



23 MAYO 2024

**DIRECCIÓN GENERAL  
DE EMISORAS**

Vicepresidencia de Supervisión Bursátil  
Dirección General de Emisoras

Oficio No. 153/3427/2024

Ciudad de México, 23 de mayo de 2024

ASUNTO: Se emite respuesta al escrito de fecha 20 de mayo 2024.

Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando como fiduciario del Fideicomiso 2401. Montes Urales No. 620, Piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11000

At'n.: C. Mauricio Rangel Laisequilla  
C. Edgar Israel Valdez Ortiz  
Delegados Fiduciarios

Se hace referencia a su escrito de fecha 20 de mayo de 2024, presentado en la misma fecha (en adelante el "Escrito"), ante esta Comisión Nacional Bancaria y de Valores (en adelante la "Autoridad" o la "Comisión"), a través del buzón electrónico VPSupervisionB@cnbv.gob.mx, por medio del cual, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario (en adelante el "Fiduciario Emisor") en el contrato de fideicomiso irrevocable número 2401 (en adelante "Fibra NEXT") solicita a esta Autoridad (en adelante la "Solicitud") lo siguiente:

*"[...] solicitamos se sirva responder a la Emisora confirmando la existencia y estatus del trámite de solicitud para: (i) inscribir certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos por la Emisora en el Registro Nacional de Valores ("RNV") y (ii) autorizar su oferta pública; al cual le fue asignado en número de STIV 10802. Asimismo, atentamente solicitamos confirme si dentro de los requisitos para la inscripción de los valores en el RNV y su oferta pública, es necesario exhibir alguna confirmación por parte del Servicio de Administración Tributaria, respecto de la aplicabilidad del régimen fiscal previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR al Fideicomiso.*

*"[...]"*

Sobre el particular, en respuesta a su Escrito y en atención a su Solicitud, se indica lo siguiente:

**1. Existencia y estatus del trámite de Solicitud:**

Se informa que el trámite registrado en el Sistema de Transferencia de Información de Valores (en adelante el "STIV") bajo el número 10802 existe y se encuentra activo. Asimismo, se indica que el estatus actual del trámite es CERRADO, toda vez que esta Comisión envió al Fiduciario Emisor comentarios a la información y documentación presentada, que están pendientes de atención, por lo que, en su momento, cambiará el estatus a ABIERTO, una vez que el Fiduciario Emisor atienda los comentarios presentando la información y documentación correspondiente.

**2. Confirmación por parte del Servicio de Administración Tributaria:**

Respecto a su Solicitud sobre si es necesario exhibir alguna confirmación por parte del Servicio de Administración Tributaria(en adelante el "SAT"), por cuanto hace a la aplicabilidad del régimen fiscal previsto en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (en adelante la "LISR") al Fideicomiso, se reitera lo señalado en el oficio número 153/3380/2024 de fecha 8 de mayo de 2024, notificado al Fiduciario





Emisor el mismo día, en el que se dio respuesta a su escrito de fecha 30 de abril de 2024, mediante el cual se le comunicó que dentro de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, no se establece como requisito la obligación de exhibir alguna confirmación por parte del SAT.

Sin embargo, derivado de que en el prospecto de colocación se revela que el régimen fiscal aplicable al fideicomiso es el que corresponde a los Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles que menciona la Resolución Miscelánea Fiscal (en adelante el "RMF"), conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, se encuentra obligado a lo establecido en dicha Ley.

A fin de dar claridad a lo anterior, se citan los artículos en comento:

LISR

*"Artículo 187. Con el propósito de fomentar la inversión inmobiliaria en el país, se les dará el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de esta Ley a los fideicomisos que se dediquen a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines, cuando se cumplan los requisitos siguientes:*

*I. a VII. [...]*

*VIII. Que se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria.*

*[...]*

RMF vigente

*[...]*

*3.21.2.5. Registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles*

*[...]*

*III. Las fiduciarias de los fideicomisos cuenten con una resolución favorable en términos del artículo 34 del CFF respecto al régimen fiscal aplicable al fideicomiso de que se trate, emitida por la ACAJNI, la ACAJNGC o la ACAJNH o, en su caso, por alguna de las unidades administrativas que de ellas dependan.*

*[...]*

*El Servicio de Administración Tributaria, emitirá un oficio en el que confirma que el Fideicomiso aplica el tratamiento fiscal previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR.*

Por lo anterior y derivado de la información que se revela en el prospecto de colocación de los valores se advierte que el régimen fiscal aplicable previsto para los Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles es el que menciona en la RMF, se actualiza la obligación de presentar dicha confirmación por parte del SAT respecto de la aplicabilidad del régimen fiscal previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR al Fideicomiso.

El presente oficio se emite con fundamento en los artículos 10, fracción V y 16, párrafos primero, fracciones I y XVII y antepenúltimo párrafo de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en relación con los artículos 1, 3, fracción V, 4, fracciones I, apartado B, y II, apartado B, inciso 16), 13, último párrafo, 14, 15, 18, párrafos primero y segundo, fracciones I, V y IX, 19, fracciones X y XVI, 29, fracciones VIII, inciso a), IX y XI, y 64, primer párrafo del Reglamento Interior de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, publicado en el DOF el 28 de febrero de 2022; en concordancia con los artículos 19, párrafo primero, fracciones I, incisos 4) y 8), y II, incisos 29)





y 37), 50 y 51 del Acuerdo por el que el Presidente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores delega facultades en los Vicepresidentes, Directores Generales y Directores Generales Adjuntos de la misma Comisión, publicado en el DOF el 30 de noviembre de 2015, actualizado con las reformas publicadas en el propio Diario el 14 de diciembre de 2016; así como con el artículo 1, fracción V, del Acuerdo por el que se adscriben orgánicamente las unidades administrativas de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores publicado en el DOF el 18 de abril de 2022, así como el 17 de agosto de 2023.

En términos de lo dispuesto por el resolutivo TERCERO del Acuerdo por el que se establecen las medidas administrativas para la continuidad de las actividades de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la atención de los asuntos que se tramitan ante esta, durante la contingencia sanitaria provocada por el COVID-19 publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 15 de julio de 2020, así como al consentimiento contenido en su Solicitud, aceptando la notificación mediante medios electrónicos respecto del presente oficio, mismo que será notificado a través del correo electrónico que para tal efecto señaló en la referida Solicitud. El destinatario deberá confirmar la recepción del correo electrónico en que se notifique el presente oficio y acusar de recibo a través del mismo medio, dentro de los dos días hábiles siguientes, contados a partir del día de su recepción.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto.

ATENTAMENTE

C.P. Leonardo Molina Vázquez  
Director General de Emisoras

c.c.p.- Lic. Mario Roberto Bustillos Estrada. - Director General de Asuntos Jurídicos Bursátiles. - Para su Conocimiento. - Presente.  
Lic. Claudia Yazmín Alarcón Rodríguez. - Coordinadora de Vigilancia de Emisoras. Mismo fin. - Presente.

CYAR/JNSM

SGI: 68123/2024