



HAZLO COMO SE DEBE

EL FIDEICOMISO COMO ESTRUCTURA DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

www.zarateabogados.com

Juan Isidoro Luna



Antecedentes Derecho Romano

- **Instrumento testamentario, mediante el cual el testador designaba a un heredero (fiduciario) con capacidad de goce y ejercicio para que recibiera la herencia solamente como medio para entregarla a un diverso heredero incapaz (fideicomisario).**
- **Acto de confianza, sin garantía de cumplimiento, no regulado, informal, de buena fe en el fiduciario.**
- **Lex Falcidia: Derecho al heredero testamentario en su carácter de fiduciario, de quedarse con una cuarta parte de la herencia que debía transmitir al fideicomisario.**



Antecedentes Common Law

- **Tiempos medievales durante el sistema feudal y las Cruzadas.**
- **Confianza: Transmisión temporal a un tercero para su administración (Trustee)**
- **Devolución al propietario (Settlor) al regreso de sus guerras**
- **Acción de devolución al arbitrio del Rey**
- **Lord Cancellor resolvía en conciencia**
- **Derecho de reclamar devolución en las cortes al propietario convertido en “beneficiary”**



Leyes Mercantiles en México

- **Trust Deed: Instrumento de garantía para emisión de bonos para el financiamiento de la construcción de líneas de FFCC (CC 1884 y Ley de Ferrocarriles de 1898)**
- **Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 1924 (Mandato irrevocable)**
- **En la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932 el fideicomiso es reconocido como un negocio jurídico típico, distinto de otras operaciones mercantiles.**



Definición

El fideicomiso se define como un negocio jurídico mercantil por medio del cual una persona denominada fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o titularidad de bienes o derechos, para ser destinados **a fines lícitos** y determinados en beneficio de una o más personas denominadas fideicomisarios, que puede ser el mismo fideicomitente (plazo máximo 50 años).



Patrimonio Fideicomitido

- **Discusión clásica sobre este contrato es la naturaleza y titularidad del patrimonio una vez que sale de la esfera jurídica del fideicomitente y se afecta como parte del patrimonio de la fiduciaria.**
- **La doctrina y los tribunales coinciden en llamarlo “patrimonio afectación” o “patrimonio fiduciario o fideicomitido”.**
- **Todo tipo de bienes y derechos (inmuebles, muebles, acciones, créditos, títulos, derechos al cobro).**



Partes del Fideicomiso

- **Fideicomitente:** Persona con capacidad que transmite los bienes al fideicomiso, estipula los fines a los que se destinarán y designa fideicomisario (puede ser él mismo)
- **Fiduciario:** Sólo pueden ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas para tales efectos conforme a la ley (artículo 385 LGTOC).
- **Recibe los bienes objeto del fideicomiso y los administra de acuerdo con los fines pactados, debiendo siempre conducirse responsablemente como lo debe hacer un buen padre de familia**
- **Fideicomisario:** Persona beneficiaria de los fines del fideicomiso



Tipos de Fideicomiso

- **Fideicomiso de Garantía**
- **Fideicomiso Patrimonial**
- **Fideicomiso de Control Accionario**
- **Fideicomiso de Administración**
- **Fideicomiso de Depósito (Escrow)**
- **Fideicomiso Inmobiliario**
- **Fideicomiso de Inversión**
- **Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS)**
- **Fideicomiso en Zona Restringida**

Fideicomiso de Garantía

- **Garantizan al fideicomisario el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.**
- **Pueden garantizar simultánea o sucesivamente diversas obligaciones con uno o varios acreedores.**
- **Posesión de los bienes fideicomitidos en garantía pueden recaer en terceros o en el mismo fideicomitente.**
- **Enajenación extrajudicial en caso de incumplimiento.**



Fideicomiso Patrimonial

- Protección del patrimonio del fideicomitente
- Fines testamentarios
- Derecho de reversión
- Posibilidad de modificar en cualquier momento el fideicomiso
- Control de sus bienes hasta su muerte
- Simplificación sucesoria



Fideicomiso de Control Accionario

- **Transmisión de acciones**
- **Ejercicio de derechos patrimoniales y corporativos**
- **Voto “en bloque” para asegurar control en toma de decisiones.**
- **Derechos de preferencia entre miembros de la misma familia**
- **Fines hereditarios buscando mantener acciones en las estirpes familiares/Simplificación sucesoria.**



Fideicomiso de Administración

- **Uso muy amplio y diverso**
- **Administración, guarda y custodia por personal especializado**
- **Secrecía en el manejo de los bienes**
- **Protección del patrimonio**
- **Revocabilidad**
- **Ideal para administrar inmuebles o flujos de efectivo**



Fideicomiso de Depósito

- Escrow
- Transmite guarda y custodia, más no la propiedad de los bienes
- Fiduciario actúa como depositario
- Fiduciario hace entrega de los bienes al fideicomisario una vez cumplida la condición pactada
- En caso de que no se cumpla la condición, los bienes se revierten al fideicomitente
- Transacciones de compra-venta de empresas (M&A)
- Fiduciario invierte recursos



Fideicomiso de Inversión

- **Aportación de recursos líquidos**
- **Inversión en instrumentos financieros**
- **Beneficios económicos en rendimientos**
- **Especialización y expertise de la fiduciaria en el sistema financiero y bancario**
- **Protección fiduciaria del patrimonio fideicomitido.**
- **Confidencialidad**





Financiamiento de Proyectos

- **Financiamiento Bancario**
- **Crédito Puente**
- **Crédito Hipotecario**
- **Financiamiento Estructurado (Project Finance)**
 - I. Construir, Arrendar y Transferir (BLT)*
 - II. Construir, Operar y Transferir (BOT)*
 - III. Proyectos para Prestación de Servicios (PPS)*



Fideicomiso de Administración de Inmuebles

- i. **Protege el inmueble al estar en el patrimonio del fideicomiso**
- ii. **Fiduciario procede a arrendarlo, darle mantenimiento, pagar impuestos prediales, transferir los ingresos a los fideicomisarios designados**
- iii. **El fideicomitente se puede reservar la administración del inmueble**
- iv. **Cláusula testamentaria**



Fideicomiso en Desarrollos Inmobiliarios

- i. **Propietario de un terreno**
- ii. **Desarrollador**
- iii. **Comercializador**
- iv. **Constructor**
- v. **Institución Financiera**
- vi. **Inversionistas/Financieros**
- vii. **Fiduciario**



Fideicomiso A + B

- Permite la participación armónica de inversionistas, propietarios, constructores y financiadores en un mismo proyecto, pactando mecanismos de garantía para los fideicomitentes y fideicomisarios en la correcta distribución de los beneficios y contraprestaciones acordadas.
- Fideicomitente “A”: Propietario que aporta el terreno
- Fideicomitente “B”: Desarrollador aporta capacidad, experiencia, know-how
 - “C”, “D”, “E”, “F” y así sucesivamente



Derecho de Reversión

- **Artículo 14, fracción V del Código Fiscal de la Federación: La aportación del inmueble que realice el fideicomitente no será considerada como enajenación, siempre y cuando se reserve el derecho de readquirir del fiduciario los bienes fideicomitados ya sea al momento de la celebración del contrato o en acto posterior.**
- **En el momento que se pierda este derecho de readquisición se considera enajenación**
- **En estos fideicomisos, una vez concluida la obra e individualizados los inmuebles (departamentos, casas, bodegas, etc.), el fideicomitente da la instrucción al fiduciario de transmitir la propiedad a un tercero y es entonces cuando se causa el impuesto**



FIBRAS

- **Derivan del esquema inmobiliario norteamericano denominado REIT (Real Estate Investment Trust).**
- **Son un instrumento de inversión financiera.**
- **Artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta se establecen los requisitos para constituir una FIBRA.**
- **Estos fideicomisos deben tener al menos el 70% de sus activos invertidos en inmuebles**
- **Y distribuir entre sus fideicomisarios cuando menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio anterior.**
- **Los inmuebles construidos o adquiridos solo podrán ser destinados al arrendamiento y no deberán ser enajenados antes de un plazo de 4 años de su construcción o compra**



Fideicomiso en Zona Restringida

- **Adquisición por Extranjeros Prohibición Constitucional (Art 27, fracción I)**
 - i. Franja de 100 kms en fronteras
 - ii. Franja de 50 kms en playas
- **Ley de Inversión Extranjera de 1993 (Art. 11)**
 - Se permite el uso y aprovechamiento en *zona restringida* a través de fideicomiso.
- **¿Alcance? Derechos al uso o goce de los mismos, incluyendo en su caso, la obtención de frutos, productos y en general, cualquier rendimiento que resulte de la operación y explotación lucrativa, a través de terceros o de la institución fiduciaria.**



Fideicomiso en Zona Restringida

- **Requiere permiso previo de la Secretaria de Relaciones Exteriores (permiso por cada inmueble)**
- **Permiso lo tramita la institución fiduciaria**
- **La transmisión por el propietario al fideicomiso es irrevocable**
- **Enajenación fiscal**
- **Si el extranjero se naturaliza mexicano, el fiduciario le escritura el bien inmueble y el fideicomiso se extingue**



Conclusiones

- i. **Fideicomiso ha demostrado ser una figura que brinda una adecuada estructura de seguridad jurídica y patrimonial para la realización de todo tipo de transacciones con fines lícitos.**
- ii. **Vehículo idóneo para la inversión en todo tipo de desarrollos inmobiliarios, como fraccionamientos y conjuntos residenciales, edificios de departamentos, plazas de uso comercial o mixto, bodegas o naves industriales, complejos turísticos, etc.**
- iii. **El fideicomiso es de gran ayuda para estructurar proyectos inmobiliarios en los que se recurra por los fideicomitentes a la obtención de financiamiento.**
- iv. **Beneficios fiscales mediante el Derecho de Reversión**



CONTACTO:



WWW.ZARATEABOGADOS.COM



Tel. +52 (81) 8335 2930



info@zarateabogados.com