

(2) ANEXO 15

Lineamientos para la revelación de información de Financiamientos Colectivos de Deuda de Préstamos Empresariales entre Personas y para el Desarrollo Inmobiliario

I. Aspectos generales

Los presentes lineamientos establecen los criterios generales de revelación de información y contenidos mínimos que las instituciones de financiamiento colectivo deberán seguir en la revelación de información que realicen respecto de Financiamientos Colectivos de Deuda de Préstamos Empresariales entre Personas y para el Desarrollo Inmobiliario que promuevan a través de sus Plataformas. Las instituciones de financiamiento colectivo podrán presentar la información a que se refiere este anexo en el orden que determinen, debiendo presentarla en todas las ofertas de financiamiento de manera consistente. Para tal efecto, las instituciones de financiamiento colectivo deberán:

- a. Asegurarse de que se revele aquella información que resulte relevante para que los Inversionistas puedan tomar decisiones de manera informada, con base en el conocimiento que las propias instituciones de financiamiento colectivo tengan del proyecto de financiamiento y en el análisis y evaluación de riesgo que hayan realizado.
- b. Incluir la información más reciente conocida al momento de su publicación en la Plataforma.
- c. Determinar la profundidad y amplitud con que se revelará la información señalada en el presente anexo, incluyendo cualquier información adicional o complementaria a la establecida en este. En caso de que no aplique un apartado, deberán especificar dicha situación.
- d. Señalar la fuente de los reportes, estadísticas, análisis, opiniones u otra información pública que utilicen y cuando la información provenga de algún tercero, se deberá incluir una declaración indicando que dicha información ha sido considerada con el consentimiento de dicho tercero, en su caso.
- e. Expresar las cifras monetarias en pesos mexicanos y tratándose de cifras cuya fuente original esté denominada en moneda extranjera o en activos virtuales, se deberá especificar el tipo de cambio utilizado para realizar su conversión a pesos mexicanos, indicando la fecha a la que corresponde y la fuente que lo publica. También deberá aclararse que dicha conversión se realizó con la única finalidad de facilitar la lectura y entendimiento a los Inversionistas.
- f. Utilizar un lenguaje claro, conciso y de fácil comprensión, así como evitar el uso de 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 y evitar el uso de términos superlativos y juicios de valor.

II. Información que deberán revelar respecto de Financiamientos Colectivos de Deuda de Préstamos Empresariales entre Personas

A. Tratándose de los financiamientos colectivos a que se refiere el artículo 2, fracción XV, inciso a) de las presentes disposiciones

1. Con respecto al financiamiento

- i) Monto del financiamiento solicitado.
- ii) Plazo de la Solicitud de Financiamiento Colectivo.
- iii) Descripción del destino del financiamiento.
- iv) Plazo del financiamiento colectivo.
- v) Principal fuente de pago del financiamiento.
- vi) Calendario de pagos del principal e intereses, así como su monto.
- vii) Tasas de interés ordinaria y, en su caso, moratoria.

- viii) Garantías reales o personales, en su caso.
- ix) Calificación de riesgo determinada de acuerdo con la metodología de evaluación de riesgos definida por la institución de financiamiento colectivo, acompañada de una explicación simple de la forma de interpretarla.
- x) La participación que asuman las instituciones de financiamiento colectivo cuando, en su caso, sean Inversionistas a través de la implementación de esquemas para compartir riesgos a que alude el artículo 21, segundo párrafo de la Ley.

2. Con respecto al Solicitante

En caso de tratarse de una persona física con actividad empresarial:

- i) Información relacionada con su edad, sexo, residencia, formación académica y experiencia profesional o de negocios.
- ii) Descripción de su principal actividad.
- iii) Información relativa a la solvencia económica del Solicitante, incluyendo una descripción de sus fuentes de ingreso.
- iv) Descripción de la principal fuente de pago del financiamiento solicitado.

En caso de tratarse de una persona moral:

- i) Nombre y giro de negocio, naturaleza jurídica, fecha de constitución, dirección de oficinas principales, cobertura geográfica o localización de principales sucursales y, en su caso, sitio de Internet.
- ii) Descripción de sus objetivos o modelo de negocio, así como una nota explicativa sobre su administración (si se trata de un negocio familiar, si existe una persona o grupo de personas que ejerce el control, entre otros aspectos).
- iii) Canales de distribución y comercialización, incluyendo una explicación del método de ventas que se tenga (por ejemplo, ventas a través de medios electrónicos).
- iv) En caso de que la persona moral solicite financiamiento para un proyecto en específico, proporcionar una descripción de este y de los beneficios esperados; la relevancia de dicho proyecto para sus objetivos o modelo de negocio, así como, en su caso, los indicadores a través de los cuales se medirá el avance y resultados del proyecto, el tiempo en que se espera alcanzarlos y la forma y periodicidad con la que se informará a los Inversionistas que participen en el financiamiento colectivo sobre el avance y resultados del proyecto.
- v) Historial de negocios o conocimientos técnicos de los administradores o ejecutores del proyecto; si de ello depende la fuente de pago del financiamiento.
- vi) Descripción de la situación financiera de la persona moral al momento de la solicitud de financiamiento, considerando aspectos tales como rentabilidad, apalancamiento, liquidez y eficiencia operativa.
- vii) Indicadores financieros seleccionados que incluyan, cuando menos, el monto del capital contable, los principales rubros de activos y pasivos, así como el resultado del ejercicio anterior.
- viii) Tratándose de empresas de nueva creación, deberá señalarse tal situación, indicando que ello podría incrementar el riesgo del proyecto, y en su caso, se deberá incluir información relativa al historial de negocios o conocimientos técnicos de los administradores o ejecutores del proyecto; así como las proyecciones financieras que en su caso se tengan.
- ix) En su caso, se deberá indicar si la empresa forma parte o ha participado en algún programa de incubadoras empresariales o de negocios, así como la descripción de los recursos y servicios recibidos al amparo de dicho programa.

3. Con respecto a los factores de riesgo

Deberán explicarse los factores de riesgo que podrían afectar la capacidad de pago de los Solicitantes, tales como: riesgos de la estrategia de negocio, falta de liquidez para la empresa de reciente creación, incremento de la deuda, incremento de determinadas tasas de interés,

condiciones de mercado adversas, recesión económica, cambios tecnológicos o de preferencias de los consumidores, aumentos en costos de producción o distribución, dependencia hacia clientes o proveedores clave, desastres naturales, entrada de nuevos competidores a la industria, cambios legales o regulatorios, riesgos ambientales relacionados con activos, insumos, productos o servicios, entre otros.

4. Con respecto a la instrumentación de garantías

Deberán señalarse los supuestos, mecanismos y procedimientos para hacerlas efectivas; los derechos que otorgan a los Inversionistas y el papel que, en su caso, desempeña la institución de financiamiento colectivo en ese proceso.

5. Con respecto a la revelación periódica

Se deberá indicar qué tipo de información o indicadores se revelarán a los Inversionistas participantes, sobre el avance del proyecto financiado y el impacto del financiamiento obtenido en sus actividades de negocio. También se deberá explicar de qué manera los Inversionistas podrán acceder a dicha información.

B. Tratándose de los financiamientos colectivos a que se refiere el artículo 2, fracción XV, inciso b) de las presentes disposiciones (arrendamiento financiero)

1. Con respecto al financiamiento colectivo

- i) Monto del financiamiento solicitado.
- ii) Plazo de la Solicitud de Financiamiento Colectivo.
- iii) Descripción del destino del financiamiento.
- iv) Las características de los bienes objeto de la Operación.
- v) Las obligaciones a cargo del Solicitante y, en su caso, de los Inversionistas, en relación con dichos bienes.
- vi) Plazo del financiamiento colectivo.
- vii) Principal fuente de pago del financiamiento.
- viii) En su caso, descripción de las condiciones de compra de los bienes objeto de la Operación al término de esta, por parte del Solicitante.
- ix) Calendario de pagos del principal e intereses, así como su monto.
- x) Tasas de interés ordinaria y, en su caso, moratoria.
- xi) Calificación de riesgo determinada de acuerdo con la metodología de evaluación de riesgos definida por la institución de financiamiento colectivo, acompañada de una explicación simple de la forma de interpretarla.
- xii) La participación que asuman las instituciones de financiamiento colectivo cuando, en su caso, sean Inversionistas a través de la implementación de esquemas para compartir riesgos a que alude el artículo 21, segundo párrafo de la Ley.

2. Con respecto al Solicitante

En caso de tratarse de una persona física con actividad empresarial

- i) Información relacionada con su edad, sexo, residencia, formación académica y experiencia profesional o de negocios.
- ii) Descripción de su principal actividad.
- iii) Información relativa a la solvencia económica del Solicitante; incluyendo una descripción de sus fuentes de ingreso.
- iv) Descripción de la principal fuente de pago del financiamiento solicitado.

En caso de tratarse de una persona moral

- i) Nombre y giro de negocio, naturaleza jurídica, fecha de constitución, dirección de oficinas principales, cobertura geográfica o localización de principales sucursales y, en su caso, sitio de Internet.
- ii) Descripción de la situación financiera de la empresa al momento de la solicitud de financiamiento, considerando aspectos tales como rentabilidad, apalancamiento, liquidez y eficiencia operativa.
- iii) Indicadores financieros seleccionados que incluyan, cuando menos, el monto del capital contable, los principales rubros de activos y pasivos, así como el resultado del ejercicio anterior.
- iv) En su caso, se deberá indicar si la empresa forma parte o ha participado en algún programa de incubadoras empresariales o de negocios, así como la descripción de los recursos y servicios recibidos al amparo de dicho programa.

3. Con respecto a los factores de riesgo

Deberán explicarse los factores de riesgo que podrían afectar la capacidad de pago de los Solicitantes, tales como: riesgos de la estrategia de negocio, falta de liquidez para la empresa de reciente creación, incremento de la deuda, incremento de determinadas tasas de interés, condiciones de mercado adversas, recesión económica, cambios tecnológicos, o de preferencias de los consumidores, aumentos en costos de producción o distribución, dependencia hacia clientes o proveedores clave, desastres naturales, entrada de nuevos competidores a la industria, cambios legales o regulatorios, riesgos ambientales relacionados con activos, insumos, productos o servicios, entre otros.

4. Con respecto a la revelación periódica

Se deberá indicar qué tipo de información o indicadores se revelarán a los Inversionistas participantes. También se deberá explicar de qué manera los Inversionistas podrán acceder a dicha información.

C. Tratándose de los financiamientos colectivos a que se refiere el artículo 2, fracción XV, inciso c) de las presentes disposiciones (factoraje financiero)

1. Con respecto al financiamiento colectivo

- i) Monto del financiamiento solicitado.
- ii) Plazo de la Solicitud de Financiamiento Colectivo.
- iii) Plazo del financiamiento colectivo.
- iv) Calendario de pagos del principal e intereses, así como su monto.
- v) Tasas de interés ordinaria y, en su caso, moratoria.
- vi) Calificación de riesgo determinada de acuerdo con la metodología de evaluación de riesgos definida por la Institución de financiamiento colectivo, acompañada de una explicación simple de la forma de interpretarla.
- vii) La participación que asuman las instituciones de financiamiento colectivo cuando, en su caso, sean Inversionistas a través de la implementación de esquemas para compartir riesgos a que alude el artículo 21, segundo párrafo de la Ley.

2. Con respecto a los derechos de crédito objeto de la Operación

- i) Información relativa a los derechos de crédito, títulos o cuentas por cobrar que constituyen el objeto de la Operación de financiamiento, señalando sus principales características, entre las que se encuentran:
 - a. Tipo de derechos de crédito.
 - b. Naturaleza de los bienes o servicios que financiaron.
 - c. Condiciones financieras del derecho o derechos de crédito:
 - Plazo de la(s) cuenta(s) por cobrar.

- Monto total adeudado.
 - Calendario de pagos de capital e intereses.
 - Tasas de interés ordinaria y moratoria.
- d. En caso de tratarse de un portafolio de derechos de crédito, indicar si son créditos similares (portafolio homogéneo) o de categorías distintas (portafolio no homogéneo). En este último caso, deberá revelarse información por cada tipo de portafolio o cuenta por cobrar.
- e. Porcentaje del valor de la factura o de la cuenta por cobrar que se considera para otorgar el financiamiento.
- ii) Información relativa a la calidad crediticia del deudor de los derechos de crédito que adquirirán los Inversionistas. En caso de no contar con información del deudor de los derechos de crédito, se revelará a los Inversionistas dicha situación.
- iii) En caso de que los derechos a transmitir a los Inversionistas deriven de una factura, se deberá indicar si la institución de financiamiento colectivo pudo verificar electrónicamente los datos de esta ante el Servicio de Administración Tributaria, así como su vigencia.

3. Con respecto al Solicitante

- i) Descripción de la principal actividad de negocio del Solicitante y la razón por la que solicita el financiamiento (capital de trabajo, expansión de operaciones, automatización de procesos, inversión en infraestructura o tecnología, entre otros).
- ii) Datos generales del Solicitante:

En caso de tratarse de una persona física con actividad empresarial:

- a. Información relacionada con su edad, sexo, residencia, formación académica y experiencia profesional o de negocios.
- b. Información relativa a la solvencia económica; incluyendo una descripción de sus fuentes de ingreso.

En caso de tratarse de una persona moral:

- a. Nombre y giro de negocio o sector al que pertenece, naturaleza jurídica, fecha de constitución, dirección de oficinas principales, cobertura geográfica o localización de principales sucursales y, en su caso, sitio de Internet.
- b. Descripción de la situación financiera del Solicitante al momento de realizar la solicitud, incluyendo aspectos tales como:
- Ingresos por la venta de productos o prestación de servicios, registrados en el último año.
 - Rentabilidad, apalancamiento, liquidez y eficiencia operativa.
 - Capacidad de endeudamiento y generación de flujos.
 - Indicadores financieros seleccionados que incluyan, cuando menos, el monto del capital contable, los principales rubros de activos y pasivos, así como el resultado del ejercicio anterior.
- c. En su caso, se deberá indicar si la empresa forma parte o ha participado en algún programa de incubadoras empresariales o de negocios, así como la descripción de los recursos y servicios recibidos al amparo de dicho programa.

4. Con respecto a los factores de riesgo

Deberá revelarse cualquier información material de la cual el Solicitante tenga conocimiento que pudiera incidir negativamente en la calidad crediticia del deudor o deudores de los derechos de crédito que constituyen el objeto de la Operación.

5. Con respecto a la revelación periódica

Se deberá especificar la forma y los medios a través de los cuales se informará a los Inversionista que participen en el financiamiento colectivo, sobre el comportamiento de pago de las cuentas por cobrar, señalando la periodicidad de revelación de dicha información, misma que deberá referirse, cuando menos, a los siguientes aspectos:

- i) Monto y porcentaje de la cuenta por cobrar o portafolio de derechos de crédito que ya ha sido recuperado del total.
- ii) Saldo vencido o con atraso, en su caso.
- iii) Monto total de intereses pagados, desglosados en ordinarios y moratorios, en su caso.
- iv) Acciones de cobranza realizadas, en su caso.

III. Información que deberán revelar respecto del Financiamiento Colectivo de Deuda para el Desarrollo Inmobiliario

1. Con respecto al financiamiento colectivo

- i) Monto del financiamiento solicitado.
- ii) Plazo de la Solicitud de Financiamiento Colectivo.
- iii) Descripción del destino del financiamiento, destacando las características principales de los inmuebles objeto de financiamiento.
- iv) Principal fuente de pago del financiamiento.
- v) Plazo del financiamiento colectivo.
- vi) Calendario de pagos del principal e intereses, así como su monto.
- vii) Tasas de interés ordinaria y moratoria.
- viii) Garantías otorgadas por los Solicitantes y su relación con el monto del financiamiento; si el avance del proyecto se ha definido por etapas y ocupará más de una ronda de financiamiento colectivo, deberán estipularse los derechos y garantías de los Inversionistas en cada etapa; sin que exista ambigüedad.
- ix) Calificación de riesgo determinada de acuerdo con la metodología de evaluación de riesgos definida por la Institución de financiamiento colectivo, acompañada de una explicación simple de la forma de interpretarla.
- x) La participación que asuman las instituciones de financiamiento colectivo cuando, en su caso, sean Inversionistas a través de la implementación de esquemas para compartir riesgos a que alude el artículo 21, párrafo segundo de la Ley.

2. Con respecto al desarrollo inmobiliario

- i) Descripción y principales características del proyecto inmobiliario.
- ii) Uso que se dará al inmueble.
- iii) Ubicación del inmueble.
- iv) Grado de avance de la obra.
- v) Inversión total requerida para realizar el proyecto y plazo estimado de recuperación de dicha inversión.
- vi) Fuentes adicionales de recursos con los que se cuenta para llevarlo a cabo (distintas al financiamiento colectivo) y garantías otorgadas, en su caso.
- vii) Aspectos técnicos, legales y ambientales relacionados con el desarrollo del proyecto, en su caso (permisos de uso de suelo, urbanización y drenaje, impacto ambiental, entre otros, en su caso).
- viii) Estudio de mercado.

3. Con respecto al Solicitante

- i) Nombre del Solicitante, naturaleza jurídica, fecha de constitución, dirección de oficinas principales, cobertura geográfica de sus servicios y localización de principales sucursales, así como sitio de Internet.
- ii) Descripción de sus objetivos o modelo de negocio, así como una nota explicativa sobre su administración (si se trata de un negocio familiar, si existe una persona o grupo de personas que ejerce el control, entre otros aspectos).
- iii) Experiencia en el negocio inmobiliario de la empresa y sus administradores.
- iv) Situación financiera del Solicitante al momento de realizar la solicitud, considerando aspectos tales como rentabilidad, apalancamiento, liquidez y eficiencia operativa.
- v) Indicadores financieros seleccionados del Solicitante, que incluyan, cuando menos, el monto de su capital contable, los principales rubros de activos y pasivos, así como el resultado del ejercicio anterior.

4. Con respecto a los factores de riesgo

Deberán explicarse las variables o factores de riesgo que podrían afectar:

- i) La capacidad de pago del Solicitante
- ii) El avance y culminación del proyecto de desarrollo inmobiliario.
- iii) El valor de venta del inmueble o sus ingresos por arrendamiento, de ser el caso.
- iv) El plazo de recuperación de los recursos del financiamiento colectivo.

Se deberán destacar todos los riesgos relevantes, incluyendo, de forma enunciativa más no limitativa, los relacionados con aspectos macroeconómicos y regionales que pudieran afectar la demanda de los bienes inmuebles, riesgos legales, regulatorios, ambientales y técnicos, entre otros.

5. Con respecto a la instrumentación de garantías

Deberán describirse los bienes y derechos, presentes y futuros, que garantizan el financiamiento, así como los supuestos, mecanismos y procedimientos para ejecutar las garantías; asimismo, deberán establecerse claramente las obligaciones del Solicitante, así como las responsabilidades de la institución de financiamiento colectivo en el supuesto de que tuvieran que ejecutarse.

6. Con respecto a la revelación periódica

Se deberá indicar qué tipo de información o indicadores se revelarán a los Inversionistas participantes, sobre el avance del proyecto y la recuperación de los recursos provenientes del financiamiento colectivo. También se deberá explicar de qué manera los Inversionistas podrán acceder a dicha información.