

PODER EJECUTIVO
SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

ACUERDO por el que se determinan los días que se considerarán como inhábiles para efectos de los actos y procedimientos administrativos que se tramiten o deban tramitarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por las entidades y personas sujetas a la supervisión de dicha Comisión, así como por las autoridades y público en general.

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

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en los artículos 14 y 16, fracción I de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y en términos de lo previsto por el artículo 4 y 28 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo y demás disposiciones legales aplicables, así como en el Artículo Tercero, numeral 76 del Acuerdo por el que se emiten las Disposiciones en las materias de Recursos Humanos y del Servicio Profesional de Carrera, así como el Manual Administrativo de Aplicación General en materia de Recursos Humanos y Organización y el Manual del Servicio Profesional de Carrera, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de julio de 2010, así como sus reformas, y

CONSIDERANDO

Que la Ley Federal de Procedimiento Administrativo es el ordenamiento legal que regula los actos, procedimientos y resoluciones de la Administración Pública Federal, incluyendo a sus órganos administrativos desconcentrados, y

Que con la finalidad de dar certeza y seguridad jurídica a las entidades y particulares sujetos a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como a otras autoridades y público en general, respecto de los actos y procedimientos administrativos que se llevan a cabo ante esta Comisión, resulta necesario establecer los días en los cuales no correrán los plazos y términos dentro de dichos procedimientos; ha resuelto expedir el siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE DETERMINAN LOS DÍAS QUE SE CONSIDERARÁN COMO INHÁBILES PARA EFECTOS DE LOS ACTOS Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS QUE SE TRAMITEN O DEBAN TRAMITARSE ANTE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES, POR LAS ENTIDADES Y PERSONAS SUJETAS A LA SUPERVISIÓN DE DICHA COMISIÓN, ASÍ COMO POR LAS AUTORIDADES Y PÚBLICO EN GENERAL

ÚNICO. Se considerarán como días inhábiles, para efectos de los actos y procedimientos administrativos que se tramiten o deban tramitarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en adición a los sábados y domingos, los siguientes:

- I. Del 21 de diciembre de 2020 al 5 de enero de 2021.
- II. El primer lunes de febrero de 2021 en conmemoración del 5 de febrero.
- III. El tercer lunes de marzo de 2021 en conmemoración del 21 de marzo.
- IV. El 1 y 2 de abril de 2021.
- V. El 1 de mayo de 2021.
- VI. El 5 de mayo de 2021.
- VII. El 16 de septiembre de 2021.
- VIII. El 2 de noviembre de 2021.
- IX. El tercer lunes de noviembre de 2021 en conmemoración del 20 de noviembre.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Publíquese en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDA. El presente acuerdo entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Atentamente

Ciudad de México, a 1 de diciembre de 2020.- El Presidente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, **Juan Pablo Graf Noriega.**- Rúbrica.

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.- HACIENDA.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.- Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en los artículos 63 Bis 1, segundo párrafo; 85, segundo párrafo; 86, último párrafo y 104, fracción VII y último párrafo de la Ley del Mercado de Valores, así como 4, fracciones XXXVI y XXXVIII; 16, fracción I y 19 de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y

CONSIDERANDO

Que, con el propósito de potenciar el desarrollo de las emisoras de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios cuyo patrimonio fideicomitado esté en todo momento integrado por activos, bienes o derechos plenamente identificados, salvaguardando permanentemente la revelación de información para proteger los intereses de los tenedores de dichos títulos fiduciarios, se estima necesario flexibilizar el marco jurídico que habrán de observar estas emisoras cuando asuman, con cargo al patrimonio del fideicomiso, créditos, préstamos o financiamientos;

Que, derivado del contexto actual y los límites regulatorios que establecen las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores” vigentes, las mencionadas emisoras se han visto condicionadas en su capacidad de financiamiento y, en consecuencia, afectadas en sus inversiones y rendimientos, viéndose obligadas a financiar inversiones inmobiliarias de larga maduración con préstamos de corto y mediano plazo, lo que redundaría en inversiones ineficientes encareciendo, en consecuencia, el costo en la contratación de deuda, se ha estimado necesario eliminar el límite máximo de endeudamiento regulatorio, facultando a la asamblea general de tenedores para establecer el límite de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda que pretendan asumir, de conformidad con la metodología que al efecto prevén las citadas Disposiciones, así como ajustar en lo conducente la revelación que se realiza al respecto en el reporte anual;

Que, con el objeto de proporcionar un marco regulatorio adecuado para que las emisoras de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios antes mencionados, puedan mantener una proporción más eficiente entre sus activos y pasivos, resulta indispensable adecuar la fórmula con que se calcula el índice de cobertura del servicio de la deuda, y

Que, en aras de proteger los intereses de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios citados y en salvaguarda de la revelación de información, se califican como eventos relevantes el exceso del límite máximo de endeudamiento y el incumplimiento del índice de cobertura del servicio de la deuda que la asamblea general de tenedores haya determinado; por lo que 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

ÚNICO.- Se **REFORMAN** los Artículos 7o., fracción VII, inciso a) y 50, segundo párrafo, fracción VIII, inciso e), subincisos i), ii), iv) y v), y se **SUSTITUYEN** los Anexos N BIS 3 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 por última vez mediante la resolución publicada en el citado Diario el 25 de noviembre de 2019, para quedar como sigue:

“Artículo 7o.- . . .

I. a VI. . . .

VII. . . .

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. 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, 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 e índice de cobertura de servicio de la deuda que pretendan asumir, los cuales deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el anexo AA de las presentes disposiciones.

- 1.3. Las ampliaciones a las emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de certificados.
- 1.4. 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.
- 1.5. Cualquier modificación a los fines del fideicomiso o bien, la extinción anticipada de este.
- 1.6. 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 1.4. 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 fideicomitido 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. Previa 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 fideicomitido, 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, el nivel máximo de endeudamiento que haya aprobado la asamblea general de tenedores en términos de lo previsto por el numeral 1.2. del presente inciso, el cual 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.

La obligación de cumplir con el índice de cobertura de servicio de la deuda determinado por la asamblea general de tenedores, 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. 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 se exceda el índice de cobertura de servicio de la deuda determinado por la asamblea general de tenedores, 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 exceda del determinado por la asamblea general de tenedores, 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.

6. En caso de emitirse bajo el mecanismo de llamadas de capital 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 monto hasta el cual podrían hacerse las llamadas de capital, 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. La aportación inicial mínima no podrá ser inferior al veinte por ciento del total que puede alcanzar la emisión.
 - 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 5 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.
 - 6.2.5. Las penas convencionales que la emisora aplicará en caso de que uno o varios tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no cumplan en tiempo y forma con las llamadas de capital, las consecuencias que se generarán sobre los demás tenedores, así como las acciones que el emisor podría ejercer en relación con la llamada de capital de que se trate. Asimismo, deberá precisarse el procedimiento para la modificación de las penas convencionales citadas.
 - 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) ...

VIII. y IX. ...

...

...

...”

“Artículo 50.- ...

...

I. a VII. ...

VIII. ...

a) a d) ...

e) ...

i) Cuando por cualquier causa exceda el límite máximo de apalancamiento o endeudamiento establecido en el artículo 7o., fracciones VI, inciso a), numeral 4.1., VII, inciso a), numeral 4.1. y IX, inciso a), numerales 6.1. y 6.2., segundo párrafo, o en el caso de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en los que el patrimonio fideicomitido 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 o de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura, dicho límite sea mayor al que haya determinado la asamblea general de tenedores conforme a las fracciones VII, inciso a) numeral 1.2, segundo párrafo y VIII, inciso a), numeral 1.2., segundo párrafo, respectivamente, 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.; VII, inciso a), numeral 4.2., y IX, inciso a), numeral 6, sea menor a 1.0, o en el caso de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en los que el patrimonio fideicomitido 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 o de certificados bursátiles fiduciarios de inversión en energía e infraestructura, dicho índice sea menor al que haya determinado la asamblea general de tenedores conforme a las fracciones VII, inciso a), numeral 5 y VIII, inciso a), numeral 7, respectivamente, de las presentes disposiciones.

iii) ...

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 numeral 5, cuarto y quinto párrafos; VIII, inciso a), numeral 7, último párrafo, o bien, IX, inciso a), numeral 6.1., último párrafo de estas disposiciones. En todo caso deberán presentar, al menos, las principales características y acciones que contienen.

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 numeral 5, cuarto y último párrafos; VIII, inciso a), numeral 7, sexto párrafo y IX, inciso a), numeral 6.1., último párrafo y 6.2., último párrafo de estas disposiciones.

IX. y X. ...

...

...

...

...”

TRANSITORIO

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

Atentamente

Ciudad de México, a 1 de diciembre de 2020.- El Presidente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, **Juan Pablo Graf Noriega**.- Rúbrica.

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 fiduciarias se encuentren inscritos en el Registro, y en los mercados extranjeros en los que coticen 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 esta 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 esta, 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 v.gr. 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) relevante(s) 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 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 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.
 - 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.
- 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 tenedores de los certificados
- 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.

Cuando 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, 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.; 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.

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, 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 aprobado por la asamblea general de tenedores y calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7o., fracción VII, inciso a), numeral 5 de estas disposiciones. Igualmente, 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 5 de las presentes disposiciones, así como de las consecuencias que se generan, en su caso, por el incumplimiento al plan correctivo, de las implicaciones en los derechos de los tenedores de los títulos fiduciarios ante la asunción de los créditos, préstamos o financiamientos y del 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.

i) Derechos

Desarrollar los derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, especificando en su caso, aquellos que les corresponden a los certificados que no han sido puestos en circulación.

ii) 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 tenedores de los certificados

Con relación al comité técnico se deberá mencionar el número de miembros que lo integran (propietarios y suplentes), el tipo (independientes o no), sus nombres, forma en que se designan, funciones y sus facultades. Asimismo, deberán mencionarse las fechas de las asambleas de tenedores en los que fueron designados y el periodo por el cual fueron electos.

Adicionalmente, se deberá proporcionar la siguiente información, tanto para los miembros del comité técnico como para los directivos relevantes de la persona moral que funja como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones: nombre, sexo, cargo, tiempo que lleva ocupando su puesto, empresas donde estén colaborando como ejecutivos principales o como miembros del consejo de administración, indicando si dichas empresas tienen algún tipo de relación con la persona moral que funja como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones 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 o equivalentes.

En caso de que exista parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, incluyendo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios, entre cualquier miembro del comité técnico o directivos relevantes de la persona moral que funja como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, este deberá explicarse.

Igualmente, se deberá dar a conocer la composición por sexo, en términos porcentuales, de los directivos relevantes de la persona moral que funja como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones y de los integrantes del comité técnico, indicando respecto de estos últimos su tipo y si son propietarios o suplentes. Asimismo, se deberá indicar si la emisora

cuenta con alguna política o programa que impulse la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno y, en su caso, describirla, incluyendo, en su caso, si fue autorizada por algún órgano de gobierno y si hay, en su caso, algún responsable de su cumplimiento.

Se deberá proporcionar el nombre, denominación o razón social de los tenedores de más del 10 % de los valores de la emisora 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 de este.

Adicionalmente, se deberá revelar el nombre y la participación en los certificados bursátiles fiduciarios, de forma agregada, de los miembros del comité técnico y directivos relevantes de la persona moral que funja como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, que mantengan una tenencia individual en los certificados bursátiles fiduciarios mayor del 1 % y menor al 10 %.

Cuando la información sobre la propiedad de certificados bursátiles fiduciarios antes mencionada no presente ningún cambio, se podrá omitir su revelación en el reporte anual, siempre que, en sustitución, se incluya la referencia al documento público en el que dicha información se puede consultar.

En caso de que se hayan presentado cambios significativos en los últimos 3 años, en el porcentaje de propiedad mantenido por los principales tenedores, este hecho también deberá ser revelado.

Por otro lado, se deberá indicar si alguna empresa, un gobierno extranjero, o cualquier otra persona física o moral pueden imponer directa o indirectamente las decisiones en las asambleas generales de tenedores, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del comité técnico, o dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de la emisora, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o por cualquier otra forma, proporcionando, en su caso, los nombres, el monto y proporción de los certificados bursátiles fiduciarios que mantengan, así como una breve descripción de la naturaleza de tales situaciones. Asimismo, es necesario describir cualquier compromiso, conocido por la emisora, que pudiera significar un cambio en las situaciones descritas en este párrafo con respecto a la emisora.

Se deberá dar a conocer el monto total que representan en su conjunto las prestaciones de cualquier naturaleza que percibieron de la emisora, durante el último ejercicio, los miembros del comité técnico, los directivos relevantes de la persona moral que funja como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, e individuos que tengan el carácter de personas relacionadas con este último.

Adicionalmente, la emisora deberá mencionar el o los subcomités constituidos para auxiliar al comité técnico en sus funciones, describiéndolos brevemente. De igual forma, deberán citarse los nombres de los miembros que lo(s) conforman, así como si dicho(s) comité(s) cuenta(n) con al menos un miembro que sea experto financiero, y en caso de no contar con este último, se deberán informar los motivos. Se entenderá por experto financiero a la persona que cuenta con amplia experiencia como auditor externo, contador, director de finanzas, contralor, o persona que desarrolle funciones similares.

Asimismo, la emisora deberá revelar si cuenta con códigos de conducta aplicables al comité técnico y directivos relevantes de la persona moral que funja como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones y, en su caso, incluir un resumen de los principales lineamientos previstos en dichos códigos de conducta. También se deberá revelar en su caso, si la persona moral que funja como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, cuenta con un código de conducta.

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 AA

Metodologías para el cálculo del nivel de endeudamiento o apalancamiento, y del índice de cobertura del servicio de la deuda, aplicables a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, inmobiliarios, de inversión en energía e infraestructura o de proyectos de inversión

I. METODOLOGÍA DE CÁLCULO DEL NIVEL DE ENDEUDAMIENTO O APALANCAMIENTO

- a) Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios o de inversión en energía e infraestructura:

$$\text{Endeudamiento} = \frac{\text{Financiamientos} + \text{Deuda bursatil}}{\text{Activos totales}}$$

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 fideicomitado, 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 fideicomitado, 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 de desarrollo, inmobiliarios o de proyectos de inversión 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 préstamos¹:

$$\text{Apalancamiento} = \frac{\text{Activos totales}}{\text{Títulos de capital}}$$

Donde:

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.

II. METODOLOGÍA DE CÁLCULO DEL ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA

- a) Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y de inversión en energía e infraestructura:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 P_t + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 D_t}$$

Donde:

ICDt = 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.

IVAt = Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t

UOt = 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.

It = Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

Pt = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

Kt = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

Dt = 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 **IVAt** y **Dt**

- b) Tratándose de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo y de proyectos de inversión:

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{i=1}^6 UO_i + LR_0 + \sum_{i=1}^6 AC_i - \sum_{i=1}^6 D_i}{\sum_{i=1}^6 P_i}$$

Donde:

ICDt = 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.

UOt = 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.

ACt = Amortización de capital de cartera de crédito.

Dt = Distribuciones para el trimestre t. (Incluye pago de principal de los certificados y pagos del retorno)

Pt = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

Las estimaciones que se realicen para el cálculo del **ICDt** 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.

¹ Para efectos de lo previsto en este numeral, se entenderá por preponderancia al menos el 70 % del patrimonio del fideicomiso.

DISPOSICIONES de carácter general que señalan los días del año 2021, en que las entidades financieras sujetas a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, deberán cerrar sus puertas y suspender operaciones.

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

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en los artículos 4, fracciones XXII y XXXVI y 16, fracción I de su Ley; 95 y 98 BIS de la Ley de Instituciones de Crédito; 218, 243 y 279 de la Ley del Mercado de Valores; 80, segundo párrafo, fracción VIII de la Ley de Fondos de Inversión; 70 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; 46 Bis y 124 Bis 3 de la Ley de Ahorro y Crédito Popular; 90 de la Ley de Uniones de Crédito, y 68 de la Ley para Regular las Actividades de las Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo, ha tenido a bien expedir las siguientes:

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL QUE SEÑALAN LOS DÍAS DEL AÑO 2021, EN QUE LAS ENTIDADES FINANCIERAS SUJETAS A LA SUPERVISIÓN DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES, DEBERÁN CERRAR SUS PUERTAS Y SUSPENDER OPERACIONES

Artículo 1.- Las instituciones de crédito, casas de bolsa, bolsas de valores, instituciones para el depósito de valores, instituciones calificadoras de valores, contrapartes centrales de valores, bolsas de contratos de derivados, cámaras de compensación de instrumentos de derivados y sus socios liquidadores, fondos de inversión, sociedades operadoras de fondos de inversión, sociedades distribuidoras de acciones de fondos de inversión, sociedades valuadoras de acciones de fondos de inversión, sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, sociedades financieras populares, sociedades financieras comunitarias, organismos de integración financiera rural, uniones de crédito, sociedades cooperativas de ahorro y préstamo, sociedades de información crediticia e instituciones de tecnología financiera deberán cerrar sus puertas, suspender operaciones, así como la prestación de servicios al público en la República Mexicana, los días del año 2021 siguientes:

- I. El 1 de enero.
- II. El primer lunes de febrero en conmemoración del 5 de febrero, es decir, el 1 de febrero.
- III. El tercer lunes de marzo en conmemoración del 21 de marzo, es decir, el 15 de marzo.
- IV. El 1 y 2 de abril.
- V. El 1 de mayo.
- VI. El 16 de septiembre.
- VII. El 2 de noviembre. Adicionalmente, el tercer lunes de noviembre en conmemoración del 20 de noviembre, es decir, el 15 de noviembre.
- VIII. El 12 y 25 de diciembre.
- IX. Los sábados y domingos.

Los almacenes generales de depósito y casas de cambio podrán abrir sus puertas, operar y prestar servicios al público todos los días del año 2021, siempre que se ajusten a las presentes disposiciones.

Las demás entidades financieras, instituciones y organismos objeto de la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, no comprendidos en el primer y segundo párrafos de este artículo, no estarán sujetos a estas disposiciones.

Artículo 2.- La Comisión Nacional Bancaria y de Valores podrá ordenar a las entidades financieras referidas en el artículo 1 de las presentes disposiciones, cerrar sus puertas y suspender operaciones dentro de la República Mexicana en días distintos a los señalados en dicho artículo, cuando así lo considere necesario por razones de seguridad nacional o de interés público.

Las notificaciones que lleve a cabo la citada Comisión en términos de lo dispuesto en el párrafo anterior podrán realizarse por correo electrónico y demás medios de comunicación que permitan tener constancia del envío. Para tal efecto, la Comisión deberá utilizar la información más reciente que obre en su base de datos y que le haya sido proporcionada por las entidades financieras.

Artículo 3.- Las entidades financieras mencionadas en el primer párrafo del artículo 1 de estas disposiciones que pretendan abrir sus puertas, operar y prestar servicios al público los días del año 2021 a que se refieren las fracciones I a IX del citado precepto, podrán hacerlo sin necesidad de autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, siempre que le presenten un aviso en el que señalen las plazas o

localidades del país que contarán con instalaciones abiertas y el tipo de operaciones que pretendan realizar. Tal aviso deberá acompañarse de un calendario en el que se señalen aquellos días del año, de los mencionados en el artículo 1 de estas disposiciones, en que la entidad financiera remitente abrirá sus puertas con la respectiva justificación.

Las entidades financieras mencionadas en el primer párrafo del artículo 1, los almacenes generales de depósito y las casas de cambio que, en su caso, abran sus puertas, operen y presten servicios al público los días a que se refieren las fracciones I a IX del artículo 1 de estas disposiciones, concertarán las operaciones que convengan con sus clientes, con fecha valor al día hábil bancario o bursátil siguiente, cuando estas requieran de su liquidación a través del sistema de pagos del país.

Artículo 4.- Las entidades financieras mencionadas en el primer párrafo del artículo 1 de estas disposiciones, que pretendan cerrar sus puertas, suspender operaciones y dejar de prestar sus servicios al público en días del año 2021 adicionales a los que se refieren las fracciones I a IX del citado precepto, podrán hacerlo sin necesidad de autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, siempre que le presenten un aviso en el que señalen las plazas o localidades del país en que se mantendrán las instalaciones cerradas. Tal aviso deberá acompañarse de un calendario con los días del año en que cerrarán sus puertas con la respectiva justificación.

Los almacenes generales de depósito y las casas de cambio que pretendan cerrar sus puertas, suspender operaciones y dejar de prestar sus servicios al público cualquier día del año 2021, incluyendo los previstos en el artículo 1 de estas disposiciones, podrán hacerlo sin necesidad de autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores siempre que le presenten el aviso a que se refiere el párrafo anterior.

Se considerará que existen causas justificadas para presentar el aviso a que se refiere el primer párrafo de este artículo, entre otras, cuando se trate de días que sus contratos colectivos o condiciones generales de trabajo prevean como no laborables conforme a usos y costumbres regionales que hayan sido establecidos en la localidad o zona geográfica de que se trate, así como aquellos que determinen las leyes en materia electoral para efectuar alguna jornada electoral.

Sin perjuicio de lo anterior, las entidades financieras sujetas a las presentes disposiciones deberán prever los mecanismos de operación mínimos que eviten trastornos al sistema de pagos del país. Los días que sean establecidos en el calendario que se acompañe al aviso de referencia, serán consideradas como días hábiles bancarios o bursátiles de operación, para todos los efectos legales y administrativos aplicables.

Artículo 5.- Los días del calendario 2021 que las entidades financieras determinen abrir o cerrar sus puertas, operar y prestar servicios al público o dejar de hacerlo al amparo de los artículos 3 y 4 anteriores, así como las modificaciones que, en su caso, efectúen durante el transcurso del año 2021, deberán presentarse a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con cuando menos 7 días naturales de anticipación a la fecha en que pretendan iniciar su aplicación.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores podrá, en todo momento, vetar u ordenar correcciones al calendario de días que las entidades presenten con el aviso a que se refiere el artículo 3 y 4 de estas disposiciones, cuando a su juicio y con motivo de los días del calendario 2021 que se señalen, se ponga en peligro o interrumpa el buen funcionamiento del sistema de pagos del país o, en su caso, la estabilidad y seguridad de la entidad financiera de que se trate o del sistema financiero en su conjunto.

Artículo 6.- Sin perjuicio de lo señalado en los artículos 3 y 4 anteriores, las entidades financieras sujetas a las presentes disposiciones deberán llevar un registro de cualquier cierre temporal o cambio de horario de sus sucursales para la atención del público o, en su caso, de la suspensión de operaciones por caso fortuito o fuerza mayor en el que consignen la fecha y la causa que lo originó, conservando dicho registro a disposición de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Asimismo, tratándose del cierre temporal, cambio de horario o suspensión de operaciones de sucursales que se dé por cualquier motivo y que impliquen que en una o más plazas de la República Mexicana no se tenga la posibilidad de abrir las puertas y realizar operaciones con el público afectando con ello el sistema de pagos del país, deberá darse aviso inmediato a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores informando las medidas adoptadas para asegurar la continuidad del servicio a su clientela.

Las entidades financieras señaladas en el primer párrafo del artículo 1 de estas disposiciones que deban abrir o cerrar sus puertas, operar o prestar servicios al público o dejar de hacerlo, en días distintos a los señalados en el aviso a que se refiere los artículos 3 y 4 de estas disposiciones, por caso fortuito o fuerza mayor, por emergencias sanitarias, desastres naturales, o derivado de recomendaciones o determinaciones gubernamentales de orden federal o local, deberán dar aviso a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores tan pronto como les sea posible. En estos casos también deberán dar aviso de la fecha en que concluya la habilitación o cierre extraordinarios.

Los almacenes generales de depósito y las casas de cambio que hayan dado el aviso a que se refiere el artículo 4 de las presentes disposiciones y que deban cerrar sus puertas en días distintos a los señalados en dicho aviso por las causas previstas en el párrafo inmediato anterior, deberán avisar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores tan pronto como les sea posible.

Artículo 7.- Las entidades financieras podrán celebrar con su clientela, en forma ininterrumpida, aquellas operaciones y servicios que por sus características, términos y condiciones no puedan ser suspendidos, tales como transacciones con tarjetas de débito o crédito y la operación de cajeros automáticos, entre otros.

Artículo 8.- Las presentes disposiciones no serán aplicables en materia de instalación, reubicación o clausura de sucursales de las entidades financieras.

Artículo 9.- Estas disposiciones se aplicarán con independencia de la regulación relativa a la materia laboral.

TRANSITORIO

ÚNICO.- Las presentes disposiciones entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Atentamente

Ciudad de México, a 1 de diciembre de 2020.- El Presidente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, **Juan Pablo Graf Noriega**.- Rúbrica.

DISPOSICIONES de carácter general que señalan los días del año 2021 en los que las administradoras de fondos para el retiro, instituciones públicas que realicen funciones similares, sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro y empresas operadoras de la Base de Datos Nacional SAR, deberán cerrar sus puertas y suspender operaciones.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- HACIENDA.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.- Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro.

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL QUE SEÑALAN LOS DÍAS DEL AÑO 2021 EN LOS QUE LAS ADMINISTRADORAS DE FONDOS PARA EL RETIRO, INSTITUCIONES PÚBLICAS QUE REALICEN FUNCIONES SIMILARES, SOCIEDADES DE INVERSIÓN ESPECIALIZADAS DE FONDOS PARA EL RETIRO Y EMPRESAS OPERADORAS DE LA BASE DE DATOS NACIONAL SAR, DEBERÁN CERRAR SUS PUERTAS Y SUSPENDER OPERACIONES.

El Presidente de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro, con fundamento en lo previsto en los artículos 1o., 2o., 5o. fracciones I, II y XVI, 12 fracciones I, II, VI, VIII y XVI, 18, 58, 90 fracciones I, XI y XIII y 94 de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro; 103, 104, 105 y 106 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado; 1o. y 2o. fracción I del Reglamento de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, y 1, 2 fracción III, 8 primer párrafo, 34 y 35 del Reglamento Interior de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro, ha tenido a bien expedir las siguientes:

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL QUE SEÑALAN LOS DÍAS DEL AÑO 2021 EN LOS QUE LAS ADMINISTRADORAS DE FONDOS PARA EL RETIRO, INSTITUCIONES PÚBLICAS QUE REALICEN FUNCIONES SIMILARES, SOCIEDADES DE INVERSIÓN ESPECIALIZADAS DE FONDOS PARA EL RETIRO Y EMPRESAS OPERADORAS DE LA BASE DE DATOS NACIONAL SAR, DEBERÁN CERRAR SUS PUERTAS Y SUSPENDER OPERACIONES.

Artículo 1. Las Administradoras de Fondos para el Retiro, Instituciones Públicas que realicen funciones similares, Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro y Empresas Operadoras de la Base de Datos Nacional SAR, establecidas en cualquier parte de la República Mexicana, deberán cerrar sus puertas y suspender operaciones, además de los días sábados y domingos, los días 1° de enero, 1° de febrero, 15 de marzo, 1° y 2 de abril, 16 de septiembre, 2 y 15 de noviembre del año 2021.

Además de los días previstos en el párrafo anterior, se considerarán como días inhábiles para las Administradoras de Fondos para el Retiro, Instituciones Públicas que realicen funciones similares, Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro y Empresas Operadoras de la Base de Datos Nacional SAR, aquellos en que el Sistema Financiero deba suspender operaciones por así establecerlo alguna otra autoridad competente.

Las Administradoras de Fondos para el Retiro, las Instituciones Públicas que realicen funciones similares y las Empresas Operadoras de la Base de Datos Nacional SAR deberán mantener en funcionamiento y operación los servicios en línea que consulten los Institutos de Seguridad Social, los días del año que se consideren hábiles para éstos.

Artículo 2. La Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro suspenderá sus labores, además de los días sábados y domingos, los días 1° de enero, 1° de febrero, 15 de marzo, 1° y 2 de abril, 5 de mayo, 16 de septiembre, 2 y 15 de noviembre del año 2021.

Artículo 3. Los días señalados en los artículos 1 y 2 que anteceden, se consideran inhábiles para la interposición y resolución de los recursos administrativos a que se refiere el artículo 102 de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, así como para el cómputo de los plazos de entrega de información requerida en relación con dichos procedimientos que se sigan ante la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro, y demás requerimientos de información que realice esta autoridad.

Artículo 4. La Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro podrá ordenar a las referidas entidades cerrar sus puertas y suspender operaciones en días distintos a los señalados en la disposición primera anterior, cuando así lo considere necesario.

Con fundamento en los artículos 90, fracciones I, XI y XIII y 94 de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro podrá ordenar a las referidas entidades abrir sus puertas y continuar sus operaciones en los días señalados en el artículo 1, cuando así lo considere necesario para efectos de ejercer sus facultades de inspección, mediante la realización de visitas de inspección.

Artículo 5. Las Administradoras de Fondos para el Retiro, Instituciones Públicas que realicen funciones similares, Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro y Empresas Operadoras de la Base de Datos Nacional SAR, podrán presentar ante la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro un proyecto de calendario de días en que pretendan cerrar sus puertas y suspender operaciones, adicionales a los previstos en el artículo 1 anterior, a efecto de obtener, en su caso, la autorización correspondiente siempre que así lo justifiquen.

Los días autorizados conforme al párrafo anterior, se considerarán como días hábiles para todos los efectos legales.

Artículo 6. La Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro resolverá las dudas que se susciten con motivo de la aplicación de las presentes disposiciones de carácter general, así como los casos de excepción que deban reconocerse y dictará las medidas que para el mismo fin estime pertinentes.

Artículo 7. Se considerarán como días hábiles aquellos que la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro habilite para la práctica de visitas de inspección, con independencia de que el Sistema Financiero deba suspender operaciones por así establecerlo alguna otra autoridad competente.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Las presentes disposiciones de carácter general entrarán en vigor el 1 de enero de 2021.

SEGUNDO.- A partir de su entrada en vigor, se abrogan las “Disposiciones de carácter general que señalan los días del año 2020, en los que las administradoras de fondos para el retiro, instituciones públicas que realicen funciones similares, sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro y empresas operadoras de la Base de Datos Nacional SAR, deberán cerrar sus puertas y suspender operaciones”, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 17 de diciembre de 2019.

TERCERO.- Las Administradoras de Fondos para el Retiro, Instituciones Públicas que realicen funciones similares, Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro y Empresas Operadoras de la Base de Datos Nacional SAR, podrán presentar hasta el 31 de enero del año 2021, a la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro el proyecto de calendario a que se refiere el artículo 5, en el cual incluirán los días que sus contratos o condiciones generales de trabajo señalen como no laborales, al igual que los días en que habitualmente no laboran de acuerdo a sus prácticas y costumbres, que no estén contemplados en el artículo 1 de las presentes disposiciones de carácter general.

Ciudad de México, a 3 de diciembre de 2020.- El Presidente de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro, **Abraham E. Vela Dib.**- Rúbrica.

MODIFICACIÓN a las Disposiciones de carácter general en materia de operaciones de los Sistemas de Ahorro para el Retiro.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- HACIENDA.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.- Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro.

MODIFICACIÓN A LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL EN MATERIA DE OPERACIONES DE LOS SISTEMAS DE AHORRO PARA EL RETIRO

El Presidente de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro, con fundamento en lo previsto en los artículos 1o, 2o, 5o fracciones I, II, III, IV, VI, VII, XIII bis y XVI, 12 fracciones I, VI, VIII y XVI, 18, 18 bis, 19, 20, 21, 25, 26, 29, 30, 31, 36, 37, 37 A, 37 C, 39, 40, 41, 43, 47, 47 bis, 53, 57, 58, 59, 64, 64 bis, 64 ter, 65, 70, 74, 74 bis, 74 ter, 74 quáter, 74 quinquies, 76, 77, 78, 79, 80, 88, 89 90 fracciones II, IV y XIII, 91, 99, 111 y 113 de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro; 167, 175, 176, 177, 179, 181, 182, 187, 188, 191 fracción II, 192, 195, 198 y 200 de la Ley del Seguro Social; 2o., 13, 21, 26, 64, 76, 77, 78, 83, 87, 91, 93, 97, 98, 100, 101, 102, 105 fracción VII, 106, 108 fracción II, inciso c, 119 y 123 fracción II, así como Quinto, Séptimo, Décimo, Décimo Primero, Vigésimo Segundo, Vigésimo Cuarto, Vigésimo Quinto, Vigésimo Sexto y Vigésimo Séptimo Transitorios del Decreto por el que se expide la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado; 1o., 5o. último párrafo, 29 fracción II, 34, 38, 40, 43, 43 bis y Octavo Transitorio de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; 1o, 14, 15, 16, 23, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 106, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 139, 140 y 154 del Reglamento de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro; 1, 2 fracción III y 8o. primer párrafo del Reglamento Interior de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro, y

CONSIDERANDO

Que resulta necesario que las Administradoras de fondos para el retiro cuenten con mayor tiempo para adecuar su infraestructura tecnológica, sistemas y operación interna para atender las disposiciones de carácter general en materia de operaciones de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, con relación a la eliminación del Folio de Certificado para Traspaso, y

Que también es necesario incrementar el plazo otorgado a las Empresas Operadoras de la Base de Datos Nacional SAR para la eliminación del Certificado para Traspaso. Lo anterior para favorecer su correcta implementación y reducir la incidencia de inconsistencias y errores que pudieran afectar los intereses de los Trabajadores, ha resuelto expedir las siguientes:

MODIFICACIÓN A LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL EN MATERIA DE OPERACIONES DE LOS SISTEMAS DE AHORRO PARA EL RETIRO

ÚNICO. - Se **MODIFICA** el párrafo segundo, de la fracción I, del artículo Primero Transitorio, de las Modificaciones y adiciones a las disposiciones de carácter general en materia de operaciones de los sistemas de ahorro para el retiro publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de mayo de 2020, para quedar en los siguientes términos:

“ARTÍCULO PRIMERO. - ...

I. ...

Las modificaciones y acciones derogatorias, relativas a la eliminación del Folio de Certificado para Traspaso, entrarán en vigor **el 18 de febrero de 2021.**

II. ...”

TRANSITORIO

ÚNICO. - La presente modificación entrará en vigor el día hábil siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Con la entrada en vigor de la presente modificación, se abrogan todas aquellas disposiciones que contravengan a las presentes.

Ciudad de México, a 3 de diciembre de 2020.- El Presidente de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro, **Abraham E. Vela Dib.**- Rúbrica.