario, tendrán que justificarse adecuadamente.

A) Principio de relevancia

En adición a la información explícitamente requerida en los diversos incisos contenidos en este instructivo, deberá proporcionarse toda aquella información relevante.

Este principio deberá tomarse en cuenta al determinar la profundidad y amplitud con que deben desarrollarse los diversos temas que se establecen en este instructivo.

Será responsabilidad de las personas que suscriban el reporte anual, determinar qué información es relevante de acuerdo con el contexto de las características particulares de cada emisora. Para determinar qué información es relevante deberán tomarse en cuenta tanto factores cuantitativos como cualitativos.

La Comisión podrá requerir la inclusión de información en adición o sustitución de la información requerida en este instructivo cuando la revelación de la misma a los inversionistas se considere necesaria.

B) Fuentes de información externa y declaración de expertos

Cuando un reporte, estadística o demás información contenida en el reporte anual se hubiese obtenido de una fuente pública de información, se deberá citar la misma; y cuando la información provenga de algún experto, se deberá incluir una declaración indicando que dicha información ha sido incluida con el consentimiento de este último.

C) Oferta pública restringida

En el caso de reportes anuales de valores colocados a través de una oferta pública restringida, la emisora podrá omitir la información a que se refiere la fracción II, inciso B), numerales 1), inciso d); 2) incisos a), subinciso i) e ii); 3), incisos a), b), subincisos ii), iii), iv), v), vi) y xii) y e); 4) inciso a), y 5) del presente anexo siempre y cuando se adjunten los estados financieros del fideicomiso y del fideicomitente al reporte anual.

Asimismo, la emisora podrá presentar la información financiera y la correspondiente a la fracción II, inciso B), numerales 2) y 3), del presente anexo (en los incisos en los que resulte aplicable) solamente por los dos últimos ejercicios y el trimestre más reciente respecto del cual se cuente con información.

II. INFORMACIÓN REQUERIDA EN EL REPORTE ANUAL**A) Portada del reporte anual**

La portada del reporte anual deberá contener la siguiente información:

- Plazo y fecha de vencimiento.
- En su caso, número de series en que se divide la emisión.
- En su caso, número de emisión correspondiente.

- Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso.
- Nombre del fiduciario.
- Fideicomitente.
- Fideicomisarios.
- Resumen de las características más relevantes de los activos, derechos o bienes a fideicomitir.
- Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses.
- Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso.
- Subordinación de los títulos, en su caso.
- Lugar y forma de pago.
- Denominación del representante común de los tenedores de los títulos.
- Depositario.
- Régimen fiscal.
- En su caso, dictamen valuatorio.
- Especificación de las características de los títulos en circulación (clase, serie, tipo, el nombre de las bolsas donde están registrados, etc.).
- La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro.
- La leyenda a que hace referencia el penúltimo párrafo del artículo 86 de la Ley.
- La leyenda "Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado" y qué periodo se está presentando (ej.: año terminado el 31 de diciembre de 2002).

B) Índice

En la primera hoja del reporte anual se deberá incorporar un índice del contenido del mismo, de acuerdo con lo siguiente:

1) INFORMACIÓN GENERAL

- a) Glosario de términos y definiciones
- b) Resumen ejecutivo
- c) Factores de riesgo
- d) Otros valores emitidos por el fideicomiso
- e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro
- f) Destino de los fondos, en su caso
- g) Documentos de carácter público

2) ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

- a) Patrimonio del fideicomiso
 - i) Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos
 - ii) Desempeño de los valores emitidos
 - iii) Contratos y acuerdos
- b) Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones
- c) Valuación
- d) Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones
- e) Información relevante del periodo
- f) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, en su caso
- g) Asambleas generales de tenedores
- h) Auditores externos
- i) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

3) LA FIDEICOMITENTE

- a) Historia y desarrollo de la fideicomitente
- b) Descripción del negocio
 - i) Actividad principal
 - ii) Canales de distribución
 - iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos
 - iv) Principales clientes
 - v) Legislación aplicable y situación tributaria
 - vi) Recursos humanos
 - vii) Información de mercado
 - viii) Estructura corporativa
 - ix) Descripción de sus principales activos
 - x) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales
 - xi) Acciones representativas del capital social
 - xii) Dividendos
 - xiii) Reestructuraciones societarias, en su caso
- c) Administradores y accionistas
- d) Estatutos sociales y otros convenios
- e) Auditores externos
- f) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

4) INFORMACIÓN FINANCIERA

- a) Información financiera seleccionada del fideicomiso
- b) Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso
- c) Información de créditos relevantes

5) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA FIDEICOMITENTE

- a) Información financiera seleccionada
- b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la fideicomitente
 - i) Resultados de la operación
 - ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

6) PERSONAS RESPONSABLES**7) ANEXOS**

- a) Estados financieros dictaminados
- b) Información adicional

C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual**1) INFORMACIÓN GENERAL****a) Glosario de términos y definiciones**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 1), inciso a)

b) Resumen ejecutivo

Deberá presentarse un resumen ejecutivo sobre la evolución de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, incluyendo un resumen de información financiera. Asimismo, deberán mencionarse los principales eventos relevantes ocurridos durante el periodo que se reporta, relacionados principalmente con factores de riesgo, cumplimiento con los contratos aplicables, procesos judiciales, administrativos o arbitrales, participantes relevantes en la operación tales como el fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, deudores relevantes y otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, entre otros.

Igualmente, deberá contener una descripción y las características principales del tipo de sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, así como el desempeño financiero y económico de estas.

Adicionalmente, un resumen ejecutivo del cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones conforme a los cuales se han efectuado las inversiones en las actividades o proyectos de sociedades o adquisiciones de títulos representativos de su capital social o, desinversiones.

Asimismo, deberá presentarse un resumen sobre las principales políticas de la emisión, así como respecto de la protección de los intereses de sus tenedores.

c) Factores de riesgo

Se deberán explicar los factores que pueden afectar significativamente el desempeño de los activos que respaldan la emisión y la fuente de pago de los instrumentos.

Se recomienda que se ordenen en función de la importancia que representan para la operación. Asimismo, no se deberán presentar factores de riesgo que puedan aplicar a cualquier instrumento.

En este sentido, la información proporcionada deberá referirse a factores como los siguientes, en caso de que se presenten dichas situaciones: que no existe obligación de pago de principal ni de intereses, y que estos instrumentos pudieran no tener liquidez; señalar detalladamente los factores que pueden afectar significativamente el desempeño de los bienes, derechos o valores que respaldan la emisión y la fuente de pago de los instrumentos; una breve explicación relativa a los riesgos inherentes a las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invertirá o adquirirá títulos representativos de su capital social y que estas no cuentan con el régimen de gobierno corporativo previsto en la Ley del Mercado de Valores aplicable a las sociedades anónimas bursátiles; riesgos de la situación actual del patrimonio del fideicomiso, concentración en un deudor o grupo de deudores significativo, riesgos asociados con los bienes, derechos o valores, restricciones significativas en los contratos que respaldan la operación, comportamiento histórico de los bienes, derechos o valores, fuentes de pago de los instrumentos emitidos, dificultad de sustitución del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, términos y condiciones especiales aplicables al tipo de valor emitido, riesgos asociados con la ejecución de garantías o coberturas contratadas, así como a la administración y cobranza de los bienes o derechos fideicomitados, falta de apertura de cuentas a nombre del fiduciario para la cobranza de los activos, gravámenes o contingencias sobre los bienes, derechos o valores, falta de auditorías realizadas por un experto independiente sobre los bienes, derechos o valores fideicomitados o cuando las auditorías sean con un alcance limitado.

La declaración por parte de la emisora de que la fiduciaria, el fideicomitente o el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden tales funciones, deberá ajustarse al nivel de apalancamiento calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 4.1.; la declaración de la emisora de que cumplirá con el índice de cobertura de servicio de la deuda calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 4.2., de las presentes disposiciones; las consecuencias que se generan en su caso, por el incumplimiento al plan correctivo; las implicaciones en los derechos de los tenedores de los títulos fiduciarios ante la asunción de los créditos, préstamos o financiamientos; el destino de los recursos producto de la asunción de los créditos, préstamos o financiamientos.

La información que aparece en este apartado se presenta de manera enunciativa, no siendo en ningún caso limitativa.

El objetivo de esta sección es resumir factores importantes que pueden ser expuestos con mayor detalle en otra parte del prospecto.

d) Otros valores emitidos por el fideicomiso

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 1), inciso d).

e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro

Ver Anexo N, fracción II, inciso C), numeral 1, inciso e)

f) Destino de los fondos, en su caso

En el primer reporte anual que se presente después de la inscripción de los valores de la emisora en el registro, deberá proporcionarse la aplicación que hasta ese momento se haya efectuado de los recursos derivados de la oferta pública o bien, por el incremento en el número de valores emitidos. En caso de que hayan quedado recursos por aplicar, estos deberán detallarse en los próximos reportes anuales, hasta que la totalidad de los recursos sean aplicados.

En caso de que el destino de los fondos haya variado de aquel que se especificó en el prospecto de colocación, deberá proporcionarse una explicación al respecto.

g) Documentos de carácter público

Se deberá mencionar si a solicitud del inversionista se otorgarán copias de este documento, proporcionando el nombre, el domicilio y el teléfono de la persona a la cual deberán dirigirse los inversionistas para solicitarlo. También deberá indicarse la información pública que fue entregada a las bolsas y que se encuentra a disposición de los inversionistas, así como el nombre, teléfono y correo electrónico de la persona responsable del fiduciario o, en su caso, del representante común, encargada de la atención a inversionistas y analistas.

2) ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN**a) Patrimonio del fideicomiso****i) Evolución de los bienes, derechos o activos fideicomitados, incluyendo sus ingresos**

Describir el estado general que guarda al cierre del periodo reportado, el derecho a participar en una parte de los frutos o rendimientos; de los bienes o derechos, o de la venta de los bienes o derechos que formen parte del patrimonio fideicomitado, hasta el valor residual de los mismos, con el objeto de destinarlos a la inversión que permita el desarrollo de actividades o la realización de proyectos de una o varias sociedades, o bien, la adquisición de títulos representativos de su capital social. Se deberá incluir información estadística en un formato tabular o gráfico, en caso de que dicho formato ayude a un mejor entendimiento.

La información que se incluya deberá cubrir al menos 5 años de antigüedad o los que se tengan disponibles en caso de que una porción significativa de los bienes, derechos o valores fideicomitados tengan una vida menor a ese periodo. Asimismo, señalar si la información ha sido revisada por algún tercero independiente indicando el alcance de su revisión.

Toda vez que la información relevante relativa al desempeño de las inversiones en bienes, derechos o activos, varía dependiendo de su naturaleza y de las características de la transacción, dicha información puede incluir, entre otros aspectos:

- i.i) Desempeño de los activos.- Los flujos generados durante el periodo reportado, como producto de las inversiones en los bienes, derechos o activos fideicomitados, desglosando conceptos tales como: activos, pasivos, capital contable, ventas brutas, ventas netas, intereses pagados y cobrados, comisiones u otros conceptos accesorios, ingresos obtenidos por la venta o liquidación de activos, entre otros.
- i.ii) Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo.- Composición al cierre del periodo que se reporta, del número y saldo de las inversiones en bienes, derechos o activos fideicomitados, según resulte aplicable, por tipo de activo, por entidad federativa o región geográfica, deudores cuando exista dependencia de alguno o algunos para el pago de los valores, vida y periodo de inversión u otras variables relevantes.
- i.iii) Variación en saldo y en número de activos.- Número y saldo de las inversiones en bienes, derechos o activos, al inicio y al final del periodo reportado. La explicación de la variación observada, desglosando aquellas que fueron añadidas, adquiridas, eliminadas, sustituidas, vendidas, liquidadas o sujetas a cualquier otro movimiento relevante durante el periodo. En caso de que las variaciones sean relevantes, se deberá incluir una descripción de los criterios y los procedimientos utilizados para originar, adquirir, añadir, eliminar, sustituir, vender y liquidar inversiones o para hacerlas objeto de cualquier otro movimiento relevante.

Adicionalmente, tratándose de adquisiciones de activos, la información sobre su composición, la cual deberá ser presentada con el mismo detalle y de la misma forma que se especifican en el subinciso i.ii) anterior.

La información a que se refiere este subinciso deberá presentarse sin perjuicio de que la información requerida en el subinciso i.ii) anterior incluya, como parte de la información de la totalidad de los activos fideicomitados al cierre del periodo, los datos de los activos que hayan sido adquiridos durante el periodo que se reporta.

- i.iv) Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento.- Número y saldo de los activos que al cierre del periodo reportado se encuentran en cada uno de los grupos siguientes:
 - activos vigentes o en proceso de cobranza regular sin atraso en sus pagos;
 - activos que muestran retraso o incumplimiento pero que aún se encuentran en proceso de cobranza regular, distinguiendo entre aquellos que tengan entre 1 y 30 días de retraso, los que tengan entre 31 y 60 días, los que tengan entre 61 y 90 días y los que tengan más de 90 días de retraso;

- activos que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral. La información a la que se refiere este párrafo deberá ser acompañada de una explicación sobre el momento en que un activo pasa de la cobranza regular a un proceso judicial, administrativo o arbitral.
- i.v) Garantías sobre los activos.- Los cambios importantes que hayan ocurrido durante el periodo que se reporta en las garantías sobre las inversiones en bienes, derechos o activos fideicomitidos, o cualquier obligación de pago que estos tengan.
- i.vi) Cargas y limitaciones.- En caso de que alguno de los activos, bienes o derechos fideicomitidos se encuentren sujetos a algún gravamen, limitación, carga o cualquier tercero tenga derechos sobre tales activos, bienes o derechos, desarrollar sus características principales, incluyendo las contingencias, prelación de pago, convenios o cualquier otra información que permita conocer el estado actual y futuro de dichos activos, bienes o derechos fideicomitidos.

Se deberán agregar como anexos al reporte anual, todos aquellos informes que durante el periodo que se reporta hayan sido elaborados en cumplimiento de los contratos o convenios relacionados con la constitución y operación del fideicomiso o con la administración de los bienes, derechos o activos, los cuales pueden ser: reportes sobre el desempeño y el estado de los activos o reportes sobre los distintos pagos efectuados por el fideicomiso. Podrá incluirse un resumen sobre la información que contengan los reportes a que se refiere este párrafo siempre que se señale la referencia en donde dichos reportes pueden ser consultados en su totalidad y de forma gratuita por el público inversionista, así como el periodo en que se podrá realizar la consulta, el cual no podrá ser menor a 1 año.

ii) Desempeño de los valores emitidos

Proporcionar un desglose de todos los pagos efectuados a los tenedores de los valores durante el periodo que se reporta, indicando la fecha, el monto pagado y el concepto por el que se hizo dicho pago, por cada uno de los conceptos previstos en los contratos que respaldan la operación tales como: intereses, pagos de principal programados y pagos de principal anticipados.

Asimismo, incluir las fórmulas y bases para la determinación de todos los pagos efectuados a que se refiere el párrafo anterior. Tratándose de pagos anticipados, señalar las causas que dieron origen a dichos pagos.

En el caso de que durante el periodo reportado hubieran ocurrido incumplimientos en el pago oportuno de cantidades a cualquiera de los tenedores de los valores por cualquier concepto, que hubieran permanecido no pagadas durante más de 30 días, detallar todos estos incumplimientos indicando para cada uno: las causas, naturaleza y consecuencias del incumplimiento, el monto por el que debió hacerse el pago, la fecha en que debió realizarse y en su caso, las fechas y los montos de los pagos que se hayan realizado posteriormente para cubrir dicho incumplimiento.

Asimismo, para cada una de las series de valores emitidos, presentar el saldo insoluto, el número de títulos en circulación y valor nominal ajustado por título al inicio y al cierre del periodo que se reporta.

iii) Contratos y acuerdos

Se deberá presentar un resumen del contrato de fideicomiso, así como de cualquier otro contrato relevante para la operación, tales como el de administración u operación, cesión, entre otros, en un formato que facilite su comprensión.

Asimismo, en este apartado deberán describirse claramente las funciones y responsabilidades de cada uno de los participantes en la operación del fideicomiso para la inversión en las actividades o proyectos de las sociedades o para la adquisición de títulos representativos de su capital social.

Igualmente, revelar cualquier acuerdo verbal o escrito celebrado en términos de lo previsto en el artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 3., segundo y tercer párrafos, de las presentes disposiciones.

b) Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

Se deberá presentar la información relativa al grado de cumplimiento del plan de negocios, al calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones, así como al rendimiento esperado, explicando, en su caso, las razones de un incumplimiento total o parcial.

c) Valuación

Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al título fiduciario durante el periodo que se reporta.

d) Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones

Se deberá presentar un informe sobre las comisiones, costos y gastos pagados al administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, durante el periodo que se reporta, así como los conceptos por los cuales se pagaron.

e) Información relevante del periodo

En caso de que existan cambios relevantes en información reportada con anterioridad, relativa a los temas que se mencionan a continuación, de manera enunciativa más no limitativa, deberá incluirse una explicación del cambio de que se trate, así como indicar el documento en el que se reveló por última vez la información que se modifica y su fecha de presentación a la bolsa y al público inversionista:

- Factores que pueden afectar significativamente el desempeño de los bienes, derechos o activos que respaldan la emisión y la fuente de pago de los instrumentos. Al respecto, se deberán considerar los requisitos de revelación de información que se describen en el anexo H Bis 2, fracción III, inciso C), numeral 1), inciso c).
- Términos y condiciones del contrato de fideicomiso o cualquier otro contrato relevante para la operación, tales como el de administración u operación, cesión, entre otros.
- Cualquier incumplimiento relevante con lo establecido en los contratos a que se refiere el párrafo anterior; en este sentido, en caso de que no exista ningún incumplimiento relevante, se deberá hacer una mención al respecto.
- Procedimientos legales pendientes en contra del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, fiduciario, así como cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores o procedimientos que puedan ser ejecutados por autoridades gubernamentales.
- Procesos legales que hubieren terminado durante el periodo cubierto por el reporte, revelando la fecha de terminación y una descripción del resultado final. Lo anterior, en el entendido de que un proceso legal solo requiere ser revelado en los reportes correspondientes al periodo en el que se haya convertido en relevante y en reportes posteriores únicamente si han existido cambios significativos.
- Información de deudores relevantes para evaluar su riesgo de crédito, cuando el cumplimiento de las obligaciones del fideicomiso, dependa total o parcialmente un solo deudor o deudores.
- Nombre del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones y su forma de organización.
- Información sobre el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones tal como la siguiente: su experiencia como administrador y los procedimientos que utiliza al realizar las funciones de administración para el tipo de bienes, derechos o valores fideicomitados, tales como sistemas de cobranza, distribución de flujos provenientes de los activos, subcontratación de servicios, sistemas para generación de reportes, entre otros; tamaño, composición y crecimiento de todos los bienes, derechos o valores que administre u opere y que sean similares a los que integran el patrimonio del fideicomiso; cambios relevantes en los últimos tres ejercicios a sus políticas o procedimientos aplicables a las actividades de administración u operación que realizará para el tipo de bienes, derechos o valores fideicomitados.

En caso de que el fideicomiso cuente con un administrador maestro, la estructura de administración, funciones y responsabilidades de cada uno de los participantes en dicha estructura, así como nombre y porcentaje de la cartera que administra cada uno de los administradores primarios.

- Términos y condiciones de las obligaciones de otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, así como la forma o procedimientos para hacerlas exigibles.

Adicionalmente, se deberá incluir un resumen de los eventos relevantes que en términos de lo dispuesto por el artículo 50, fracciones VII a X, y antepenúltimo párrafo de estas disposiciones, haya sido transmitida a la bolsa, para su difusión al público inversionista, durante el ejercicio que se reporta y hasta la fecha de presentación del presente reporte anual.

f) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, en su caso

Cuando existan otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, y en el prospecto de colocación de los valores se hubiera incluido información respecto de dichos terceros, deberá incluirse una actualización de esa información respecto de cada tercero de que se trate, para evaluar su riesgo de crédito, hasta donde se considere relevante.

g) Asambleas generales de tenedores

Si cualquier asunto ha sido sometido a la votación de los tenedores de los valores durante el periodo que cubre el reporte, a través de cualquier medio procedente, proporcionar la siguiente información:

- i) La fecha de la asamblea.
- ii) Si en dicha asamblea se decidió sobre la designación de miembros del comité técnico, el nombre de cada uno de estos, así como cualquier ratificación efectuada.
- iii) Una breve descripción de cualquier asunto sometido a votación durante la asamblea así como el número de votos de cada resolución, a favor o en contra.
- iv) Una descripción de los términos de cualquier acuerdo tomado entre la fideicomitente y cualquier otro participante.

h) Auditores externos

Deberá mencionarse cualquier cambio de auditores externos que dictaminaron los estados financieros del fideicomiso de conformidad con las Disposiciones, que se haya presentado en los últimos 3 ejercicios, indicando si estos renunciaron o fueron removidos por quien según las características de la transacción, esté facultado para ello, así como el motivo de dicha renuncia o destitución.

Por otro lado, deberá especificar y describir cualquier otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación, indicando el sentido de dicha opinión y el periodo cubierto.

i) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

Describir, en su caso, cualquier transacción o crédito relevante que se hayan llevado a cabo en los últimos 3 ejercicios y hasta la fecha de la presentación de este reporte, entre el fiduciario, fideicomitente, el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, deudores relevantes o cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores, indicando si fueron realizadas en condiciones de mercado.

Asimismo, deberá indicarse cualquier relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre dichas personas aún y cuando no estén directamente relacionadas con los valores emitidos por el fideicomiso y la estructura de la transacción.

Adicionalmente, deberá incluirse cualquier otra transacción que en términos de las Normas Internacionales de Información Financiera "International Financial Reporting Standards" que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "International Accounting Standards Board", sea considerada como operaciones con partes relacionadas.

3) LA FIDEICOMITENTE**a) Historia y desarrollo de la fideicomitente**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso a), en relación con la fideicomitente, considerando que se podrá omitir información relacionada con cambios en los productos y servicios ofrecidos.

b) Descripción del negocio

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso b), en relación con la fideicomitente.

c) Administradores y accionistas

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso c), respecto de la fideicomitente.

d) Estatutos sociales y otros convenios

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso d), respecto de la fideicomitente.

Asimismo, deberá presentarse un resumen de las cláusulas de los estatutos sociales de la fideicomitente que se consideren más importantes tomando en cuenta las características de este tipo de sociedades, gobierno corporativo, derechos de minoría, adquisición de acciones propias y cancelación de la inscripción en el registro. Por otro lado, deberá mencionarse la forma como se convocarán las asambleas generales ordinarias y extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones para participar en ellas.

e) Auditores externos

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso a), respecto de la fideicomitente. Adicionalmente, hacer mención de los requisitos de independencia del auditor externo a que se refiere el artículo 83, fracción VII, incisos b), c), f) y h) y la fracción X de estas disposiciones.

f) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso b), respecto de la fideicomitente.

4) INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información financiera seleccionada del fideicomiso

Deberá presentarse información financiera seleccionada en columnas comparativas para los últimos 3 ejercicios o los que se tengan disponibles en caso de que el fideicomiso tenga una vida menor a dicho periodo. Esta información deberá proporcionarse por un periodo más amplio cuando se considere como información relevante. La finalidad de esta información será la de resaltar, mediante un formato de fácil lectura, ciertas tendencias en la situación financiera del patrimonio del fideicomiso.

Es importante mencionar que la información que se presente en la tabla de información financiera seleccionada deberá ajustarse a las características particulares de los bienes, derechos o valores fideicomitados. En este sentido, deberá incluirse información como la siguiente:

- i) Balance y resultados del fideicomiso.- Principales cuentas del balance, incluyendo las distintas cuentas de efectivo, saldos de las cuentas relacionadas con los activos fideicomitados, saldo de las cantidades que hayan sido recibidas por disposiciones de garantías; intereses y cuentas por cobrar y por pagar; reservas constituidas y valor del patrimonio del fideicomiso. Asimismo, incluir las principales cuentas del estado de resultados.
- ii) Origen y aplicación de recursos.- Explicar la variación observada durante el periodo que se reporta en el efectivo del fideicomiso a través de la variación en todas las cuentas del balance; detallar los ingresos obtenidos como producto del desempeño de los activos fideicomitados e ingresos por otros conceptos tales como rendimientos financieros; gastos de mantenimiento y administración, comisiones pagadas y pagos efectuados a proveedores; pagos efectuados a fideicomisarios, acreedores, garantes y otras entidades participantes en la operación del fideicomiso, detallando los conceptos por los que se hicieron los pagos y las contrapartes que los recibieron, incluyendo pagos realizados respecto de cualquier mecanismo que de alguna forma contribuya a garantizar el pago de los valores; constitución, incremento y disminución de reservas.
- iii) Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo.- Para cada una de las cuentas o subcuentas definidas en los contratos que respaldan la operación para el manejo de efectivo, explicar la variación entre el saldo inicial y el saldo final del periodo que se reporta desglosando en cada caso los principales conceptos de ingresos y de egresos.
- iv) Índices y razones financieras.- Presentar el movimiento observado durante el periodo en los índices y razones de cobertura que son utilizados para determinar el pago de amortizaciones anticipadas de los valores o para determinar modificaciones en la constitución del patrimonio del fideicomiso, tales como niveles de aforo. Asimismo, presentar índices y razones financieras que permitan conocer aspectos como la solvencia o estabilidad financiera, liquidez, eficiencia operativa y rentabilidad del patrimonio del fideicomiso.

Por otro lado, se deberán mencionar brevemente, o en su caso indicar la sección en donde se expliquen, aquellos factores que afecten significativamente la comparabilidad de los datos presentados en la tabla de información financiera seleccionada, como cambios en la contabilidad, cambios relevantes en la estructura de la transacción o en la composición de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso, etc. Asimismo, se deberá explicar o indicar la sección en donde se expliquen aquellos factores o acontecimientos inciertos que puedan hacer que la información presentada no sea indicativa del desempeño futuro.

En caso de que se considere relevante para el entendimiento del negocio se deberá proporcionar información financiera trimestral seleccionada, correspondiente al último periodo reportado.

b) Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso

Deberá presentarse información financiera seleccionada en columnas comparativas para los últimos 3 ejercicios o los que se tengan disponibles dependiendo del tiempo en el cual se efectuó la inversión o la adquisición de títulos representativos del capital social de sociedades. Esta información deberá proporcionarse por un periodo más amplio cuando se considere como información relevante. La finalidad de esta información será la de resaltar, mediante un formato de fácil lectura, ciertas tendencias en la situación financiera de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social.

Por otro lado, se deberán mencionar brevemente, o en su caso, indicar la sección en donde se expliquen, aquellos factores que afecten significativamente la comparabilidad de los datos presentados en la tabla de información financiera seleccionada, como cambios en la contabilidad, cambios relevantes en la situación financiera de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social. Asimismo, se deberá explicar o indicar la sección en donde se expliquen aquellos factores o acontecimientos inciertos que puedan hacer que la información presentada no sea indicativa del desempeño futuro.

En caso de que se considere relevante para el entendimiento del negocio se deberá proporcionar información financiera trimestral seleccionada, correspondiente al último periodo reportado.

c) Informe de créditos relevantes

Deberá proporcionarse un informe de los créditos, préstamos o financiamientos relevantes o contingencias y su prelación en el pago, incluyendo aquellos créditos o adeudos de tipo fiscal. Se deberá incluir al menos aquellos créditos que representen el 10% o más del pasivo total de los estados financieros consolidados de la emisora al último ejercicio. Asimismo, deberá indicarse si la emisora se encuentra al corriente en el pago del capital e intereses de los citados créditos.

Respecto de los referidos créditos, préstamos o financiamientos relevantes, deberá incluirse un resumen sobre las obligaciones de hacer o no hacer a las que, en su caso, estén sujetas las emisoras en virtud de dichos créditos.

Adicionalmente, deberá revelarse cualquier beneficio o convenio adicional, así como causas de vencimiento anticipado, que se otorgue a cualquier crédito, préstamo o financiamiento.

5) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA FIDEICOMITENTE

a) Información financiera seleccionada

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso a), respecto de la fideicomitente. Adicionalmente, se presentará información financiera seleccionada al último periodo intermedio disponible y el comparativo con el mismo periodo del año anterior.

b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la fideicomitente

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso d), respecto de la fideicomitente, salvo por los párrafos segundo y cuarto, respecto del comportamiento de costos y precios de venta unitarios, y el apartado iii) de dicho inciso.

En caso de que la sociedad anónima presente estados financieros a fecha intermedia no auditados, deberá incluirse una explicación de los cambios relevantes que se hayan presentado entre estos estados financieros y los estados financieros del periodo anterior comparable.

6) PERSONAS RESPONSABLES

Incluir el nombre, cargo e institución que representan las personas que de conformidad con estas disposiciones, deben firmar el documento, estos datos deben aparecer al calce de las leyendas que al efecto se establezcan.

7) ANEXOS

a) Estados financieros dictaminados

Estados financieros del fideicomiso, dictaminados por auditor externo, en términos de lo previsto por el artículo 78 de las presentes disposiciones.

Cuando el cumplimiento de las obligaciones en relación con los valores que se emitan al amparo del fideicomiso, dependa total o parcialmente de las siguientes personas morales, se deberá incluir, respecto de cada una de ellas, los estados financieros señalados en los artículos 33, fracción I, inciso a), numeral 3 y 37, fracción I, inciso a), numeral 2 de estas disposiciones, según sea el caso: fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante.

b) Información adicional

En su caso, el reporte u opinión del auditor externo, que hubiera realizado algún tipo de verificación o validación sobre el cumplimiento por parte del administrador del patrimonio del fideicomiso del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, de políticas, restricciones o requerimientos respecto de los flujos provenientes de inversiones, desinversiones o adquisiciones, así como respecto de la razonabilidad y confiabilidad sobre la evolución de bienes, derechos o valores fideicomitados.

ANEXO N BIS 3**Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios****I. LINEAMIENTOS GENERALES**

El presente instructivo incluye los requisitos de revelación de información anual a los que deberán apegarse las emisiones realizadas por instituciones financieras en su carácter de fiduciario para mantener su inscripción en el Registro.

El reporte anual deberá incluir la información que se conozca a la fecha más cercana posible a la presentación del mismo, salvo en los casos en que se especifique una fecha o periodo determinado.

En caso de que ciertos requisitos no sean aplicables a los bienes, derechos o valores específicos que respaldan la emisión de que se trate, no será necesario presentar información sobre ese requisito en particular, sin embargo, dependiendo del caso, se deberá proporcionar información equivalente. De igual manera, si cierta información requerida en cualquier numeral de este instructivo ha sido incluida en otro capítulo del reporte anual, no será necesario volver a incluirla, únicamente deberá hacerse referencia al capítulo en el que se encuentra.

Cuando los instrumentos emitidos por la institución financiera en su carácter de fiduciario se encuentren inscritos en el Registro, y en los mercados extranjeros en los que cotice se requiera la presentación de un reporte similar al descrito en este manual, el orden en el que se presente el reporte anual podrá ser el mismo al del reporte presentado en esos mercados, siempre que se incluya toda la información que se requiera en este instructivo. En este último caso, se deberá incluir una tabla que indique los capítulos en donde se incorporen los requisitos contenidos en el presente anexo.

En la preparación del reporte anual siempre deberá de utilizarse un lenguaje claro y de fácil comprensión, evitando términos técnicos o formulismos legales complicados que no puedan ser fácilmente comprensibles para una persona que no tenga un conocimiento especializado en la materia de que se trate. Asimismo, deberán evitarse términos superlativos y juicios de valor, sin embargo, de considerarse necesario, tendrán que justificarse adecuadamente.

A) Principio de relevancia

En adición a la información explícitamente requerida en los diversos incisos contenidos en este instructivo, deberá proporcionarse toda aquella información relevante.

Este principio deberá tomarse en cuenta al determinar la profundidad y amplitud con que deben desarrollarse los diversos temas que se establecen en este instructivo.

Será responsabilidad de las personas que suscriban el reporte anual, determinar qué información es relevante de acuerdo con el contexto de las características particulares de cada emisión. Para determinar qué información es relevante deberán tomarse en cuenta tanto factores cuantitativos como cualitativos.

La Comisión podrá requerir la inclusión de información en adición o sustitución de la información requerida en este instructivo cuando la revelación de la misma a los inversionistas se considere necesaria.

B) Fuentes de información externa y declaración de expertos

Cuando un reporte, estadística o demás información contenida en el reporte anual se hubiese obtenido de una fuente pública de información, se deberá citar la misma; y cuando la información provenga de algún experto, se deberá incluir una declaración indicando que dicha información ha sido incluida con el consentimiento de este último.

C) Oferta pública restringida.

En el caso de reportes anuales de valores colocados a través de una oferta pública restringida, la emisora podrá omitir la información a que se refiere la fracción II, inciso B), numerales 1), inciso d); 2) incisos a), b) sub-incisos i), ii), iii), iv), v) y x) y c), sub-inciso i); 3), incisos a), b) y sub-inciso i); 4) inciso a), y 5) siempre y cuando se adjunten los estados financieros del fideicomiso y del Administrador u Operador de los activos del fideicomiso al reporte anual.

Asimismo, la emisora podrá presentar la información financiera y la correspondiente a la fracción II, inciso B), numerales 2) y 3), (en los incisos en los que resulte aplicable) solamente por los dos últimos ejercicios y el trimestre más reciente respecto del cual se cuente con información.

II. INFORMACIÓN REQUERIDA EN EL REPORTE ANUAL

A) Portada del reporte anual

- La portada del reporte anual deberá contener la siguiente información:
- Logotipo de la institución fiduciaria y del fideicomitente.
- Denominación de la institución fiduciaria y del fideicomitente (indicar en su caso otras figuras vg.r. fideicomitente adherente).
- Dirección del fiduciario y del fideicomitente.
- Especificación de las características de los títulos tales como:
 - Clave de cotización.
 - Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación.
 - Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en tesorería.
 - Nombre de las bolsas donde estén registrados.
 - Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso.
 - Fideicomisarios.
 - Administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.
 - Asesor del fideicomiso.
 - Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.
 - Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforma el patrimonio del fideicomiso.
 - Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo.
 - Fuente de las distribuciones.
 - Nivel de endeudamiento.
 - Índice de cobertura de servicio de la deuda.
 - Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses.
 - Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables.
 - Lugar y forma de pago de las distribuciones.
 - Denominación del representante común de los tenedores de los títulos.
 - Depositario.
 - Régimen fiscal.
 - En su caso, dictamen valuatorio.
- La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro y que son objeto de cotización o inscripción en el listado en alguna bolsa de valores.
- La leyenda a que hace referencia el penúltimo párrafo del artículo 86 de la Ley.
- La leyenda "Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado" y qué período se está presentando (ej.: año terminado el 31 de diciembre de 2002).

B) Índice

En la primera hoja del reporte anual se deberá incorporar un índice del contenido del mismo, de acuerdo con lo siguiente:

1) INFORMACIÓN GENERAL

- a) Glosario de términos y definiciones
- b) Resumen ejecutivo
- c) Factores de riesgo

- d) Otros valores emitidos por el fideicomiso
- e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro
- f) Destino de los fondos, en caso de que existan diferencias significativas respecto del señalado en el prospecto de colocación de la oferta inicial o de ofertas subsecuentes.
- g) Documentos de carácter público

2) EL FIDEICOMISO

- a) Historia y desarrollo del fideicomiso
- b) Descripción del negocio
 - i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir (Industrial, habitacional, hotelero, oficinas, mixto, etc.)
 - ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.
 - iii) Principales clientes.
 - iv) Legislación aplicable y régimen fiscal.
 - v) Recursos humanos.
 - vi) Información de mercado.
 - vii) Estructura de administración.
 - viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.
 - ix) Derechos.
 - x) Distribuciones.
- c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso
 - i) Inmuebles propiedad del fideicomiso.
 - ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.
 - iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.
 - iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés), cartera Vencida, etc)
 - v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.
 - vi) Informe de deudores relevantes.
- d) Contratos y acuerdos relevantes
- e) Administradores
- f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.
- g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.
- h) Auditores externos.
- i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores.
- g) Mercado de capitales.
 - i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores.
 - ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores.
 - iii) Formador de mercado.

3) EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO O A QUIEN SE LE ENCOMIENDEN DICHAS FUNCIONES.

- a) Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos
- b) Descripción del negocio
 - i) Actividad principal.
 - ii) Recursos humanos.
 - iii) Estructura corporativa.
 - iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.
- c) Administradores y accionistas

4) INFORMACIÓN FINANCIERA

- a) Información financiera seleccionada del fideicomiso
- b) Informe de créditos relevantes
- c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación
 - i) Resultados de la operación.
 - ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.
 - iii) Control interno.
- d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

5) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA (sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones representativas del capital social o partes sociales sean propiedad en más de un 50 % de dicho fideicomiso.)

- a) Información financiera seleccionada
- b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación
 - i) Resultados de la operación.
 - ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

6) PERSONAS RESPONSABLES**7) ANEXOS**

- a) Estados financieros dictaminados
- b) Información adicional

C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual**1) INFORMACIÓN GENERAL****a) Glosario de términos y definiciones**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 1), inciso a).

b) Resumen ejecutivo

Deberá presentarse un resumen ejecutivo sobre la evolución de los inmuebles que forman parte del fideicomiso, incluyendo un resumen de información financiera. Asimismo, deberán mencionarse los principales eventos relevantes de la emisora, relacionados principalmente con factores de riesgo, cumplimiento con los contratos aplicables, procesos judiciales, administrativos o arbitrales, participantes relevantes en la operación tales como el fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, deudores relevantes y otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, entre otros.

Igualmente, deberá contener una descripción y las características principales de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios que forman parte del fideicomiso, así como el desempeño de estos.

Adicionalmente, un resumen ejecutivo del cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones conforme a los cuales se han efectuado las inversiones en las actividades del fideicomiso.

c) Factores de riesgo

Se deberán explicar los factores que pueden afectar significativamente el desempeño de los activos que respaldan la emisión y la fuente de pago de los instrumentos.

Se recomienda que se ordenen en función de la importancia que representan para la operación. Asimismo, no se deberán presentar factores de riesgo que puedan aplicar a cualquier instrumento.

En este sentido, la información proporcionada deberá referirse a factores como los siguientes, en caso de que se presenten dichas situaciones: que no existe obligación de pago de principal ni de intereses, y que estos instrumentos pudieran no tener liquidez; señalar detalladamente los factores que pueden afectar significativamente el desempeño de los bienes, derechos o valores que respaldan la emisión y la fuente de pago de los instrumentos; una breve explicación relativa a los riesgos inherentes a los inmuebles o desarrollos inmobiliarios que forman parte del fideicomiso; riesgos de la situación actual del patrimonio del fideicomiso, concentración en un cliente o grupo de clientes significativo, riesgos asociados con los bienes, derechos o valores, restricciones significativas en los contratos que respaldan la operación, comportamiento histórico de los bienes, derechos o valores, fuentes de pago de los instrumentos emitidos, dificultad de sustitución del administrador o asesor del patrimonio fideicomitado, términos y condiciones especiales aplicables al tipo de valor emitido, riesgos asociados con la ejecución de garantías o coberturas contratadas, así como a la administración y cobranza de los activos, gravámenes o contingencias sobre los bienes, derechos o valores, falta de auditorías realizadas por un experto independiente sobre los bienes, derechos o valores fideicomitados o cuando las auditorías sean con un alcance limitado.

La declaración por parte de la emisora de que la fiduciaria, el fideicomitente o el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden tales funciones, deberá ajustarse al nivel de apalancamiento calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7o., fracción VII, inciso a), numeral 4.1., o, en su caso, el nivel de endeudamiento calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7o., fracción VII, inciso a), numeral 5.; la declaración de la emisora de que cumplirá con el índice de cobertura de servicio de la deuda calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7o., fracción VII, inciso a), numeral 4.2., de las presentes disposiciones; las consecuencias que se generan en su caso, por el incumplimiento al plan correctivo; las implicaciones en los derechos de los tenedores de los títulos fiduciarios ante la asunción de los créditos, préstamos o financiamientos; el destino de los recursos producto de la asunción de los créditos, préstamos o financiamientos.

La información que aparece en este apartado se presenta de manera enunciativa, no siendo en ningún caso limitativa.

El objetivo de esta sección es resumir factores importantes que pueden ser expuestos con mayor detalle en otra parte del prospecto.

d) Otros valores emitidos por el fideicomiso

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 1), inciso d).

e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro

Ver Anexo N, fracción II, inciso C), numeral 1, inciso e)

f) Destino de los fondos, en su caso

En el primer reporte anual que se presente después de la inscripción de los valores de la emisora en el Registro o bien después de una emisión subsecuente, deberá proporcionarse la aplicación que hasta ese momento se haya efectuado de los recursos derivados de la oferta pública o bien, por el incremento en el número de valores emitidos. En caso de que hayan quedado recursos por aplicar, estos deberán detallarse en los próximos reportes anuales, hasta que la totalidad de los recursos sean aplicados. Cuando en los documentos de la oferta se establezca la obligación de distribuir cuando menos el 95 % del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior, al menos una vez al año y hayan existido incrementos en el número de títulos, estos podrán utilizarse únicamente para nuevas adquisiciones.

En caso de que el destino de los fondos haya variado de aquel que se especificó en el prospecto de colocación, deberá proporcionarse una explicación al respecto.

g) Documentos de carácter público

Se deberá mencionar si a solicitud del inversionista se otorgarán copias de este documento, proporcionando el nombre, el domicilio y el teléfono de la persona a la cual deberán dirigirse los inversionistas para solicitarlo. También deberá indicarse la información pública que fue entregada a las bolsas y que se encuentra a disposición de los inversionistas, así como el nombre, teléfono y correo electrónico de la persona responsable del fiduciario o, en su caso, del representante común, encargada de la atención a inversionistas y analistas.

2) EL FIDEICOMISO

a) Historia y desarrollo del fideicomiso

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso a), en relación con el fideicomiso, considerando que se podrá omitir información relacionada con cambios en los productos y servicios ofrecidos.

b) Descripción del negocio

Para los sub-incisos i) a viii) ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso b), en relación con el fideicomiso, considerando que se podrá omitir información relacionada con cambios en los productos y servicios ofrecidos.

ix) Derechos

Desarrollar los derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, especificando en su caso, aquellos que le corresponden a los certificados que no han sido puestos en circulación

x) Distribuciones.

Describir los mecanismos y esquemas de distribuciones para las series que integren el patrimonio del fideicomiso.

c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso

La información que se incluya deberá cubrir al menos 3 años de antigüedad o los que se tengan disponibles en caso de que una porción significativa de los bienes fideicomitados tengan una vida menor a ese periodo. Asimismo, señalar si la información ha sido revisada por algún tercero independiente indicando el alcance de su revisión.

i) Inmuebles propiedad del fideicomiso.

Composición al cierre del periodo que se reporta, del número de inmuebles o desarrollos inmobiliarios y sus principales características, según resulte aplicable, por sector, por entidad federativa o región geográfica, vida y periodo de inversión u otras variables relevantes, desglosando aquellos activos que fueron añadidos, adquiridos, vendidos.

ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

Composición de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios adquiridos durante el periodo que se reporta y sus principales características, según resulte aplicable, por sector, por entidad federativa o región geográfica, vida y periodo de inversión u otras variables relevantes incluyendo fecha de adquisición o inicio de desarrollo.

iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.

En caso de que alguno de los activos, bienes o derechos fideicomitados se encuentren sujetos a algún gravamen, limitación, carga o cualquier tercero tenga derechos sobre tales activos, bienes o derechos, desarrollar sus características principales, incluyendo las contingencias, prelación de pago, convenios o cualquier otra información que permita conocer el estado actual y futuro de dichos activos, bienes o derechos fideicomitados.

iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (NOI, FFO, Cartera Vencida, etc)

Presentar los flujos generados durante el periodo reportado, como producto del desempeño de los activos del fideicomiso, presentando índices y razones financieras que permitan conocer la estabilidad financiera, eficiencia operativa y rentabilidad del patrimonio del fideicomiso.

v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.

Se deberá presentar la información relativa al grado de cumplimiento del plan de negocios, al calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones, así como al rendimiento esperado, explicando, en su caso, las razones de un incumplimiento total o parcial.

vi) Informe de deudores relevantes.

Señalar los inmuebles que presentan retraso o incumplimiento y que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral. La información a la que se refiere este párrafo deberá presentarse cuando el retraso represente 3% o más de los ingresos trimestrales del fideicomiso.

d) Contratos y acuerdos relevantes

Se deberá presentar un resumen que incluya las cláusulas relevantes del contrato de fideicomiso, así como los términos y condiciones del contrato de administración, de asesoría, de operación o de cualquier otro contrato que se considere relevante para la operación, tales como convenios de adquisición de activos, concesiones, franquicias Lo anterior en un formato que facilite su comprensión.

Adicionalmente deberá describir cualquier incumplimiento a los contratos relevantes, identificando las causas y el impacto de dicho incumplimiento para el fideicomiso.

Igualmente, revelar cualquier acuerdo verbal o escrito celebrado en términos de lo previsto en el artículo 7o., fracción VII, inciso a), numeral 3., segundo y tercer párrafos, de las presentes disposiciones.

e) Administradores.

Para el caso de los del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones describir puntualmente en qué consisten sus funciones; así como al menos los siguientes aspectos: i) obligaciones y responsabilidades, ii) contenido y periodicidad de sus informes, iii) términos y condiciones del esquema de compensaciones, iv) estándar de desempeño y diligencia respecto del fideicomiso, v) causales de remoción, vi) régimen de responsabilidad y penas convencionales.

Adicionalmente, para el caso de remoción o sustitución del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, describir el procedimiento de sustitución y las posibles consecuencias derivadas de dicha sustitución.

Con relación al comité técnico y en su caso los demás comités constituidos para auxiliarlo, se deberá mencionar el número de miembros que lo integran (propietarios y suplentes), el tipo de miembros, sus nombres, forma en que se designan, funciones, y las facultades de cada uno de éstos.

Para el caso de los administradores del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones mencionar los rubros que resulten aplicables, respecto de los descritos en el párrafo anterior.

Si cualquier asunto ha sido sometido a la votación de los tenedores de los valores durante el periodo que cubre el reporte, a través de cualquier medio procedente, proporcionar la siguiente información:

- i) La fecha de la asamblea.
- ii) Si en dicha asamblea se decidió sobre la designación de miembros del comité, el nombre de cada uno de estos, así como cualquier ratificación efectuada.
- iii) Una breve descripción de cualquier asunto sometido a votación durante la asamblea así como el número de votos de cada resolución, a favor o en contra.
- iv) Una descripción de los términos de cualquier acuerdo tomado entre el administrador u operador y cualquier otro participante.

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) relevante(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.

Los lineamientos para el pago de las comisiones, costos y gastos, del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) relevante(s) del patrimonio del fideicomiso, incluyendo conceptos y montos, lo anterior se deberá presentar por el periodo que reporta en un formato que facilite su comprensión.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.

Describir, en su caso, cualquier transacción o crédito relevante que se hayan llevado a cabo en los últimos 3 ejercicios y hasta la fecha de la presentación de este reporte, entre el fiduciario, fideicomitente, el administrador u operador de los bienes, derechos o valores fideicomitados, deudores relevantes o cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores, indicando si fueron realizadas en condiciones de mercado.

Asimismo, deberá indicarse cualquier relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre el fiduciario, fideicomitente, el administrador u operador de los bienes, derechos o valores fideicomitados, deudores relevantes o cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores, aún y cuando no estén directamente relacionadas con los valores emitidos por el fideicomiso y la estructura de la transacción.

Adicionalmente, deberá incluirse cualquier otra transacción que en términos de las Normas Internacionales de Información Financiera "International Financial Reporting Standards" que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "International Accounting Standards Board", sea considerada como operaciones con partes relacionadas.

h) Auditores externos.

Deberá mencionarse cualquier cambio de auditores externos que dictaminaron los estados financieros del fideicomiso de conformidad con las Disposiciones, que se haya presentado en los últimos 3 ejercicios, indicando si estos renunciaron o fueron removidos por quien según las características de la transacción, esté facultado para ello, así como el motivo de dicha renuncia o destitución.

Por otro lado, deberá especificar y describir cualquier otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación, indicando el sentido de dicha opinión y el periodo cubierto.

i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores

Cuando existan otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, y en el prospecto de colocación de los valores se hubiera incluido información respecto de dichos terceros, deberá incluirse una actualización de esa información respecto de cada tercero de que se trate, para evaluar su riesgo de crédito, hasta donde se considere relevante.

j) Mercado de capitales**i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores**

Se deberá describir claramente la estructura del fideicomiso, mencionando las sociedades que participan en la administración y operación del patrimonio del fideicomiso, la relación entre dichas sociedades, tenencia de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en su caso, de ser necesario presentar la información antes mencionada de manera esquemática.

Adicionalmente, se deberá proporcionar la siguiente información, tanto para miembros del comité técnico como para directivos y administradores relevantes del patrimonio del fideicomiso: nombre, cargo, tiempo que lleva laborando en el fideicomiso, empresas donde estén colaborando como ejecutivos principales o como miembros del consejo de administración, indicando si dichas empresas tienen algún tipo de relación con el fideicomiso y cualquier otra información necesaria para conocer su capacidad profesional. Además se deberá proporcionar la siguiente información si se considera relevante: edad, grado máximo de estudios y empresas donde han colaborado como directivos relevantes o como miembros del consejo de administración.

Se deberá proporcionar el nombre, denominación o razón social de las personas físicas o morales, beneficiarios de más del 10% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación.

ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores.

Se deberá mostrar en un cuadro informativo cómo se comportaron los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios al cierre de los últimos 5 ejercicios, en cada trimestre por los últimos 2 ejercicios y mensual por los 6 meses anteriores a la presentación de este reporte, incluyendo el precio máximo y mínimo del periodo, el volumen operado, y bolsa de valores en la que cotiza. En caso de contar o haber contado con los servicios de un formador de mercado en los periodos anteriormente señalados, deberá indicarse dicha situación y explicar en términos generales el impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, así como sobre los diferenciales máximos de precios entre las posturas de compra y venta sobre dichos valores al que el formador se encuentre o encontraba sujeto conforme a lo establecido por la bolsa de valores que corresponda.

En el caso de que haya sido suspendida la cotización de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en las bolsas que cotiza, explicar las razones de dicha suspensión.

iii) Formador de mercado.

Si se recibieron los servicios de formadores de mercado, deberá proporcionarse la información siguiente:

- La denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior.
- El inicio de la vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado de que se trate, la duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes.
- La descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes.
- La descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario.

3) EL ADMINISTRADOR U OPERADOR DE LOS ACTIVOS DEL FIDEICOMISO

a) Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso a), en relación con el administrador u operador de los activos.

b) Descripción del negocio

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso b), en relación con la fideicomitente.

c) Administradores y accionistas

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso c), respecto de la fideicomitente.

Para los incisos anteriores, se deberán desarrollar los sub-incisos señalados en el índice del referido anexo N.

4) INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información financiera seleccionada del fideicomiso

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso a), en relación con el fideicomiso.

b) Informe de créditos relevantes

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso c), en relación con el fideicomiso.

c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso d), en relación con el fideicomiso.

d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso e), en relación con el fideicomiso.

Para los incisos anteriores, se deberán desarrollar los sub-incisos señalados en el índice del presente anexo.

5) INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA (sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones representativas del capital social o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso)

a) Información financiera seleccionada

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso a), en relación con el Administrador u Operador de los activos.

b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso d), en Administrador u Operador de los activos.

Para los incisos anteriores, se deberán desarrollar los sub-incisos señalados en el índice del presente anexo.

6) PERSONAS RESPONSABLES

Incluir el nombre y cargo de las personas que de conformidad con estas disposiciones, deben firmar el documento, estos datos deben aparecer al calce de las leyendas que el artículo correspondiente de las presentes disposiciones establezca.

7) ANEXOS

III. ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

Estados financieros del fideicomiso, dictaminados por auditor externo, en términos de lo previsto por el artículo 78 de las presentes disposiciones.

Cuando el cumplimiento de las obligaciones en relación con los valores que se emitan al amparo del fideicomiso, dependa total o parcialmente de las siguientes personas morales, se deberá incluir, respecto de cada una de ellas, los estados financieros señalados en los artículos 33, fracción I, inciso a), numeral 3 y 37, fracción I, inciso a), numeral 2 de estas disposiciones, según sea el caso: fideicomitente, administrador u operador de los activos fideicomitados, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante.

IV. INFORMACIÓN ADICIONAL

En su caso, el reporte u opinión del auditor externo, que hubiera realizado algún tipo de verificación o validación sobre el cumplimiento por parte del administrador del patrimonio del fideicomiso u operador, de políticas, restricciones o requerimientos respecto de los flujos provenientes de inversiones, desinversiones o adquisiciones, así como respecto de la razonabilidad y confiabilidad sobre la evolución de bienes, derechos o valores fideicomitados.

ANEXO N BIS 4**Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura****I. LINEAMIENTOS GENERALES**

El presente instructivo incluye los requisitos de revelación de información anual a los que deberán apegarse las emisiones realizadas por instituciones financieras en su carácter de fiduciario para mantener su inscripción en el registro.

El reporte anual deberá incluir la información que se conozca a la fecha más cercana posible a la presentación del mismo, salvo en los casos en que se especifique una fecha o periodo determinado.

En caso de que ciertos requisitos no sean aplicables a los bienes, derechos o valores específicos que respaldan la emisión de que se trate, no será necesario presentar información sobre ese requisito en particular, sin embargo, dependiendo del caso, se deberá proporcionar información equivalente. De igual manera, si cierta información requerida en cualquier numeral de este instructivo ha sido incluida en otro capítulo del reporte anual, no será necesario volver a incluirla, únicamente deberá hacerse referencia al capítulo en el que se encuentra.

Cuando los instrumentos emitidos por la institución financiera en su carácter de fiduciario se encuentren inscritos en el registro, y en los mercados extranjeros en los que cotice se requiera la presentación de un reporte similar al descrito en este manual, el orden en el que se presente el reporte anual podrá ser el mismo al del reporte presentado en esos mercados, siempre que se incluya toda la información que se requiera en este instructivo. En este último caso, se deberá incluir una tabla que indique los capítulos en donde se incorporen los requisitos contenidos en el presente anexo.

En la preparación del reporte anual siempre deberá de utilizarse un lenguaje claro y de fácil comprensión, evitando términos técnicos o formulismos legales complicados que no puedan ser fácilmente comprensibles para una persona que no tenga un conocimiento especializado en la materia de que se trate. Asimismo, deberán evitarse términos superlativos y juicios de valor, sin embargo, de considerarse necesario, tendrán que justificarse adecuadamente.

A) Principio de relevancia

En adición a la información explícitamente requerida en los diversos incisos contenidos en este instructivo, deberá proporcionarse toda aquella información relevante.

Este principio deberá tomarse en cuenta al determinar la profundidad y amplitud con que deben desarrollarse los diversos temas que se establecen en este instructivo.

Será responsabilidad de las personas que suscriban el reporte anual, determinar qué información es relevante de acuerdo con el contexto de las características particulares de cada emisión. Para determinar qué información es relevante deberán tomarse en cuenta tanto factores cuantitativos como cualitativos.

La Comisión podrá requerir la inclusión de información en adición o sustitución de la información requerida en este instructivo cuando la revelación de la misma a los inversionistas se considere necesaria.

B) Fuentes de información externa y declaración de expertos

Cuando un reporte, estadística o demás información contenida en el reporte anual se hubiese obtenido de una fuente pública de información, se deberá citar la misma; y cuando la información provenga de algún experto, se deberá incluir una declaración indicando que dicha información ha sido incluida con el consentimiento de este último.

II. INFORMACIÓN REQUERIDA EN EL REPORTE ANUAL**A) Portada del reporte anual**

- La portada del reporte anual deberá contener la siguiente información:
- Logotipo de la institución fiduciaria y del fideicomitente.
- Denominación de la institución fiduciaria y del fideicomitente (indicar en su caso otras figuras vg.r. fideicomitente adherente).
- Dirección del fiduciario y del fideicomitente.
- Clave de cotización.

- Número y características de los títulos (clase, series, tipo, en su caso y demás que permitan su plena identificación).
- Nombre de las bolsas donde estén registrados.
- Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso.
- Fideicomisarios.
- Administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.
- Asesor del fideicomiso.
- Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.
- Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo.
- Fuente de las distribuciones.
- Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses.
- Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura no son amortizables.
- Lugar y forma de pago de las distribuciones.
- Denominación del representante común de los tenedores de los títulos.
- Depositario.
- Régimen fiscal.
- En su caso, dictamen valuatorio.
- La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro y que son objeto de cotización o inscripción en el listado correspondiente en alguna bolsa de valores.
- La leyenda a que hace referencia el penúltimo párrafo del artículo 86 de la Ley.
- La leyenda "Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado" y qué periodo se está presentando (ej.: año terminado el 31 de diciembre de 2002).

B) Índice

En la primera hoja del reporte anual se deberá incorporar un índice del contenido del mismo, de acuerdo con lo siguiente:

1) INFORMACIÓN GENERAL

- a) Glosario de términos y definiciones
- b) Resumen ejecutivo
- c) Factores de riesgo
- d) Otros valores emitidos por el fideicomiso
- e) Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el registro
- f) Destino de los fondos, en caso de que existan diferencias significativas respecto del señalado en el prospecto de colocación de la oferta inicial o de ofertas subsecuentes
- g) Documentos de carácter público

2) EL FIDEICOMISO

- a) Historia y desarrollo del fideicomiso
- b) Estructura de la operación
 - i) Sectores en los que el fideicomiso está enfocado a invertir (energía o infraestructura)
 - ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos
 - iii) Principales clientes
 - iv) Legislación aplicable y régimen fiscal

- v) Recursos humanos
 - vi) Información de mercado
 - vii) Estructura de administración
 - viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales
 - ix) Derechos .
 - x) Distribuciones
 - c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso
 - i) Bienes, derechos o valores propiedad del fideicomiso
 - ii) Adquisiciones de activos
 - iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, concesiones vigentes, vencimiento de contratos relevantes, etc
 - iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria energética y de infraestructura
 - v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones
 - vi) Deudores relevantes del fideicomiso
 - d) Contratos y acuerdos relevantes
 - e) Administrador
 - f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso
 - g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés
 - h) Auditores externos
 - i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores
 - j) Mercado de capitales
 - i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores
 - ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura en el mercado de valores
 - iii) Formador de mercado
- 3) FIDEICOMITENTE O PROMOTOR DE LAS SOCIEDADES O PROYECTOS**
- a) Historia y desarrollo del fideicomitente o promotor del fideicomiso
 - b) Descripción del negocio
 - i) Actividad principal
 - ii) Recursos humanos
 - iii) Estructura corporativa
 - iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales
 - c) Administradores y accionistas
- 4) INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO**
- a) Información financiera seleccionada del fideicomiso
 - b) Informe de créditos relevantes
 - c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación
 - i) Resultados de la operación
 - ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital
 - iii) Control interno

- d) Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso
- e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

5) PERSONAS RESPONSABLES

6) ANEXOS

- a) Estados financieros dictaminados
- b) Información adicional

C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual

1) INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de términos y definiciones

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 1), inciso a).

b) Resumen ejecutivo

Deberá presentarse un resumen ejecutivo sobre la evolución de los bienes, derechos o valores que forman parte del fideicomiso, incluyendo un resumen de información financiera. Asimismo, deberán mencionarse los principales eventos relevantes de la emisora, relacionados principalmente con factores de riesgo, cumplimiento con los contratos aplicables, procesos judiciales, administrativos o arbitrales, participantes relevantes en la operación tales como el fideicomitente, promotor de las sociedades o proyectos, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, deudores relevantes y otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores, entre otros.

Igualmente, deberá contener una descripción y las características principales de los bienes, derechos o valores que forman parte del fideicomiso, así como el desempeño de estos.

Adicionalmente, un resumen ejecutivo del cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones conforme a los cuales se han efectuado las inversiones en las actividades del fideicomiso.

c) Factores de riesgo

Se deberán explicar los factores que pueden afectar significativamente el desempeño de los activos que respaldan la emisión y la fuente de pago de los instrumentos.

Se recomienda que se ordenen en función de la importancia que representan para la operación. Asimismo, no se deberán presentar factores de riesgo que puedan aplicar a cualquier instrumento.

En este sentido, la información proporcionada deberá referirse a factores como los siguientes, en caso de que se presenten dichas situaciones: que no existe obligación de pago de principal ni de intereses, y que estos instrumentos pudieran no tener liquidez; señalar detalladamente los factores que pueden afectar significativamente el desempeño de los bienes, derechos o valores que respaldan la emisión y la fuente de pago de los instrumentos; una breve explicación relativa a los riesgos inherentes a los bienes, derechos o valores que forman parte del fideicomiso; riesgos de la situación actual del patrimonio del fideicomiso, concentración en un cliente o grupo de clientes significativo, riesgos asociados con los bienes, derechos o valores, restricciones significativas en los contratos que respaldan la operación, comportamiento histórico de los bienes, derechos o valores, fuentes de pago de los instrumentos emitidos, dificultad de sustitución del promotor de las sociedades o proyectos, administrador o asesor del patrimonio fideicomitado, términos y condiciones especiales aplicables al tipo de valor emitido, riesgos asociados con la ejecución de garantías o coberturas contratadas, así como a la administración y cobranza de los activos, gravámenes o contingencias sobre los bienes, derechos o valores, falta de auditorías realizadas por un experto independiente sobre los bienes, derechos o valores fideicomitados o cuando las auditorías sean con un alcance limitado.

La declaración por parte de la emisora de que la fiduciaria, el fideicomitente o el administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden tales funciones, deberá ajustarse al nivel de endeudamiento calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7o., fracción VIII, inciso a), numeral 7.

La información que aparece en este apartado se presenta de manera enunciativa, no siendo en ningún caso limitativa.

El objetivo de esta sección es resumir factores importantes que pueden ser expuestos con mayor detalle en otra parte del prospecto.

d) Otros valores emitidos por el fideicomiso

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 1), inciso d).

e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro

Ver Anexo N, fracción II, inciso C), numeral 1, inciso e)

f) Destino de los fondos, en su caso

En el primer reporte anual que se presente después de la inscripción de los valores de la emisora en el registro o bien después de una emisión subsecuente, deberá proporcionarse la aplicación que hasta ese momento se haya efectuado de los recursos derivados de la oferta pública o bien, por el incremento en el número de valores emitidos. En caso de que hayan quedado recursos por aplicar, estos deberán detallarse en los próximos reportes anuales, hasta que la totalidad de los recursos sean aplicados.

En caso de que el destino de los fondos haya variado de aquel que se especificó en el prospecto de colocación, deberá proporcionarse una explicación al respecto.

g) Documentos de carácter público

Se deberá mencionar si a solicitud del inversionista se otorgarán copias de este documento, proporcionando el nombre, el domicilio y el teléfono de la persona a la cual deberán dirigirse los inversionistas para solicitarlo. También deberá indicarse la información pública que fue entregada a las bolsas y que se encuentra a disposición de los inversionistas, así como el nombre, teléfono y correo electrónico de la persona responsable del fiduciario o, en su caso, del representante común, encargada de la atención a inversionistas y analistas.

2) EL FIDEICOMISO

a) Historia y desarrollo del fideicomiso

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso a), en relación con el fideicomiso, considerando que se podrá omitir información relacionada con cambios en los productos y servicios ofrecidos.

b) Estructura de la operación

Explicación descriptiva y esquemática de las operaciones de inversión en activos, a través de una o varias sociedades, o de la adquisición de títulos representativos de su capital social, que se llevarán a cabo, así como sobre los valores emitidos, incluyendo los tipos o categorías, clases o subordinación de los valores que se ofrecieron.

La mención de que el título fiduciario no contará con un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión, expedido por una institución calificadoradora de valores autorizada conforme a las disposiciones aplicables.

Para los sub-incisos i) a viii); ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso b), en relación con el fideicomiso.

ix) Derechos

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura, especificando en su caso, aquellos que le corresponden a los certificados que no han sido puestos en circulación.

x) Distribuciones.

En caso de emitirse a través de series que limiten el ejercicio de los derechos de los tenedores a que aluden las presentes disposiciones, los mecanismos que aseguren el pago de distribuciones de manera preferente a los tenedores de dichas series.

c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso

La información que se incluya deberá cubrir al menos 3 años de antigüedad o los que se tengan disponibles en caso de que una porción significativa de los bienes fideicomitados tengan una vida menor a ese periodo. Asimismo, señalar si la información ha sido revisada por algún tercero independiente indicando el alcance de su revisión.

i) Bienes, derechos o valores propiedad del fideicomiso.

Composición al cierre del periodo que se reporta, del número y saldo de inversiones en activos y servicios calificables, derechos o activos fideicomitados, según resulte aplicable, por tipo de activo, por entidad federativa o región geográfica, vida y periodo de inversión u otras variables relevantes, desglosando aquellos activos que fueron añadidos, adquiridos, vendidos

ii) Adquisiciones de activos.

Composición de los activos y servicios calificables adquiridos durante el periodo que se reporta y sus principales características, según resulte aplicable, por tipo de activo, por entidad federativa o región geográfica, vida y periodo de inversión u otras variables relevantes incluyendo fecha de adquisición o inicio de desarrollo.

iii) Evolución de los activos del fideicomiso, incluyendo ingresos, concesiones vigentes, vencimiento de los contratos relevantes, etc..

En caso de que las variaciones, respecto del último periodo que se reportó sean relevantes, se deberá incluir una descripción de los criterios y los procedimientos utilizados para originar, adquirir, añadir, eliminar, sustituir, vender y liquidar inversiones o para hacerlas objeto de cualquier otro movimiento relevante.

En caso de que alguno de los activos, bienes o derechos fideicomitados se encuentren sujetos a algún gravamen, limitación, carga o cualquier tercero tenga derechos sobre tales activos, bienes o derechos, desarrollar sus características principales, incluyendo las contingencias, prelación de pago, convenios o cualquier otra información que permita conocer el estado actual y futuro de dichos activos, bienes o derechos fideicomitados.

iv) Desempeño de los activos del fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria energética y de infraestructura.

Presentar los flujos generados durante el periodo reportado, como producto del desempeño de los activos del fideicomiso, presentando índices y razones financieras que permitan conocer la estabilidad financiera, eficiencia operativa y rentabilidad del patrimonio del fideicomiso.

v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.

Se deberá presentar la información relativa al grado de cumplimiento del plan de negocios, al calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones, así como al rendimiento esperado, explicando, en su caso, las razones de un incumplimiento total o parcial.

vi) Deudores relevantes del fideicomiso.

Señalar los deudores o terceros obligados con el fideicomiso que presentan retraso o incumplimiento y que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral. La información a la que se refiere este párrafo deberá presentarse cuando el retraso represente 3 % o más de los ingresos trimestrales del fideicomiso.

d) Contratos y acuerdos relevantes

Se deberá presentar un resumen que incluya las cláusulas relevantes del contrato de fideicomiso, así como los términos y condiciones del contrato de administración, asesoría, operación o de cualquier otro contrato que se considere relevante para la operación, tales como, convenios de adquisición de activos, concesiones, lo anterior en un formato que facilite su comprensión.

Adicionalmente deberá describir cualquier incumplimiento a los contratos relevantes, identificando las causas y el impacto de dicho incumplimiento para el fideicomiso.

Igualmente, revelar cualquier acuerdo verbal o escrito celebrado en términos de lo previsto en el artículo 7o., fracción VIII, inciso a), numeral 1., último párrafo y 2.3., segundo párrafo en relación con la fracción VIII, inciso a), de ese mismo artículo, de las presentes disposiciones.

e) Administrador.

Para el caso del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, describir puntualmente en qué consisten sus funciones; así como al menos los siguientes aspectos: i) obligaciones y responsabilidades, ii) contenido y periodicidad de sus informes, iii) términos y condiciones del esquema de compensaciones, iv) estándar de desempeño y diligencia respecto del fideicomiso, v) causales de remoción, vi) régimen de responsabilidad y penas convencionales.

Adicionalmente, para el caso de remoción o sustitución del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, describir el procedimiento de sustitución y las posibles consecuencias derivadas de dicha sustitución.

Con relación al comité técnico y en su caso los demás comités constituidos para auxiliarlo, se deberá mencionar el número de miembros que lo integran (propietarios y suplentes), el tipo de miembros, sus nombres, forma en que se designan, funciones, y las facultades de cada uno de éstos.

Para el caso del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones mencionar los rubros que resulten aplicables, respecto de los descritos en el párrafo anterior.

Si cualquier asunto ha sido sometido a la votación de los tenedores de los valores durante el periodo que cubre el reporte, a través de cualquier medio procedente, proporcionar la siguiente información:

- i) La fecha de la asamblea.
- ii) Si en dicha asamblea se decidió sobre la designación de miembros del comité, el nombre de cada uno de estos, así como cualquier ratificación efectuada.
- iii) Una breve descripción de cualquier asunto sometido a votación durante la asamblea así como el número de votos de cada resolución, a favor o en contra.
- iv) Una descripción de los términos de cualquier acuerdo tomado entre el administrador u operador y cualquier otro participante.

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) relevante(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso.

Los lineamientos para el pago de las comisiones, costos y gastos, del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) relevante(s) del patrimonio del fideicomiso, incluyendo conceptos y montos, lo anterior se deberá presentar por el periodo que reporta en un formato que facilite su comprensión.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.

Describir, en su caso, cualquier transacción o crédito relevante que se hayan llevado a cabo en los últimos 3 ejercicios y hasta la fecha de la presentación de este reporte, entre el fiduciario, fideicomitente, el administrador u operador de los bienes, derechos o valores fideicomitados, deudores relevantes o cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores, indicando si fueron realizadas en condiciones de mercado.

Asimismo, deberá indicarse cualquier relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes entre el fiduciario, fideicomitente, el administrador u operador de los bienes, derechos o valores fideicomitados, deudores relevantes o cualquier otro tercero que sea relevante para los tenedores de los valores, aún y cuando no estén directamente relacionadas con los valores emitidos por el fideicomiso y la estructura de la transacción.

Adicionalmente, deberá incluirse cualquier otra transacción que en términos de las Normas Internacionales de Información Financiera "International Financial Reporting Standards" que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "International Accounting Standards Board", sea considerada como operaciones con partes relacionadas.

h) Auditores externos.

Deberá mencionarse cualquier cambio de auditores externos que dictaminaron los estados financieros del fideicomiso de conformidad con las disposiciones, que se haya presentado en los últimos 3 ejercicios, indicando si estos renunciaron o fueron removidos por quien según las características de la transacción, esté facultado para ello, así como el motivo de dicha renuncia o destitución.

Por otro lado, deberá especificar y describir cualquier otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación, indicando el sentido de dicha opinión y el periodo cubierto.

i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores

Cuando existan otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, y en el prospecto de colocación de los valores se hubiera incluido información respecto de dichos terceros, deberá incluirse una actualización de esa información respecto de cada tercero de que se trate, para evaluar su riesgo de crédito, hasta donde se considere relevante.

j) Mercado de capitales**i) Estructura del fideicomiso y principales tenedores**

Se deberá describir claramente la estructura del fideicomiso, mencionando las sociedades que participan en la administración y operación del patrimonio del fideicomiso, la relación entre dichas sociedades, tenencia de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura en su caso, de ser necesario presentar la información antes mencionada de manera esquemática.

Adicionalmente, se deberá proporcionar la siguiente información, tanto para miembros del comité técnico como para directivos y administradores relevantes del patrimonio del fideicomiso: nombre, cargo, tiempo que lleva laborando en el fideicomiso, empresas donde estén colaborando como ejecutivos principales o como miembros del consejo de administración, indicando si dichas empresas tienen algún tipo de relación con el fideicomiso y cualquier otra información necesaria para conocer su capacidad profesional. Además se deberá proporcionar la siguiente información si se considera relevante: edad, grado máximo de estudios y empresas donde han colaborado como directivos relevantes o como miembros del consejo de administración.

Se deberá proporcionar el nombre, denominación o razón social de las personas físicas o morales, beneficiarios de más del 10 % de los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura en circulación.

ii) Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura en el mercado de valores.

Se deberá mostrar en un cuadro informativo cómo se comportaron los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura al cierre de los últimos 5 ejercicios, en cada trimestre por los últimos 2 ejercicios y mensual por los 6 meses anteriores a la presentación de este reporte, incluyendo el precio máximo y mínimo del periodo, el volumen operado, y bolsa de valores en la que cotiza. En caso de contar o haber contado con los servicios de un formador de mercado en los periodos anteriormente señalados, deberá indicarse dicha situación y explicar en términos generales el impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura, así como sobre los diferenciales máximos de precios entre las posturas de compra y venta sobre dichos valores al que el formador se encuentre o encontraba sujeto conforme a lo establecido por la bolsa de valores que corresponda.

En el caso de que haya sido suspendida la cotización de los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura en las bolsas que cotiza, explicar las razones de dicha suspensión.

iii) Formador de mercado.

Si se recibieron los servicios de formadores de mercado, deberá proporcionarse la información siguiente:

- La denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior.
- El inicio de la vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado de que se trate, la duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes.
- La descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes.
- La descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura con los que opere dicho intermediario.

3) FIDEICOMITENTE O PROMOTOR DE LAS SOCIEDADES O PROYECTOS**a) Historia y desarrollo del fideicomitente o promotor de las sociedades o proyectos**

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso a), en relación con el fideicomitente o promotor de las sociedades o proyectos.

b) Descripción del negocio

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso b), en relación con el fideicomitente o promotor de las sociedades o proyectos.

c) Administradores y accionistas

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso c), respecto del fideicomitente o promotor de las sociedades o proyectos.

4) INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información financiera seleccionada del fideicomiso

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso a), en relación con el fideicomiso.

b) Informe de créditos relevantes

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso c), en relación con el fideicomiso.

c) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso d), en relación con el fideicomiso.

d) Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso

Deberá presentarse información financiera seleccionada en columnas comparativas para los últimos 3 ejercicios o los que se tengan disponibles dependiendo del tiempo en el cual se efectuó la inversión o la adquisición de títulos representativos del capital social de sociedades. Esta información deberá proporcionarse por un periodo más amplio cuando se considere como información relevante. La finalidad de esta información será la de resaltar, mediante un formato de fácil lectura, ciertas tendencias en la situación financiera de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social.

Por otro lado, se deberán mencionar brevemente, o en su caso, indicar la sección en donde se expliquen, aquellos factores que afecten significativamente la comparabilidad de los datos presentados en la tabla de información financiera seleccionada, como cambios en la contabilidad, cambios relevantes en la situación financiera de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social. Asimismo, se deberá explicar o indicar la sección en donde se expliquen aquellos factores o acontecimientos inciertos que puedan hacer que la información presentada no sea indicativa del desempeño futuro.

En caso de que se considere relevante para el entendimiento del negocio se deberá proporcionar información financiera trimestral seleccionada, correspondiente al último periodo reportado.

e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

Ver anexo N, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso e), en relación con el fideicomiso.

5) PERSONAS RESPONSABLES

Incluir el nombre y cargo de las personas que de conformidad con estas disposiciones, deben firmar el documento, estos datos deben aparecer al calce de las leyendas que el artículo correspondiente de las presentes disposiciones establezca.

6) ANEXOS

III. ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

Estados financieros del fideicomiso, dictaminados por auditor externo, en términos de lo previsto por el artículo 78 de las presentes disposiciones.

Cuando el cumplimiento de las obligaciones en relación con los valores que se emitan al amparo del fideicomiso, dependa total o parcialmente de las siguientes personas morales, se deberá incluir, respecto de cada una de ellas, los estados financieros señalados en los artículos 33, fracción I, inciso a), numeral 3 y 37, fracción I, inciso a), numeral 2 de estas disposiciones, según sea el caso: fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o promotor de las sociedades o proyectos, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, entre otros, o cualquier deudor relevante.

IV. INFORMACIÓN ADICIONAL

En su caso, el reporte u opinión del auditor externo, que hubiera realizado algún tipo de verificación o validación sobre el cumplimiento por parte del administrador del patrimonio del fideicomiso, de políticas, restricciones o requerimientos respecto de los flujos provenientes de inversiones, desinversiones o adquisiciones, así como respecto de la razonabilidad y confiabilidad sobre la evolución de bienes, derechos o valores fideicomitados.

ANEXO P**Instructivo para la elaboración de la declaración de información en caso de reestructuraciones societarias****I.- LINEAMIENTOS GENERALES**

El presente instructivo incluye los requisitos de revelación de información a los que deberán apegarse las emisoras para mantener su inscripción en el registro en el caso de presentarse una transacción relevante relativa a fusión, escisión, o adquisición o venta de activos que apruebe la asamblea de accionistas o el consejo de administración de la emisora, o la asamblea de tenedores.

No tendrán la obligación de presentar esta declaración las emisoras que solo hayan obtenido la inscripción de instrumentos de deuda, títulos opcionales, valores estructurados, certificados bursátiles fiduciarios indizados y de desarrollo.

Cuando la emisora tenga valores listados en mercados extranjeros y en dichos mercados se requiera la presentación de una declaración similar a la descrita en este instructivo, el orden en el que se presente el reporte de información podrá ser el mismo al del reporte presentado en esos mercados, siempre que se incluya toda la información que se requiera en este instructivo. En este último caso, se deberá incluir una tabla que indique los capítulos en donde se incorporen los requisitos contenidos en el presente anexo.

En la preparación del presente reporte siempre deberá de utilizarse un lenguaje claro y de fácil comprensión, evitando términos técnicos o formulismos legales complicados que no puedan ser fácilmente comprensibles para una persona que no tenga un conocimiento especializado en la materia de que se trata.

A) Principio de relevancia

En adición a la información explícitamente requerida en los diversos incisos contenidos en este instructivo, deberá proporcionarse toda aquella información relevante.

Este principio deberá tomarse en cuenta al determinar la profundidad y amplitud con que deben desarrollarse los diversos temas que se establecen en este instructivo.

Será responsabilidad de la emisora, en su caso, de la institución fiduciaria, del fideicomitente y administrador o aquél al que se le encomienden dichas funciones, así como de las personas que suscriban la declaración, el determinar qué información es relevante de acuerdo con el contexto de las características particulares de cada emisora. Al determinar qué información es relevante deberán tomarse en cuenta tanto factores cuantitativos como cualitativos.

La Comisión podrá requerir la inclusión de información en adición o sustitución de la información requerida en este instructivo cuando la revelación de la misma a los inversionistas se considere necesaria.

B) Fuentes de información externa y declaración de expertos

Cuando un reporte, estadística o demás información contenida en la declaración de información se hubiese obtenido de una fuente pública de información, esta se deberá citar; y cuando la información provenga de algún experto, se deberá incluir una declaración indicando que dicha información ha sido incluida con el consentimiento de este último.

C) Documentos de carácter público

La emisora deberá mencionar si a solicitud del inversionista se otorgarán copias de este documento, proporcionando el nombre, el domicilio y el teléfono de la persona a la cual deberán dirigirse los inversionistas para solicitarlo. También deberá indicarse la información pública que fue entregada a las bolsas y que se encuentra a disposición de los inversionistas, así como el nombre, teléfono y correo electrónico de la persona responsable de la emisora encargada de atención a inversionistas y analistas.

En su caso, deberá proporcionarse la información necesaria para ingresar a la página de internet de la emisora.

Las emisoras extranjeras deberán proporcionar la dirección y el teléfono de las oficinas en México para realizar notificaciones.

II.- INFORMACIÓN REQUERIDA EN LA DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN**A) Portada de la declaración de información**

La portada de la declaración de información deberá contener la siguiente información:

- Nombre de la emisora, o en su caso, denominación de la institución fiduciaria, del fideicomitente y administrador o a quien se le encomienden dichas funciones (indicar en su caso, otras figuras vg.r. fideicomitente adherente).
- Dirección de la emisora, o en su caso, de la institución fiduciaria, y del fideicomitente o administrador o a quien se le encomienden dichas funciones.
- Fecha de la declaración.
- Breve resumen de la transacción.
- Características de los títulos antes y después de la operación (en su caso).
- Clave de cotización.
- En el caso de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión en energía e infraestructura: número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso; fideicomisarios; administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, asesor del fideicomiso, así como, certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura en circulación y en tesorería, antes y después de la operación.
- La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el registro, y de que tienen aptitud para cotizar en bolsa.
- La siguiente leyenda de conformidad con el penúltimo párrafo del artículo 86 de la Ley del Mercado de Valores: "La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en esta declaración ni convalida actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes".

B) Índice

En la primera hoja de la declaración de información se deberá incorporar un índice de su contenido, de acuerdo con lo siguiente:

- 1.- Resumen ejecutivo.
- 2.- Información detallada sobre la transacción.
- 3.- Información concerniente a cada una de las partes involucradas en la transacción.
- 4.- Factores de riesgo.
- 5.- Información financiera seleccionada.
- 6.- Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora/fideicomiso emisor
- 7.- En su caso, contratos relevantes
- 8.- Personas responsables.
- 9.- Anexos.

1.- RESUMEN EJECUTIVO

Deberá presentarse un resumen ejecutivo que contenga una breve descripción de los participantes y de los aspectos más relevantes de la transacción.

2.- INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN

La información de esta sección deberá de referirse como mínimo a lo siguiente:

- Descripción detallada de la transacción.
- Objetivo de la transacción.
- En su caso, fuentes de financiamiento y gastos derivados de la transacción.
- Fecha de aprobación de la operación, ya sea por la asamblea de accionistas o tenedores, o por cualquier otro órgano que tomó dicha decisión.

- En el caso de emisión de nuevas acciones o certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, se debe de especificar la fecha del canje de los valores.
- Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, adicionalmente:
 - a) Gravámenes de los activos involucrados en la transacción.
 - b) Dictamen valuatorio, según sea aplicable.
 - c) Descripción de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios involucrados en la transacción, así como la evolución de dichos activos, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.
 - d) Desempeño de los activos involucrados en la transacción, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés), cartera vencida, etc.).
 - e) Consecuencias en el cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones, así como en el rendimiento esperado.
- Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura, adicionalmente:
 - a) Descripción de los bienes, activos, derechos o servicios calificables, involucrados en la transacción, señalando de manera enunciativa más no limitativa; el número o saldo, vida y periodo de inversión, zona o grado de concentración geográfica.
 - b) Consecuencias en el cumplimiento del plan de negocios y, en su caso, desinversiones, así como en el rendimiento esperado, en su caso.
- En su caso, aclaración de alguna diferencia relevante entre los derechos de los títulos antes de la transacción y aquellos que se entreguen a los inversionistas como consecuencia de la operación que se pretenda llevar a cabo.
- Detallar el tratamiento contable de la operación, señalando qué normas de información financiera fueron utilizadas para registrar la operación, las cuentas que serán afectadas, etc.
- Establecer las consecuencias fiscales de la transacción.

3.- INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN

La emisora deberá de presentar la siguiente información de cada una de las empresas o activos, implicadas en la operación:

- Nombre de la emisora, o en su caso, denominación de la institución fiduciaria y del fideicomitente, así como, administrador o a quién se le encomienden dichas funciones (indicar en su caso otras figuras vg.r. fideicomitente adherente).
- Descripción del negocio o fines del fideicomiso
- Descripción de la evolución que ha tenido la emisora o fideicomiso emisor, en su caso, poniendo énfasis en los eventos del último año.
- Estructura de capital, o en el caso de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de inversión en energía e infraestructura, en relación con la estructura del patrimonio del fideicomiso
- La existencia de cambios significativos en los estados financieros desde el último reporte anual.

4.- FACTORES DE RIESGO

Se deberán de explicar los riesgos inherentes a tal operación, que puedan afectar de forma significativa el precio de los títulos. La emisora no deberá presentar factores de riesgo que puedan aplicar a cualquier emisora.

Dentro de los factores de riesgo pueden incluirse:

Factores que pueden afectar significativamente el desempeño y la rentabilidad de la empresa o el patrimonio del fideicomiso, así como aquellos capaces de influir en el precio de sus valores, poniendo especial énfasis en aquellos que surgen derivados de la transacción realizada. Se recomienda que se ordenen en función de la importancia que representan para la emisora.

En este sentido, la información proporcionada deberá referirse a factores como los siguientes: riesgos de la estrategia actual, situaciones relativas a los países en los que opera, ausencia de operaciones rentables en periodos recientes, posición financiera de la emisora, dependencia o expiración de patentes, marcas registradas o contratos, adquisición de activos distintos a los del giro normal del negocio de la emisora, vencimiento de contratos de abastecimiento, incumplimientos en el pago de pasivos bancarios y bursátiles o reestructuras de los mismos, posible ingreso de nuevos competidores, posible sobredemanda o sobreoferta en el mercado o mercados donde participa la emisora, vulnerabilidad de la empresa a cambios en la tasa de interés o tipo de cambio, uso de diferentes normas de información financiera a las requeridas por las presentes disposiciones, operaciones registradas fuera de balance, dependencia en personal clave (administradores), dependencia en un solo segmento del negocio, impacto de cambios en regulaciones gubernamentales, posible volatilidad en el precio de las acciones, posible incumplimiento de los requisitos de mantenimiento del listado en bolsa y/o de la inscripción en el registro, ausencia de un mercado para los valores inscritos, ambientales relacionados con sus activos, insumos, productos o servicios, impacto de cambios en la regulación y acuerdos internacionales en materia ambiental, existencia de créditos que obliguen a la emisora a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera, etc.

Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura, adicionalmente una breve explicación relativa a los riesgos inherentes a los inmuebles o desarrollos inmobiliarios involucrados en la transacción; riesgos relacionados con los efectos en la situación actual del patrimonio del fideicomiso como consecuencia de transacción, así como los efectos en la concentración en un cliente o grupo de clientes significativo, restricciones en los contratos que respaldan la operación, riesgos asociados con la ejecución de garantías o coberturas contratadas, así como a gravámenes o contingencias sobre los bienes, derechos o valores objeto de la operación, falta de auditorías realizadas por un experto independiente sobre los bienes, derechos o valores fideicomitados o cuando las auditorías sean con un alcance limitado.

La información que aparece en este apartado se presenta a modo de ejemplo, no siendo en ningún caso limitativa.

5.- INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

La información financiera seleccionada deberá de resaltar mediante un formato de fácil lectura las tendencias en la situación financiera y los resultados de la emisora dada la transacción.

La información sobre la situación financiera de la emisora o el patrimonio del fideicomiso, deberá corresponder a la fecha del último balance general presentado en cumplimiento del artículo 33, fracción I, inciso a), numeral 3 de estas disposiciones. Por su parte, la información sobre los resultados de la emisora o el fideicomiso emisor deberá presentarse por el ejercicio inmediato anterior y por el periodo comprendido entre el inicio del ejercicio actual y los últimos estados financieros trimestrales presentados por la emisora.

La información financiera proforma referida en el párrafo anterior deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 81 Bis de las presentes disposiciones.

6.- COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA O FIDEICOMISO EMISOR

En esta sección se deberá proporcionar toda aquella información que facilite el análisis y la comprensión de los estados financieros base y los estados proforma en relación con la transacción ocurrida.

El análisis y comentarios sobre la información financiera deberá referirse a los siguientes temas:

i) Resultados de operación

Se deberán explicar los cambios significativos en los principales rubros del estado de resultados proforma dada la transacción, así como una explicación general de la tendencia que muestran dichas cuentas y los factores que influyen en estos cambios.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Hasta el punto que se considere relevante, la emisora deberá explicar los cambios ocurridos en las principales cuentas del balance, así como una explicación general en la tendencia de estas. En este sentido, se recomienda el uso de razones financieras para lograr un mejor entendimiento de los cambios referidos.

Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, así como de inversión en energía e infraestructura en revelar los efectos en el nivel de endeudamiento, cobertura o apalancamiento calculado de conformidad con lo establecido en el Anexo AA de estas disposiciones, según corresponda.

7.- CONTRATOS RELEVANTES

En su caso, términos y condiciones, o modificaciones que se pretendan realizar a los ya suscritos, tales como contrato de fideicomiso, de administración, convenios de adquisición o enajenación de inmuebles, de asesoría o cualquier otro que se considere relevante.

8.- PERSONAS RESPONSABLES

Incluir el nombre y cargo de las personas que de conformidad con estas disposiciones, deben firmar el documento, estos datos deben aparecer al calce de las leyendas que en el mismo artículo se establecen. Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, así como inversión en energía e infraestructura, la leyenda señalada en el artículo 35, fracción I de estas disposiciones, deberá ser firmada por el director general, de finanzas y jurídico, o equivalentes del administrador o aquél al que se le encomienden dichas funciones, así como por el representante legal del fiduciario y del representante común.

9.- ANEXOS

Opinión del auditor externo que verse sobre las bases de preparación de la información financiera proforma que se incluya y la cuantificación de la reestructuración societaria de que se trate.

Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios así como inversión en energía e infraestructura, adicionalmente incluir, en caso de contar con ellos, dictamen valuatorio y reporte u opinión del auditor externo, que hubiera realizado algún tipo de verificación o validación sobre las políticas, restricciones o requerimientos respecto de los flujos provenientes de las inversiones involucradas en la transacción, así como respecto de la razonabilidad y confiabilidad sobre la evolución de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios que forman parte de dichas inversiones incluida en el presente folleto.

ANEXO R**Reglas de Operación, uso de Claves y Contraseñas Electrónicas del Sistema de Transferencia de Información sobre Valores "STIV"**

Primera.- Las presentes reglas tienen por objeto establecer el procedimiento que deberá seguirse para la presentación, por medios electrónicos, de las solicitudes de inscripción e inscripción preventiva bajo cualquiera de sus 3 modalidades, de actualización de la inscripción, de toma de nota, de cancelación y, en su caso, de aprobación de oferta pública de adquisición o enajenación de los valores y, de las notificaciones de ofertas públicas en el extranjero (las solicitudes), a que se refiere el Título Segundo de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores ("las Disposiciones"), así como de difusión de información con fines de promoción, comercialización o publicidad sobre valores.

Segunda.- Las emisoras deberán enviar a la Comisión las solicitudes y la documentación anexa que se requiere, de conformidad con las Disposiciones, a través de la página de Internet de la Comisión <http://www.cnbv.gob.mx> mediante el Sistema de Transferencia de Información sobre Valores "STIV".

Los documentos deberán enviarse en una sola ocasión y su contenido es responsabilidad exclusiva de quien los envíe, por lo que una vez remitidos no podrán ser modificados ni reemplazados.

Tercera.- Las solicitudes podrán enviarse a cualquier hora y día incluyendo fines de semana; sin embargo, la Comisión las tendrá por presentadas únicamente en días y horas hábiles, por lo que aquéllas que se reciban fuera de dicho horario, se entenderán por presentadas al día hábil siguiente.

Asimismo, una vez remitida la información, el sistema generará un acuse de recibo el cual especificará la fecha y hora de recepción.

Cuarta.- Para enviar las solicitudes a través del STIV, se deberá obtener previamente la clave de usuario y contraseña electrónica conforme al procedimiento establecido en el "Manual de Usuario" que se encuentra en la página de Internet de la CNBV.

La Comisión podrá requerir información adicional para verificar la identidad de quien solicita la clave y contraseña mencionadas.

Quinta.- Las solicitudes de clave y contraseña podrán realizarse a cualquier hora y día incluyendo fines de semana; sin embargo, la Comisión resolverá únicamente en días y horas hábiles. El término para otorgar la contraseña de usuario del STIV o, en su caso, solicitar información adicional, será a más tardar al día hábil siguiente al de su recepción.

Las claves y contraseñas electrónicas serán notificadas al usuario vía correo electrónico. Se obtendrán una sola vez y se utilizarán para la presentación de cualquier solicitud a que se refiere la regla Primera.

Sexta.- El uso de claves de usuario y contraseñas de acceso al STIV serán responsabilidad exclusiva del usuario. Lo anterior, sin perjuicio de que otros usuarios puedan utilizarlas con su consentimiento.

Cualquier solicitud presentada a través de la clave y contraseña de un usuario se tendrá por hecha por el usuario registrado.

Séptima.- La Comisión procederá al estudio y trámite de las solicitudes cuando el usuario haya aplicado en forma correcta el procedimiento establecido en las presentes reglas y en el "Manual de Usuario".

Los documentos enviados en forma electrónica se tendrán por auténticos salvo prueba en contrario.

Octava.- En caso de modificación de los datos proporcionados para solicitar la clave y contraseña, el usuario estará obligado a actualizar dichos datos de conformidad con lo establecido en el "Manual de Usuario", quedando la Comisión facultada a cancelar la clave y contraseña en caso que la información sea errónea o no corresponda a la realidad.

Novena.- Para la presentación de una solicitud, se deberá seleccionar en el menú correspondiente el tipo de emisor, de solicitud y valor, utilizando la clave de usuario y contraseña a que se refiere la regla Segunda, de acuerdo a lo señalado en el "Manual de Usuario", al efecto se proporcionará un número de trámite y una contraseña, con los cuales se identificarán los documentos requeridos por las Disposiciones para cada solicitud.

El número y contraseña del trámite deberán ser conservados por el representante o la persona autorizada, hasta en tanto la Comisión resuelva sobre dicho trámite, a efecto de poder continuar con el envío de información complementaria requerida por esta Comisión.

Décima.- Una vez completado el llenado de los documentos y cerrado el buzón por el usuario para su envío a la Comisión, de acuerdo a lo establecido en el "Manual de Usuario", no podrán realizarse envíos posteriores para ese mismo trámite, hasta en tanto se tenga una respuesta por parte de la Comisión.

Lo anterior no será aplicable en los casos debidamente justificados en que la Comisión lo autorice.

Décima Primera.- En caso de que por falla del sistema, caso fortuito o de fuerza mayor no esté disponible el acceso al STIV, o excepcionalmente en circunstancias debidamente justificadas a juicio de la Comisión, la presentación de la solicitud y su documentación anexa podrá realizarse a través de la oficialía de partes de la Comisión, en papel y dirigida a la Dirección General de emisoras dicha Comisión

Décima Segunda.- Para efectos de lo dispuesto en el artículo 22 de las Disposiciones, la Comisión podrá dar acceso a la bolsa a la solicitud y demás documentación enviadas a través del STIV.

En los casos en que se requiera tratamiento confidencial a dicha información de conformidad con el penúltimo párrafo del artículo 21 de estas Disposiciones, la Comisión podrá cerrar el acceso a la bolsa, a fin de mantener dicha confidencialidad.

Décima Tercera.- La Comisión publicará a más tardar el día hábil siguiente a su presentación, las solicitudes y documentación anexa en su página de Internet, salvo aquellos casos en que se requiera tratamiento confidencial, de conformidad con el penúltimo párrafo del artículo 21 de estas Disposiciones.

Décima Cuarta.- El contenido de los documentos electrónicos deberá corresponder a la descripción del documento que se incluya, de conformidad con el "Manual de Usuario" mencionado.

Décima Quinta.- Una vez que se haya dado cumplimiento a las observaciones y requerimientos formulados por esta Comisión, deberá presentarse la solicitud, sus alcances y aquella información que contenga firmas autógrafas, así como las últimas versiones de prospectos, suplementos, folletos informativos, avisos de oferta y demás documentación relacionada con el trámite de manera física, en papel, en original y en un solo tanto.

Este requisito deberá cumplirse a más tardar el día hábil anterior a la fecha en que se pretenda obtener la autorización correspondiente.

ANEXO X

Reglas de operación, uso de claves y contraseñas electrónicas del sistema de transferencia de información sobre valores "STIV-2"

Primera.- Para el envío de información a través del STIV-2, las emisoras deberán:

- I. Efectuar las notificaciones de los responsables del envío de información a que se refiere el artículo 70 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (Disposiciones), y posteriormente,
- II. Obtener a través de tales personas, las claves de usuario y contraseñas electrónicas conforme al procedimiento de solicitud establecido en el Manual del Usuario del STIV-2.

La Comisión podrá requerir cualquier información para verificar la identidad de quien solicite las claves y contraseñas mencionadas.

Segunda.- Las notificaciones y solicitudes de claves de usuario y contraseñas electrónicas referidas en la regla anterior, podrán realizarse a cualquier hora y día incluyendo fines de semana; sin embargo, la Comisión resolverá únicamente en días y horas hábiles.

Las claves de usuario y contraseñas electrónicas que se otorguen a las personas designadas por las emisoras como responsables para el envío de información a través del STIV-2, les serán notificadas por la Comisión vía correo electrónico a la dirección que al efecto proporcionen.

Tercera.- El uso de las claves y contraseñas de acceso al STIV-2 serán responsabilidad exclusiva de las emisoras, de manera que cualquier envío de información a través del STIV-2 utilizando las claves y contraseñas otorgadas por la Comisión a los responsables designados por las emisoras en términos del artículo 70 de las Disposiciones, se considerará efectuado por la propia emisora que los designó.

Cuarta.- En caso de modificación de los datos proporcionados para solicitar la clave de usuario y contraseña, las emisoras a través de las personas designadas como responsables del envío de información a través del STIV-2, estarán obligadas a actualizar dichos datos de conformidad con lo establecido en el Manual del Usuario del STIV-2, pudiendo la Comisión cancelar la clave de usuario y contraseña en caso de que la información sea errónea o no corresponda a la realidad.

Quinta.- Para el envío de información a través del STIV-2, una vez obtenidas las claves y contraseñas a que se refieren las presentes reglas, se deberá acceder al Manual del Usuario del STIV-2, el cual contiene el procedimiento a seguir para tal efecto.

Sexta.- La información que se envíe a la Comisión a través del STIV-2 será responsabilidad exclusiva de la emisora.

Una vez recibida la información en el STIV-2, se generará un acuse de recibo el cual especificará la fecha y hora de recepción y dicha información ya no podrá ser modificada ni sustituida, salvo por determinación expresa de la propia Comisión o, en su caso, de otras autoridades competentes, en términos de lo previsto por el segundo párrafo del artículo 417 de la Ley del Mercado de Valores. La información se recibirá asumiendo que está completa y reúne las características requeridas por las Disposiciones, de lo contrario, se considerará como no cumplida la obligación de su presentación y, en consecuencia, se procederá a la imposición de las sanciones correspondientes.

Lo anterior, sin perjuicio de que la Comisión podrá requerir a las emisoras en cualquier tiempo la información enviada a través del STIV-2, por escrito y con la firma autógrafa de quien deba suscribirla.

Séptima.- La información recibida en forma electrónica se tendrá por auténtica salvo prueba en contrario, y producirá los mismos efectos jurídicos las leyes otorgan a los documentos originales y, en consecuencia, tendrá igual valor probatorio.

Octava.- En caso de que por falla del sistema, caso fortuito o fuerza mayor, no esté disponible el acceso al STIV-2 de la Comisión, las emisoras deberán enviar a la dirección de correo electrónico siveacopio@cnbv.gob.mx, la información que de conformidad con las Disposiciones estén obligadas a proporcionar a través de dicho sistema en los plazos al efecto señalados. Si tampoco fuera posible el envío de la referida información a la dirección de correo electrónico señalada, las emisoras podrán presentarla en algún medio magnético en la Oficialía de Partes de la Comisión, dirigida a la vicepresidencia de la Comisión encargada de su supervisión, en los plazos al efecto señalados por las Disposiciones.

Lo anterior, sin perjuicio de que al día hábil siguiente a aquel en que se superen las condiciones referidas en el párrafo anterior, las emisoras envíen a la Comisión a través del STIV-2 la información presentada a esta por correo electrónico o en medios magnéticos.

Excepcionalmente, en circunstancias debidamente justificadas a juicio de la Comisión, las emisoras podrán enviar a la dirección de correo antes señalada, o bien, en algún medio magnético, según se autorice, la información que de conformidad con las Disposiciones estén obligadas a proporcionar a través del STIV-2, en los plazos al efecto señalados.

Novena.- Las disposiciones establecidas en las presentes reglas resultan aplicables a la bolsa, para efectos del cumplimiento de la obligación prevista en el segundo párrafo del artículo 77 de las Disposiciones.

ANEXO AA

Metodologías para el cálculo del nivel de endeudamiento y del índice de cobertura del servicio de la deuda aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo e inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura

I. METODOLOGÍA DE CÁLCULO DEL NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

- a) Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

$$\text{Endeudamiento} = \frac{\text{Financiamientos} + \text{Deuda bursátil}}{\text{Activos totales}}$$

Donde:

Financiamientos: Al monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual la emisora quede obligada a pagar, con cargo al patrimonio fideicomitido, el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos recibidos.

Deuda bursátil: Al valor de los títulos en circulación emitidos por la emisora, representativos de un pasivo con cargo al patrimonio fideicomitido, distintos de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o, inmobiliarios.

Activos totales: A la sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado de situación financiera de la emisora.

- b) Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios o de desarrollo en los que el patrimonio del fideicomiso se pretenda destinar de manera preponderante a otorgar créditos, préstamos o financiamientos y adicionalmente pretendan contratar créditos o préstamos y, de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura:¹

$$\text{Apalancamiento} = \frac{\text{Activos totales}}{\text{Títulos de capital}}$$

Activos totales: A la sumatoria de (i) todos los rubros del activo que formen parte del estado de situación financiera de la emisora

Títulos de capital: Al valor contable que corresponda a los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, de desarrollo o de inversión en energía e infraestructura emitidos a la fecha de cierre del trimestre que corresponda.

¹ Para efectos de lo previsto en este numeral, se entenderá por preponderancia al menos el 70 % del patrimonio del fideicomiso.

II. METODOLOGÍA DE CÁLCULO DEL ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA

a) Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^6 I_t + \sum_{t=1}^6 P_t + \sum_{t=1}^6 K_t + \sum_{t=1}^6 D_t}$$

Donde:

ICD_t = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

AL₀ = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

IVA_t = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

UO_t = Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas y cualquier otra distribución para el trimestre t.

LR₀ = Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

I_t = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

P_t = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

K_t = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

D_t = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios cuya inversión se realice preponderantemente en títulos o derechos de cualquier tipo sobre bienes inmuebles, no le resultará aplicable lo relativo al **IVA_t** y **D_t**

b) Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^6 UO_t + LR_0 + \sum_{t=1}^6 AC_t - \sum_{t=1}^6 D_t}{\sum_{t=1}^6 P_t}$$

Donde:

ICD_t = Índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

AL₀ = Activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

UO_t = Utilidad Operativa son los ingresos por intereses de los créditos otorgados más comisiones cobradas menos egresos por intereses y comisiones pagadas menos, en su caso, la creación de reservas por concepto de riesgo o cobertura de intereses para el trimestre t.

LR₀ = Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

AC_t = Amortización de capital de cartera de crédito.

D_t = Distribuciones para el trimestre t. (Incluye pago de principal de los certificados y pagos del retorno)

P_t = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

Las estimaciones que se realicen para el cálculo del **ICD_t** deberán ser consistentes con las políticas de financiamiento, de distribuciones y de operación seguidas por la emisora en el trimestre que se esté reportando, y ser consistentes con los niveles observados del mercado e incluir supuestos operativos verificables.

El cálculo de los montos correspondientes a los activos, financiamientos y demás cifras relativas a las distintas variables mencionados en el presenta anexo, se determinarán considerando su valor reconocido o revelado, según corresponda, en la información financiera consolidada al cierre del trimestre, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "International Financial Reporting Standards" que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "International Accounting Standards Board" aplicables a la emisora.