SHCP
SECRETARÍA DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO

CNBV
COMISIÓN NACIONAL
BANCARIA Y DE VALORES

GUÍA PARA LA AUTORIZACIÓN DE INVERSIONES EN EMPRESAS DE SERVICIOS E INMOBILIARIAS DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO

VERSIÓN 1.0

12 de septiembre de2018

ÍNDICE

Objetivo de la guía
Definiciones
Presentación del proyecto

Sección I
Escrito de solicitud

1. Información relativa a la Institución de crédito.
2. Información de la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria en la que se pretenda invertir.
3. Relación de accionistas de la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria de que se trate.
4. Estructura corporativa de la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria en la que pretenda invertir.
5. Descripción general del Plan general de funcionamiento de la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria.
6. Monto de la inversión que pretende realizar.
7. Justificación de la viabilidad económica y operativa de la inversión de que se trate.
8. Anexos del escrito de solicitud.
9. Puntos petitorios.

Sección II
Requisitos legales

1. Institución de crédito
   a) Acuerdo del órgano de gobierno.
   b) Estados financieros proforma.
   c) Proyecto de contrato

2. Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria
   a) Organización y funcionamiento.
   b) Estatutos sociales.
   c) Plan general de funcionamiento.

Objetivo de la Guía

La presente Guía constituye una herramienta de apoyo a las instituciones de crédito interesadas en invertir en títulos representativos del capital social de empresas que les presten servicios complementarios o auxiliares en su administración o en la realización de su objeto, así como de sociedades inmobiliarias que sean propietarias o administradoras de bienes destinados a sus oficinas, en términos de lo dispuesto por el artículo 88 de la Ley de Instituciones de Crédito y Título Quinto, Capítulos XIV y XIV Bis, Secciones Segunda y Tercera de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito. Su objetivo es facilitar a los promoventes la adecuada integración de los expedientes que constituirán el sustento documental de su solicitud.

Asimismo, en lo que respecta a las instituciones de banca de desarrollo, la presente Guía únicamente servirá de soporte para las inversiones que dichas entidades realicen en títulos representativos del capital social de Sociedades Inmobiliarias que sean propietarias o administradoras de bienes destinados a sus oficinas, en términos de lo dispuesto por el artículo 88 de la Ley de Instituciones de Crédito y Título Quinto, Capítulos XIV y XIV Bis, Secciones Segunda y Tercera de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito.

Este documento ha sido elaborado sólo con fines prácticos, utilizando como metodología la exposición ordenada del conjunto de requisitos que establece la regulación vigente -Ley de Instituciones de Crédito y Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito- para obtener la autorización referida, con explicaciones y orientaciones que coadyuven al cumplimiento de cada requisito en particular.

Con el fin de conocer desde el inicio del proceso los elementos esenciales del proyecto que se presente a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, se mencionan en la Guía aquellos aspectos elementales que es necesario que los promoventes expongan, en su caso, en una reunión introductoria con los funcionarios de las áreas competentes, con respecto a la viabilidad, características y bondades del esquema, sin perjuicio del análisis posterior a la documentación soporte que la propia autoridad llevaría a cabo.

Definiciones

Para los efectos de la presente Guía se entenderá por:

CNBV: a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

CUB: a las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito.

Empresas de Servicios: a las Empresas de Servicios Exclusivas o Empresas de Servicios Genéricas.

Empresas de Servicios Exclusivas: a aquellas personas morales en cuyo capital participe y ejerza el control una Institución y que tengan por objeto prestarle exclusivamente a dicha Institución Servicios Complementarios o Auxiliares.

Empresas de Servicios Genéricas: a aquellas personas morales en cuyo capital participen una o varias Instituciones y, en su caso, otras personas, que tengan por objeto prestar a Instituciones Servicios Complementarios o Auxiliares, sin perjuicio de que podrán prestar servicios a otras personas, siempre que cuando menos el cinco por ciento de sus ingresos brutos durante el año calendario de que se trate, provengan de la prestación de dichos servicios a las Instituciones.

Institución de crédito o Institución: a las entidades financieras a que se refiere el artículo 2, fracciones I y II de la Ley de Instituciones de Crédito.

LIC: a la Ley de Instituciones de Crédito.

Servicios Complementarios o Auxiliares: a los que prestan las Empresas de Servicios a una o más Instituciones, según sea el caso, relacionados con soporte o apoyo en su administración o en la realización de cualquiera de las operaciones previstas en el artículo 46 de la Ley de Instituciones de Crédito.

Sociedades Inmobiliarias: a aquellas personas morales en cuyo capital participen una o varias Instituciones y que tengan por objeto exclusivo la adquisición, arrendamiento, administración, aprovechamiento, explotación, enajenación y uso de los inmuebles en que se ubiquen oficinas y sucursales de las Instituciones que participen en su capital social, así como la ejecución de obras de adaptación, conservación, construcción, demolición, mantenimiento y modificación, respecto de tales inmuebles.

Presentación del proyecto

En esta presentación exponer de manera general (de preferencia con apoyo audiovisual), los siguientes aspectos:

1. Denominación de la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria.

2. Servicios Complementarios o Auxiliares que la Empresa de Servicios le prestará a la Institución.

3. Plan de inversión en la Sociedad Inmobiliaria.

4. Justificación de la viabilidad económica y operativa de la inversión en la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria.

5. Plan general de funcionamiento de la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria y su congruencia con los objetivos de negocio y operativos de la Institución.

Sección I
Escrito de solicitud

El escrito de solicitud de autorización para invertir en el capital social de Empresas de Servicios o Sociedades Inmobiliarias será en formato libre y deberá contener la información que describa los aspectos generales de la inversión de conformidad con los Apartados de esta Sección.

Este escrito se presentará a la Comisión, acompañado de la documentación a que se refiere la normatividad aplicable.

Las personas que promuevan en nombre de las Instituciones de crédito, deberán acreditar que cuentan con facultades para gestionar la solicitud, o generales para la realización de actos de administración.

Se sugiere anexar al escrito de solicitud respectivo una matriz de cumplimiento, en la que se relacione la documentación con la que se acredita el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en las Disposiciones.

Contenido del escrito de solicitud

1. **Información relativa a la Institución de crédito.**

   En este apartado se deberá contener la denominación de la Institución y los datos del representante que promueve la solicitud.

2. **Información de la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria en la que se pretenda invertir.**

   Incluir la denominación completa de la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria.

   Tratándose de Empresas de Servicios o Sociedades Inmobiliarias que aún no se hayan constituido, deberán señalar la denominación probable que se les pretenda dar.

   Asimismo, en el caso de Empresas de Servicios, la indicación de si se trata de una Empresa de Servicios Exclusiva o una Empresa de Servicios Genérica.

3. **Relación de accionistas de la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria de que se trate.**

   Señalar nombre, denominación o razón social de las personas físicas o morales que serán accionistas de la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria, así como el porcentaje de tenencia accionaria de cada uno.

4. **Estructura corporativa de la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria en la que pretenda invertir.**

   Indicar los datos del director general o equivalente, así como de los directivos de las dos jerarquías inmediatas inferiores a éste de la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria en la que pretenda invertir.

5. **Descripción general del Plan general de funcionamiento de la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria.**

   Describir en términos generales el plan general de funcionamiento de la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria, comprendiendo los Servicios Complementarios o

Auxiliares que le proporcionará a la Institución, el lugar en donde se ubica o se ubicará el principal asiento de la administración de la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria y, en su caso, las demás oficinas, así como la infraestructura con la que operará.

6. **Monto de la inversión que pretende realizar.**

Señalar el importe del capital que será invertido en la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria, indicando el porcentaje que representaría dicha participación, así como, en su caso, la serie, clase y valor nominal de las acciones que representarían el capital social de dicha empresa o sociedad.

Asimismo, deberá manifestar el origen de los recursos con lo que se pretenda efectuar tal inversión.

7. **Justificación de la viabilidad económica y operativa de la inversión de que se trate.**

Manifestar las razones que justifican la inversión en la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria de que se trate, explicando a detalle la viabilidad económica y operativa por un periodo mínimo de tres años y, en su caso, la necesidad de la prestación de los servicios respectivos.

Asimismo, deberá incluirse lo siguiente:

a) Estudio de costo beneficio de la inversión en la Empresa de Servicios o Sociedad inmobiliaria, respecto de los costos de mercado de los servicios a recibir.
b) Corrida financiera de los flujos estimados a recibir de la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria.

8. **Anexos del escrito de solicitud.**

Incluir un índice de los anexos que servirán de soporte documental para acreditar lo manifestado en el escrito de solicitud y el cumplimiento de los requisitos que se mencionan en la Sección II de la presente Guía.

9. Puntos petitorios.

Incorporar de manera expresa la solicitud relativa a la autorización para la inversión en títulos representativos del capital social de la Empresa de Servicio o Sociedad Inmobiliaria de que se trate, en los términos del planteamiento que se presente, para todos los efectos legales a que haya lugar.

Sección II
Requisitos legales

En esta Sección se señala la documentación e información que debe acompañarse al escrito de solicitud, atendiendo a los requisitos establecidos en el artículo 354 Bis de la CUB.

1. Institución de crédito

a) Acuerdo del órgano de gobierno

Este documento deberá presentarse en copia certificada por el secretario del Consejo de Administración o Consejo Directivo de la Institución, del acuerdo adoptado por el órgano de gobierno que corresponda, en el que conste la aprobación relativa a la inversión en la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria de que se trate.

Adicionalmente, en dicho documento deberán constar las razones que justifican la inversión, así como la integración accionaria antes y después de la adquisición y la forma en la que se pagarían dichas acciones (efectivo, especie u otra).

b) Estados financieros proforma.

La Institución deberá adjuntar los estados financieros proyectados, relativos a los tres últimos ejercicios sociales o desde la fecha de constitución de la Institución, cuando esta sea menor a 3 años, que reflejen su participación en el capital social de la Empresa de Servicios o de la Sociedad Inmobiliaria en la que pretenda invertir, incluyendo los supuestos utilizados en la proyección de dichos estados financieros.

Adicionalmente, se recomienda acompañar los estados financieros dictaminados de la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliarias, respecto de los últimos tres ejercicios o desde la fecha de constitución de la empresa o sociedad, cuando esta sea menor a 3 años.

Nota: Todos los estados financieros deben entregarse en formato Excel, con información trimestral y en cifras expresadas en millones de pesos.

c) Proyecto de contrato

El proyecto de contrato deberá contener los términos y condiciones pactados entre las partes, así como los derechos y obligaciones tanto de la Institución, como de la Empresa de Servicios o de la Sociedad Inmobiliaria de que se trate.

En lo que respecta a Empresas de Servicios, es conveniente que en dicho proyecto se establezca con claridad los Servicios Complementarios o Auxiliares que serán proporcionados.

Asimismo, para el caso de las Sociedades Inmobiliarias, es importante que en el proyecto de contrato respectivo se estipule como objeto exclusivo la adquisición, arrendamiento, administración, aprovechamiento, explotación, enajenación y uso de los inmuebles en que se ubiquen oficinas y sucursales de las Instituciones que participen en su capital social, así como la ejecución de obras de adaptación, conservación, construcción, demolición, mantenimiento y modificación, respecto de tales inmuebles.

2. Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria

a) Organización y funcionamiento.

Las Empresas de Servicios y Sociedades Inmobiliarias deberán constituirse en forma de sociedad anónima de capital fijo o variable y organizarse con arreglo a la Ley General de Sociedades Mercantiles.

b) Estatutos sociales.

En caso de que la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria ya se encuentre constituida, deberá presentar copia certificada de los estatutos sociales vigentes, adjuntando, en su caso, el proyecto de modificación a dichos estatutos, a fin de ajustarse al régimen de Empresa de Servicios (Genérica o Exclusiva) o de Sociedad Inmobiliaria, según sea el caso.

Tratándose de Empresas de Servicios o Sociedades Inmobiliarias que aún no se hayan constituido, deberá exhibirse el proyecto de estatutos sociales.

Respecto del contenido de los estatutos sociales, deberá apegarse a la Ley General de Sociedades Mercantiles, incluyendo objeto social, capital social, asambleas de accionistas, administración de la sociedad, entre otros temas.

c) Plan general de funcionamiento.

Este documento debe contener:

(i) En el caso de Empresas de Servicios: la descripción detallada de los Servicios Complementarios o Auxiliares que serán proporcionados a la Institución.

(ii) En lo que respecta a Sociedades Inmobiliarias: exponer el plan de inversión en inmuebles, que incluya oficinas y sucursales de las Instituciones que participen en su capital social, si se trata de adquisición, arrendamiento, administración, aprovechamiento, explotación, enajenación y uso de dichos inmuebles, así como la ejecución de obras de adaptación, conservación, construcción, demolición, mantenimiento y modificación, respecto de tales inmuebles, acreditando que se cuenta con los elementos mínimos necesarios para su funcionamiento.

(iii) Plan de negocios que incluya: organigrama, infraestructura y los controles establecidos para realizar las operaciones y/o servicios que pretenda llevar a cabo, tales como sistemas operativos, contables y de seguridad, oficinas, así como los manuales respectivos de la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria.

(iv) Los lineamientos mínimos relativos a la administración de los riesgos, de los servicios que serán proporcionados por la Empresa de Servicio o Sociedades Inmobiliarias.

(v) Los indicadores financieros y operativos que permitan evaluar el desempeño de la Empresa de Servicios y Sociedad Inmobiliaria, así como los mecanismos para dar seguimiento a los mismos.

(vi) Lugar en donde se ubica o se ubicará el principal asiento de la administración de la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria y, en su caso, las demás oficinas.

(vii) Tratándose de Empresas de Servicios, incluir los mecanismos de seguridad y confidencialidad que se requieran, dependiendo del tipo de servicios que vayan a prestar a la Institución.

(viii) Prever un plan de contingencias para que, en caso de presentarse problemas operativos, no afecten el correcto funcionamiento de la Institución que invierta en el capital social de la Empresa de Servicios o Sociedad Inmobiliaria.