

Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE DERECHO

EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA, NO AMORTIZABLE, EMITIDO POR EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, S. A.

(NATURALEZA Y ANALISIS JURIDICO)

Tesis

que para obtener el título de:

Licenciado en Derecho

Presenta

LOPEZ LOPEZ ALEJANDRO

México, D. F.

1973



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

A MI MADRE

Sra. María del Refugio López de López

Con profunda gratitud por la abnegación
y cariño que siempre me ha propiciado.

A MI PADRE

Sr. Roberto López Millán

Por sus orientaciones positivas
en mi formación.

A MI ESPOSA

Sra. Amelia Tapia de López

**Compañera de mi vida que lucha
por la integración de la familia.**

A MI HIJO

Alejandro López Tapia

**Con los mejores deseos para
lograr de él un hombre de
bien.**

A MIS HERMANOS:

**Roberto,
Silvia y
Consuelo**

Con admiración y cariño.

AL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, S. A.

Institución que me ha brindado satisfacciones materiales y espirituales.

Al SR. DR. RAUL CERVANTES AHUMADA

**Forjador de Generaciones de nuestra gloriosa
Facultad, cuya mente sana y constructiva nos
ha guiado a sentir pasión por el Derecho.**

AL SR. LIC. PEDRO ROSAS M.

Por sus atenciones en la elaboración del presente trabajo.

AL SR. LIC.

PEDRO DE VERONA FLORES HERNANDEZ

Quien desinteresadamente me ha brindado su preparación profesional en situaciones procesales.

A LA FACULTAD DE DERECHO

Con todo mi cariño por el brebaje cultural tomado en su seno, que me ha servido de base para continuar en el estudio de las disciplinas jurídicas y por las — amistades tan entrañables que ahí forjé.

A mis amigos, compañeros de Aulas, Sres. Lics.:

Jesús Joaquín Wals Plasencia

Jorge Careño Rivas

Carlos Jongitud Rodea

Sergio García Reyes

Xicotencatl Manzano Dozal

Juan José Orozco

Guillermo Castañeda Millán

Alberto Rizo Guerrero

Enrique Guzmán Zenil (q. e. p. d.)

Gustavo Flota

Carlos Belmar Carrillo

Salomón Mondragón Carrillo

PROLOGO

El Certificado de Participación Inmobiliaria no -- Amortizable es un título de crédito que actualmente es -- usado como un instrumento jurídico para dar acceso masivo a las personas en el uso y aprovechamiento de la vivienda (departamento, casa duplex, casa unifamiliar, -- o local comercial), que el mismo ampara.

A tan noble fin ha venido contribuyendo la institución nacional de crédito denominada Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., Organismo que no es catutima esfuerzos en coadyuvar a resolver el grave problema habitacional en la República Mexicana.

Las diversas leyes que rigen la materia mercantil, en lo que se refiere al Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable, facultan a las Instituciones de -- Crédito autorizadas para actuar como fiduciarias para -- emitirlo y creo prudente hacer notar que el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. es la única -- que lo emplea y técnicamente está especializada en el -- manejo de esta figura jurídica que ha venido a resolver -- los inconvenientes de los medios tradicionales, para ocupar legalmente los inmuebles (compraventas, arrendamientos, permutas, donaciones, comodatos) con sus conseuencias en gastos originados por el empleo necesario de personas avezadas en este tipo de operaciones, y de las solemnidades exigidas por las leyes para cumplir con la -- forma como elemento esencial de este tipo de actos jurídicos.

Por todo lo anterior, me he propuesto en el pre-- sente trabajo hacer un estudio sobre la Naturaleza y Análisis Jurídico de la mencionada figura, que pongo a consideración del Honorable Jurado.

El Certificado de Participación Inmobiliaria No Amortizable Emitido por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., como Institución Fiduciaria (Naturaleza y Análisis Jurídico).

Capítulo I - El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A.

-Estructura de Organización.

-Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A.

Capítulo II - El Fideicomiso.

a) Concepto

b) Caracteres

c) Diversos Tipos de Fideicomiso.

Capítulo III - Clasificación de los Bienes (Ubicación del Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable).

a) Bienes en Sentido Económico

b) Bienes en Sentido Jurídico

c) Bienes del Dominio Público

d) Bienes del Dominio de los Particulares

e) Bienes Materiales e Inmateriales

f) Bienes Muebles e Inmuebles.

Ubicación del Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable.

Capítulo IV - El Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable Emitido por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A.

-Antecedentes

-Denominación, Objeto y Domicilio de la Emisora

- Certificados de Participación Inmobiliaria no Amortizables, Serie "B"
- Denominación, Número y Valor
- Características
- Derechos y Obligaciones de los Tenedores y Legítimos Titulares de los Certificados de Participación Inmobiliaria no Amortizables, Serie "B"

A. - DERECHOS:

- 1) Relativos al aprovechamiento directo del departamento o local comercial amparado por los certificados y de los elementos o partes comunes del edificio.
- 2) Respecto de su título.
- 3) Respecto del fiduciario.
- 4) Asambleas

B. - OBLIGACIONES:

- 1) Respecto del aprovechamiento directo del departamento o local comercial amparado por su título y de los elementos o partes comunes del edificio.
- 2) Gastos de administración, conservación, mantenimiento y operación de los bienes y servicios comunes.

- EXTINCION DEL FIDEICOMISO EN LA PARTE RELATIVA AL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE EMISION.

- OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

- REPRESENTANTE COMUN

- a) Aceptación y protesta del cargo.
- b) Facultades, obligaciones y declaraciones del representante común.

- c) Retribución.
- d) Terminación del cargo.

- ASAMBLEA DE TENEDORES:

- a) Clases.
- b) Convocatoria.
- c) Quorum y Mayorías.
- d) Instalación.
- e) Dirección de la Asamblea.
- f) Votación.
- g) Aplazamiento de las resoluciones.
- h) Acta de la Asamblea.

- NULIDAD DE LAS ASAMBLEAS Y SUS RE
SOLUCIONES.

- TEXTO DE LOS CERTIFICADOS.

- PRESCRIPCION.

- ADHESION DE LOS TENEDORES.

- GASTOS.

- LEYES APLICABLES.

- COMPETENCIA JURISDICCIONAL.

Capítulo V - Conclusiones.

LEY ORGANICA DEL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y
SERVICIOS PUBLICOS, S. A.

CAPITULO I

EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, S. A.

El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., fue fundado con el nombre de Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., el 20 de febrero de 1933 para operar como banco hipotecario de conformidad con la Ley General de Instituciones de Crédito expedida el año anterior.

El capital social suscrito y pagado fue de diez millones de pesos, representado por dos series de acciones, la serie "A" suscrita por el Gobierno Federal y la serie "B" por las instituciones privadas y particulares. Sus oficinas quedaron instaladas en la casa marcada con el número 32 de la Avenida Madero de esta Ciudad de México, D.F.

Surgió bajo el sistema de concesión propia de los bancos particulares y a falta de una ley especial que le señalara una política definida como norma de sus operaciones, se guió por las declaraciones vertidas por el C. Secretario de Hacienda y Crédito Público, Ing. Alberto J. Pani, y que pueden resumirse en los términos siguientes, por lo que respecta a sus operaciones activas: "El banco concederá préstamos para la construcción de obras de servicios públicos, para la creación y desarrollo de industrias de transformación de interés nacional, y para la construcción urbana que llene una necesidad social".

Los hechos que generaron sus normas principiaron a darse con antelación a la promulgación de su primera ley orgánica emanando de una experiencia depurada.

El texto vigente de la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., es el resultado de una evolución, acompañada de reformas sustanciales, cuyo esquema comprende fundamentalmente las siguientes fases:

CAPITULO I

EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, S. A.

El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. , fue fundado con el nombre de Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A. , el 20 de febrero de 1933 para operar como banco hipotecario de conformidad con la Ley General de Instituciones de Crédito expedida el año anterior.

El capital social suscrito y pagado fue de diez millones de pesos, representado por dos series de acciones, la serie "A" suscrita por el Gobierno Federal y la serie "B" por las instituciones privadas y particulares. Sus oficinas quedaron instaladas en la casa marcada con el número 32 de la Avenida Madero de esta Ciudad de México, D.F.

Surgió bajo el sistema de concesión propia de los bancos particulares y a falta de una ley especial que le señalara una política definida como norma de sus operaciones, se guió por las declaraciones vertidas por el C. Secretario de Hacienda y Crédito Público, Ing. Alberto J. Pani, y que pueden resumirse en los términos siguientes, por lo que respecta a sus operaciones activas: "El banco concederá préstamos para la construcción de obras de servicios públicos, para la creación y desarrollo de industrias de transformación de interés nacional, y para la construcción urbana que llene una necesidad social".

Los hechos que generaron sus normas principiaron a darse con antelación a la promulgación de su primera ley orgánica emanando de una experiencia depurada.

El texto vigente de la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. , es el resultado de una evolución, acompañada de reformas substanciales, cuyo esquema comprende fundamentalmente las siguientes fases:

1.- Ley que dio lugar a la creación del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., - expedida por el Presidente de la República, Ing. Pascual Ortíz Rubio, el 30 de agosto de 1932.

2.- Escritura constitutiva y estatutos de 20 de febrero de 1933.

3.- Ley Orgánica del 31 de diciembre de 1942, - publicada el 20 de febrero de 1943, que señalaba al B.N.O.S.P.S.A. como objetivo fundamental el de promover la inversión de capitales en obras de beneficio social.

4.- Ley Orgánica del 30 de diciembre de 1946, - publicada el 4 de enero de 1947, cuya principal innovación fue suprimir la industrialización que quedó encomendada a la Nacional Financiera, otorgando como facultad de la Institución el actuar como agente financiero y técnico en materia de habitación popular. En el año de -- 1947 el B.N.O.S.P.S.A. absorbió el Banco de Fomento de la Habitación.

5.- Ley Orgánica del 8 de febrero de 1949, publicada el 4 de marzo del mismo año.

6.- Cinco reformas a la Ley Orgánica vigente, expedidas sucesivamente en los años de 1953, 1956, 1958, 1966 y 1968.

En 1966 fue cambiada la denominación de Banco - Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., por la de Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., que se encuentra acorde con las funciones que la - institución realiza y desarrolla en obras de infraestructura, vivienda y transportes.

En la última reforma se faculta al Banco para actuar como agente financiero del Gobierno Federal en los financiamientos destinados a obras y servicios públicos

o de interés social, y a petición de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, contratar directamente créditos del extranjero con instituciones privadas gubernamentales o intergubernamentales.

Por lo que respecta a los certificados de participación se da un régimen más amplio, ya que para posibilitar el uso inmediato de los inmuebles amparados con certificados, se establece que los no amortizables, puedan ser objeto de compraventa lisa y llana o con reserva de dominio.

Asimismo, deja en libertad al Banco para prescindir, previo acuerdo de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en mayor o menor medida y de acuerdo con las circunstancias, de la garantía consistente en la afectación de la participación de los Estados de la República en impuestos federales.

Los objetivos del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., son:

1o.- Promover y encauzar el financiamiento y dirigir la inversión de capitales en obras y servicios públicos o de interés social.

2o.- Asesorar técnicamente a personas de derecho público, en la planeación, financiamiento y ejecución de obras y servicios públicos o de interés social.

3o.- Actuar como consejero técnico y agente financiero en materia de obras y servicios públicos o de interés social, a solicitud del Gobierno Federal, de los gobiernos de los territorios federales, de los gobiernos de los Estados y de los municipios.

4o.- Actuar como agente financiero del gobierno federal en los financiamientos destinados a obras y servicios públicos o de interés social, y a petición de la Se-

cretaría de Hacienda y Crédito Público, contratar directamente créditos del exterior con instituciones privadas, gubernamentales o intergubernamentales.

5o. - Realizar las operaciones fiduciarias autorizadas por la ley; y

6o. - Los que le fijen otras leyes.

El capital del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., es el que fija su escritura constitutiva y está representado por el correspondiente número de acciones, con valor de \$ 100.00 (cien pesos) cada una, que se dividen en cuatro series, con las siguientes características:

1a. - Serie "A" formada por acciones nominativas, que sólo pueden ser suscritas por el Gobierno Federal y cuyo monto en ningún caso es menor del 51% del capital social.

2a. - Serie "B" compuesta por acciones al portador, que pueden ser suscritas por el público.

3a. - Serie "C" formada por acciones nominativas, que deben ser suscritas por los Bancos de Ahorro y Préstamo para la Vivienda Familiar.

4a. - Serie "D" que se integra por acciones nominativas, que solamente pueden suscribir los Gobiernos del Distrito y Territorios Federales, Estados y Municipios.

La proporción de acciones que corresponda a las series "B", "C" y "D" se determina por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas.

Las acciones de las series "B" y "C" son preferentes a las de las otras series para el cobro de un divi-

dendo anual del 6% del capital que representen. Estos dividendos no son acumulables.

Las acciones de las series "A" y "D" son intransmisibles y no pueden cambiarse en ningún caso, su naturaleza o los derechos que la Ley les concede.

Las acciones de la serie "C" pueden transmitirse o darse en garantía con el previo consentimiento del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., y por imperativo legal esto debe constar en el dorso de cada acción.

El B. N. O. S. P. S. A. otorga créditos para:

- 1o.- Obras de infraestructura urbana, y
- 2o.- Obras de infraestructura económica.

Estos créditos los otorga al Gobierno Federal y Organismos Descentralizados, a los Gobiernos de los Estados y Municipios.

El Gobierno Federal y Organismos Descentralizados, ejercen los créditos en:

1. - Transportes.
2. - Ferrocarriles.
3. - Carreteras.
4. - Puentes.
5. - Presas.
6. - Aeropuertos.
7. - Sistemas de Riego.
8. - Préstamos a Contratistas de Obras Públicas,
- y
9. - Diversas Obras.

Los Gobiernos de los Estados y Municipios en:

- 1.- Aguas y Saneamiento.
- 2.- Mercados.
- 3.- Pavimentación y Urbanización.
- 4.- Rastros.
- 5.- Electrificación.
- 6.- Habitación, y
- 7.- Diversas Obras.

A fin de lograr tan importantes funciones la Institución cuenta con los siguientes recursos:

Capital Social \$ 500'000,000.00 -
(QUINIENTOS MILLONES DE PESOS)

Pagado..... \$ 293'000,000.00 -
(DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES DE PESOS)

Reservas..... \$ 553'000,000.00 -
(QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES DE PESOS)

Certificados de Participación y Bonos Hipotecarios:
\$ 4,400'000,000.00 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS)

Bienes en Fideicomiso o Mandato:
\$ 9,403'000,000.00 (NUEVE MIL CUATROCIENTOS TRES MILLONES DE PESOS).

Estructura de Organización

Conforme a las disposiciones legales, el gobierno y funciones del Banco, están encomendados jerárquicamente a la Asamblea General de Accionistas, a un Consejo de Administración y a un Director General.

La Asamblea General de Accionistas tiene como atribuciones nombrar el Consejo de Administración, decretar los aumentos o disminuciones al capital de la Institución, determinar el número de acciones que correspondan

a cada una de las series "B", "C" y "D", aprobar las fusiones de la sociedad con otras, aprobar reformas a la escritura constitutiva y estatutos, examinar el balance e informe anual de las actividades del Banco que presenta el Consejo y en su caso aprobarlos, celebrar su reunión — anual ordinaria dentro de los cuatro meses que siguen a la clausura del ejercicio social, aprobar la disolución de la sociedad y nombrar en su caso los liquidadores.

El Consejo de Administración ejerce la dirección superior de las operaciones y demás labores de la Institución, con las facultades más amplias de gestión, salvo las que la Ley reserve al Director General y a la asamblea general de accionistas. Es designado en asamblea general ordinaria de accionistas y está integrado por dos consejeros propietarios de la serie "A", dos consejeros propietarios de la serie "B", un consejero propietario de la serie "C" y dos consejeros propietarios de la serie "D". Por cada uno de ellos se designa un suplente. De entre los miembros propietarios se nombra al presidente del Consejo, que también lo es de la asamblea general de accionistas.

La Ley asigna al Consejo de Administración las siguientes atribuciones:

Dirigir los negocios de la Institución, señalando las normas relativas a la administración de los bienes pertenecientes a la misma; celebrar todos los contratos y convenios que estime conveniente para los fines de la Institución; adquirir bienes muebles y enajenarlos, hipotecarlos o gravarlos de otra manera; adquirir los bienes inmuebles que permite la Ley Orgánica del Banco y enajenarlos, hipotecarlos o gravarlos de otra manera; recibir y dar en fideicomiso toda clase de bienes muebles e inmuebles; aprobar el presupuesto anual de gastos, a proposición del Director General; otorgar poderes especiales o generales a las personas que juzgue convenientes; establecer sucursales y agencias en cualquier lugar de la

República o del extranjero y suprimirlas; nombrar y remover al presidente, al secretario del consejo, al director general y a los delegados fiduciarios; nombrar y remover al subdirector general a propuesta del director; aceptar las renunciaciones que presenten los consejeros, el secretario del consejo, el director general y subdirector; designar las personas que deban llevar la firma social; formular los reglamentos interiores de la Institución; acordar la emisión de títulos de crédito en serie y aprobar las condiciones de suscripción de acciones de capital autorizado; ejecutar los acuerdos de las asambleas de accionistas; delegar facultades en comités y comisiones de su seno o en el director general, señalándoles las atribuciones para que las ejerzan en los negocios o lugares que se les designen; desempeñar todas las atribuciones necesarias para realizar el objeto de la Institución, siempre que no estén expresamente reservadas por la ley o los estatutos a la asamblea general de accionistas.

El Director General es nombrado por el consejo de administración, y con arreglo a las instrucciones del propio consejo y a las disposiciones legales, tiene las siguientes facultades y obligaciones:

Ejecutar las resoluciones del consejo de administración; representar legalmente a la Institución en asuntos de su competencia; llevar la firma social para el ejercicio de sus facultades; administrar los bienes y negocios de la sociedad celebrando los convenios y ejecutando los actos que requiera la marcha ordinaria de la Institución; establecer y organizar las oficinas, así como nombrar y remover al personal y asignarle sus obligaciones y retribuciones; asistir a las sesiones del consejo y a las asambleas de accionistas con voz informativa.

El Subdirector General tiene las mismas atribuciones que el Director en la medida que éste o el consejo de administración no se las limiten.

La Gerencia General tiene como función la de --- coordinación entre las diversas dependencias del Banco.

La Gerencia de Crédito se encarga de planear la política crediticia de la Institución según los lineamientos de la Dirección General.

La Gerencia Financiera se avoca a la obtención de recursos, la emisión de bonos hipotecarios y certificados de participación inmobiliaria, así como a la concentra--- ción de créditos en el país y en el extranjero.

La Gerencia de Habitación tiene como principales atribuciones: ejecutar la política de desarrollo habitacio--- nal que señala la Dirección General; proponer a ésta los --- diversos programas habitacionales que considere conve--- nientes y promoverlos en los sectores interesados; pla--- nea los programas relativos al mejoramiento de la vivien--- da y regeneración urbana, así como sistemas de adjudica--- ción y administración.

La Gerencia de Fideicomiso tiene a su cargo el --- manejo y resolución de los fideicomisos encomendados a la Institución, y cuando el caso lo requiere, las resolu--- ciones se toman previo acuerdo de la Dirección General, Subdirección, Gerencia General, o con los comités res--- pectivos de los fideicomisos constituidos.

A la Gerencia de Obras corresponde estudiar los --- planos, proyectos, presupuestos y especificaciones de --- las obras objeto de inversión de los créditos, así como la supervisión de su realización.

En la Gerencia Jurídica se tramitan y resuelven -- los asuntos legales relacionados con la actividad del Ban--- co.

La Gerencia General tiene como función la de --- coordinación entre las diversas dependencias del Banco.

La Gerencia de Crédito se encarga de planear la política crediticia de la Institución según los lineamientos de la Dirección General.

La Gerencia Financiera se avoca a la obtención de recursos, la emisión de bonos hipotecarios y certificados de participación inmobiliaria, así como a la concentra--- ción de créditos en el país y en el extranjero.

La Gerencia de Habitación tiene como principales atribuciones: ejecutar la política de desarrollo habitacion--- nal que señala la Dirección General; proponer a ésta los --- diversos programas habitacionales que considere conve--- nientes y promoverlos en los sectores interesados; pla--- nea los programas relativos al mejoramiento de la vivien--- da y regeneración urbana, así como sistemas de adjudica--- ción y administración.

La Gerencia de Fideicomiso tiene a su cargo el --- manejo y resolución de los fideicomisos encomendados a la Institución, y cuando el caso lo requiere, las resolu--- ciones se toman previo acuerdo de la Dirección General, Subdirección, Gerencia General, o con los comités res--- pectivos de los fideicomisos constituidos.

A la Gerencia de Obras corresponde estudiar los --- planos, proyectos, presupuestos y especificaciones de --- las obras objeto de inversión de los créditos, así como la supervisión de su realización.

En la Gerencia Jurídica se tramitan y resuelven --- los asuntos legales relacionados con la actividad del Ban--- co.

CAPITULO I

DE LA INSTITUCION Y DE SU OBJETO

ARTICULO 1o. - Esta Ley rige a la institución nacional de crédito denominada Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A.

ARTICULO 2o. - La Institución tendrá por objeto:

I. - Promover y encauzar el financiamiento y dirigir la inversión de capitales en obras y servicios públicos o de interés social;

II. - Asesorar técnicamente a personas morales de derecho público en la planeación, financiamiento y ejecución de obras y servicios públicos o de interés social;

III. - Actuar como consejero técnico y agente financiero, en materia de obras y servicios públicos o de interés social, a solicitud del Gobierno Federal, del Gobierno del Departamento del Distrito Federal, de los gobiernos de los territorios federales, de los gobiernos de los estados y de los municipios;

IV. - Actuar como agente financiero del Gobierno Federal en los financiamientos destinados a obras y servicios públicos o de interés social y, a petición de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, contratar directamente créditos del exterior con instituciones privadas, gubernamentales o intergubernamentales;

V. - Realizar las operaciones fiduciarias autorizadas por la ley; y

VI. - El que le fijen otras leyes.

CAPITULO II

DEL CAPITAL

ARTICULO 3o.- El capital de la Institución será el que fije su escritura constitutiva y estará representado por el correspondiente número de acciones, con valor de \$ 100.00 (cien pesos) cada una, divididas en cuatro series, con las siguientes características:

I.- Serie "A" compuesta por acciones nominativas, que sólo podrán ser suscritas por el Gobierno Federal, cuyo monto en ningún caso será menor del 51% del capital social;

II.- Serie "B" compuesta por acciones al portador, que podrán ser suscritas por el público;

III.- Serie "C" compuesta por acciones nominativas, que deberán ser suscritas por los bancos de ahorro y préstamo para la vivienda familiar; y

IV.- Serie "D" compuesta por acciones nominativas, que sólo podrán ser suscritas por los gobiernos del distrito y territorios federales, estados y municipios.

La proporción de acciones que corresponda a las Series "B", "C" y "D", se determinará por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas.

Las acciones de las Series "B" y "C" serán preferentes a las de las otras series para el cobro de un dividendo anual del 6% del capital que representen. Estos dividendos preferentes no serán acumulables.

Las acciones de las Series "A" y "D" serán intransmisibles, y en ningún caso podrá cambiarse su naturaleza o los derechos que esta Ley les concede.

Las acciones de la Serie "C" sólo podrán transmi
tirse o darse en garantía con el previo consentimiento -
del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos., S.A.

El presente artículo deberá transcribirse en el dor
so de cada acción.

CAPITULO III

DE LA ADMINISTRACION Y VIGILANCIA

ARTICULO 4o.- La gestión de los negocios de la Institución, el ejercicio de sus atribuciones y su representación legal, estarán encomendados al Consejo de Administración y a un Director General.

ARTICULO 5o.- El Consejo de Administración estará integrado por dos consejeros propietarios de la Serie "A"; dos consejeros propietarios de la Serie "B"; un consejero propietario de la Serie "C", y dos consejeros propietarios de la Serie "D". Por cada consejero propietario se designará un suplente.

Los consejeros suplentes suplirán las ausencias de cualquiera de los consejeros propietarios de la misma serie.

ARTICULO 6o.- Los consejeros serán designados en Asamblea General Ordinaria de Accionistas que se reunirá dentro de los cuatro meses que sigan a la clausura del ejercicio social.

La designación se hará en la forma prevista en el artículo 11.

ARTICULO 7o.- No podrán ser designados consejeros y por lo tanto, desempeñar este cargo:

I) Las personas designadas para ocupar un puesto de elección popular, mientras estén en el ejercicio de su cargo;

II) Los funcionarios y empleados públicos, salvo que representen a las Series "A" o "D";

III) Dos o más personas que tengan entre sí paren-

trusco de consanguinidad o de afinidad hasta en tercer grado;

IV) Dos o más socios de una misma sociedad en nombre colectivo o en comandita; y

V) Los deudores de la Institución o las personas que tengan un litigio pendiente con la misma.

Si alguno de los consejeros nombrados se encuentra durante el ejercicio de su cargo en cualquiera de los casos comprendidos en este artículo, será sustituido desde luego por el suplente que corresponda.

ARTICULO 8o. - El Consejo de Administración se reunirá por lo menos una vez al mes y funcionará válidamente con la asistencia de cuatro de sus miembros, siempre que entre ellos se encuentre por lo menos, uno de los nombrados por la Serie "A". Las resoluciones se tomarán por mayoría de votos y en caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad.

ARTICULO 9o. - El Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, podrá vetar las resoluciones del Consejo de Administración que en su concepto pongan en peligro la estabilidad financiera o el prestigio de la Institución o que sean contrarias a la política monetaria o crediticia del Gobierno Federal, dentro del plazo de tres días hábiles contados a partir de la fecha en que tenga conocimiento de dichas resoluciones. Transcurrido dicho plazo las resoluciones se considerarán firmes.

ARTICULO 10. - Los consejeros durarán en su cargo dos años, que se contarán desde la fecha de la Asamblea que los designe.

ARTICULO 11. - Los consejeros, tanto propietarios como suplentes, estarán numerados del uno al siete. La

renovación del Consejo se hará en la siguiente forma:

Los consejeros de número par serán designados - en las asambleas que se celebren en los años pares; los consejeros de número impar serán designados en las asambleas que se celebren los años impares.

ARTICULO 12.- El Consejo de Administración tendrá a su cargo la dirección de los negocios de la Institución en la forma y términos que establezca la escritura - constitutiva y podrá realizar todos los actos que para ello sean necesarios dada la naturaleza y objeto del Banco.

En todo caso serán facultades del Consejo:

I.- Aprobar el presupuesto anual de gastos y el - programa de actividades y estimación de recursos, a proposición del Director General;

II.- Nombrar y remover al Secretario del Consejo, al Director General y a los Delegados Fiduciarios;

III.- Nombrar y remover al Subdirector General a - propuesta del Director General;

IV.- Aceptar las renunciaciones que presenten los consejeros, el Secretario del Consejo, el Director General y - el Subdirector;

V.- Formular los reglamentos interiores de la Institución; y

VI.- Acordar la emisión de títulos de crédito en serie.

ARTICULO 13.- El Director General tendrá a su - cargo el gobierno interno de la Institución y las siguientes facultades:

I. - Representar legalmente a la Institución en -- los asuntos de su competencia, con todas las facultades de un mandatario general para actos de dominio, de administración y de pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula-especial conforme a la ley, aún para desistir en el juicio de amparo, y para suscribir títulos de crédito.

II. - Sustituir total o parcialmente su mandato y revocar las sustituciones;

III. - Llevar la firma social para el ejercicio de sus facultades;

IV. - Establecer y organizar las oficinas de la Institución, así como nombrar y remover el personal de la -- misma y asignarle sus obligaciones y retribuciones; y

V. - Asistir a las sesiones del Consejo y a las --- asambleas de accionistas con voz informativa, debiendo ser citado al efecto.

El Consejo de Administración podrá delegar en el Director General las facultades que crea convenientes para la buena marcha de la Institución con excepción de las que anteriormente se han enumerado como indelegables y las que correspondan a la Asamblea de Accionistas.

ARTICULO 14.- El Subdirector General tendrá las mismas atribuciones que esta ley establece para el Director General, en la medida en que éste o el Consejo de - Administración no se las limiten.

ARTICULO 15.- Para que las asambleas de accio--nistas, ordinarias o extraordinarias, se consideren legalmente reunidas deberán estar representadas las acciones de la Serie "A".

ARTICULO 16.- La vigilancia de la Institución se-

ejercerá por:

I.- Un comisario propietario y un suplente designados en votación conjunta por las Series "A" y "D"; y

II.- Un comisario propietario y un suplente designados en votación conjunta por las Series "B" y "C".

ARTICULO 17.- Los consejeros, comisarios, funcionarios y empleados de la Institución serán considerados como encargados de un servicio público, para el efecto de las responsabilidades civiles y penales en que puedan incurrir. Será aplicable a ellos la Ley de Responsabilidades de los Funcionarios de la Federación, del Distrito y Territorios Federales y Altos Funcionarios de los Estados.

ARTICULO 18.- Los consejeros, comisarios, funcionarios y empleados de la Institución, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que incurran, serán civilmente responsables de las operaciones que autoricen, ejecuten o aprueben con infracción de las disposiciones de esta Ley.

ARTICULO 19.- Los consejeros, comisarios, Director General, directores, subdirectores, Gerente General, gerentes y delegados fiduciarios de la Institución, sólo estarán obligados a absolver posiciones, en representación de la misma, cuando éstas se formulen por medio de oficio, que contestarán por escrito dentro del término que señalen las autoridades respectivas.

CAPITULO IV

DE LAS OPERACIONES

ARTICULO 20.- La Institución sólo podrá realizar los actos y operaciones que en seguida se expresan, --- siempre en relación con el objeto que indica el artículo-2o.:

I. - Emitir títulos de crédito en serie en el país - en moneda nacional y en el exterior en moneda nacional- o extranjera; dichos títulos otorgarán los derechos prefe- rentes y tendrán las coberturas a que respectivamente se refieren los artículos 21 y 22 de esta Ley.

II. - Dar en descuento títulos de crédito y ceder - créditos a otras instituciones de créditos del país, así - como recibir préstamos de éstas;

III. - Dar en descuento títulos de crédito y ceder - créditos a bancos, entidades o grupos financieros y em- presas del extranjero, así como recibir préstamos de los mismos;

IV. - Aceptar letras de cambio giradas a su cargo;

V. - Tomar en descuento títulos de crédito;

VI. - Recibir en cesión o por cualquier otro título, créditos de otras instituciones;

VII. - Otorgar créditos quirografarios; con garantía - prendaria; de habilitación o avío; refaccionarios; inmo- - biliarios; y créditos con garantía hipotecaria o fiduciaria;

VIII. - Emitir certificados de participación;

IX. - Emitir certificación de vivienda;

X. - Operar con valores;

XI. - Tomar a su cargo o garantizar emisiones de valores y de títulos de crédito en serie, emitidos o garantizados por los Gobiernos Federal, del Distrito y Territorios Federales, de los estados, municipios, organismos descentralizados, empresas de participación estatal y -- los que emita la propia Institución en ejercicio de sus -- atribuciones fiduciarias;

XII. - Actuar como Institución Fiduciaria con las facultades que le concede esta Ley y la Ley General de -- Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares;

XIII. - Celebrar contratos de corresponsalía con otras instituciones del país y del extranjero;

XIV. - Otorgar avales y garantías con autorización -- previa en cada caso de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;

XV. - Adquirir, construir, acondicionar, mejorar, -- conservar, enajenar, fideicomitir, gravar, arrendar inmuebles o de cualquier modo explotarlos y operar con ellos por cuenta propia o de terceros. La Institución sólo podrá hacer inversiones en inmuebles para sus dependen-- cias y en aquellos que sean necesarios para la realiza-- ción de sus programas;

XVI. - Adquirir, conservar o enajenar y en general -- operar con equipos, muebles, substancias o elementos -- materiales;

XVII. - Concertar, celebrar y ejecutar los acuerdos, -- convenios o contratos que sean necesarios para la conser-- cución de su objeto; y

XVIII. - Realizar otras operaciones y prestar otros servicios acordes con su función crediticia, con las modalida-- des que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

CAPITULO V

DE LA EMISION DE TITULOS DE CREDITO EN SERIE

ARTICULO 21.- El Consejo de Administración del Banco determinará la clase y el nombre de los títulos de crédito en serie que emita y la serie a la que éstos deban pertenecer, así como sus garantías, de conformidad con la finalidad de cada emisión. En todo caso dichos valores tendrán las siguientes características:

I.- Deberán amortizarse en un plazo no mayor de 30 años ni menor de 3; y

II.- El derecho que consignan será preferente a las demás obligaciones de la Institución sobre el activo que constituya su cobertura y que no se encuentre expresamente afectado, como garantía específica de títulos u obligaciones con igual característica.

El saldo que resulte a favor de los títulos correspondientes a una emisión que cuente con garantía específica, una vez realizada dicha garantía tendrá preferencia sobre los activos de la Institución no afectados como garantía específica de otras emisiones.

ARTICULO 22.- El importe de los títulos de crédito en serie en circulación deberá estar cubierto precisamente:

I.- Por cualquier clase de créditos que el Banco haya otorgado o adquirido destinados al financiamiento de obras y servicios públicos o de interés social.

Para que estos créditos sean computables como cobertura deberán estar relacionados con el objeto de la Institución y garantizados:

a) Con hipoteca o fideicomiso de inmuebles, en-

primer lugar;

b) Con afectación en fideicomiso de bienes que produzcan ingresos suficientes; o

c) Con cualquier otra garantía aprobada por el Consejo de Administración del Banco;

II.- Por inmuebles urbanos y suburbanos;

III.- Por valores o títulos de crédito en serie emitidos o garantizados por otras instituciones de crédito o por títulos de crédito suscritos o avalados por el Gobierno Federal o por otras instituciones nacionales de crédito, autorizados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;

IV.- Por obligaciones emitidas por sociedades anónimas que sean empresas industriales o comerciales cuyo objeto social esté relacionado con los fines de la Institución; siempre que, además, dichas obligaciones estén garantizadas por instituciones de crédito;

V.- Por los créditos y préstamos otorgados con fondos provenientes de la colocación de títulos de crédito propiedad del Banco que hayan sido concedidos a través del Departamento Fiduciario, con garantía de fideicomiso de contratos de obras públicas o con prenda de bienes o valores;

VI.- Por certificados de participación no amortizables; o

VII.- Por títulos de deuda pública emitidos por el Gobierno Federal, los gobiernos de los Estados, Distrito y Territorios Federales y Municipios, previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, siempre que estén relacionados con los fines de la Institución y garantizados con la afectación en fideicomiso de impues

tos o ingresos suficientes para cubrir el servicio de amor
tización de capital e intereses.

CAPITULO VI

DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION

ARTICULO 23.- Los certificados de participación-amortizable que emita la Institución podrán ser nominativos o al portador o nominativos con cupones al portador y representarán:

I.- El derecho a percibir una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los bienes fideicomitidos irrevocablemente;

II.- El derecho al reembolso de su valor nominal;

III.- El derecho, subsidiariamente, a una parte alícuota del derecho de propiedad o de la titularidad de los bienes que integren el patrimonio fiduciario respectivo o bien del valor neto que resulte de su venta.

ARTICULO 24.- Sin afectar su activo fiduciario, la Institución podrá garantizar a los tenedores de los certificados que emita un mínimo de rendimiento que no excederá de la tasa que señale la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

ARTICULO 25.- La Institución podrá emitir certificados de participación inmobiliaria no amortizables sobre toda clase de inmuebles, aún cuando sobre éstos se hayan emitido certificados amortizables. En estos casos los certificados no amortizables sólo podrán ser suscritos por los ocupantes de dichos inmuebles; el producto de su colocación deberá destinarse a redimir los gravámenes y los certificados amortizables emitidos con anterioridad y a este fin se tendrá por afectado específicamente dicho producto; el remanente si lo hubiere, se aplicará del modo previsto en la escritura de emisión.

ARTICULO 26.- El importe nominal de cada emisión no será mayor que el valor del inmueble material de

la misma, el cual será fijado por avalúo de la Institución.

ARTICULO 27. - Para la emisión de certificados de participación inmobiliaria sobre inmuebles destinados a habitaciones populares, la Institución, como fideicomitente podrá designar fiduciario a su propio departamento especializado.

ARTICULO 28. - Los certificados amortizables deberán redimirse en un plazo no mayor de treinta años.

ARTICULO 29. - Los certificados de participación inmobiliaria no amortizable, serán siempre nominativos y representarán:

I. - El derecho a una parte alícuota del inmueble materia de la emisión, de sus frutos y rendimientos o del valor neto que resulte de su venta; y

II. - Los derechos de ocupación y aprovechamiento directo y exclusivo de las habitaciones y localidades a que se refiera concretamente el propio certificado, y el uso en común de todas aquellas partes del inmueble fideicomitado, que por sus características sean de esa naturaleza.

ARTICULO 30. - Los certificados no amortizables emitidos respecto a viviendas de interés social, estarán sujetos al siguiente régimen:

I. - Sólo podrán ser adquiridos por quienes se obliguen a ocupar realmente la habitación o localidad a que se refiera el certificado;

II. - Sólo podrán ser cedidos o endosados previo consentimiento escrito de la emisora, quien en todo caso podrá exigir que los cesionarios o endosatarios satisfagan los requisitos por ella establecidos en el acta de --

emisión, o en los contratos de compraventa respectivos;
y

III.- No podrán ser objeto de embargo u operación alguna que los afecte en beneficio de terceros, salvo -- que se trate del cumplimiento de obligaciones contraídas con la fiduciaria por sus propios titulares.

ARTICULO 31.- Los certificados no amortizables -- podrán ser objeto de contratos de compraventa lisa y llana o con reserva de dominio. En este último supuesto, se podrán autorizar la ocupación anticipada y el aprovechamiento directo de la habitación o de la localidad a -- que se refiera el certificado, estipulando que ese derecho sólo subsistirá en tanto el adquirente cumpla todas las -- obligaciones que al efecto se pacten en el contrato de -- compraventa respectivo.

ARTICULO 32.- Mientras no se extinga formalmente el fideicomiso base de la emisión de certificados de -- participación no amortizables sobre inmuebles, los adquirentes de esa clase de títulos tendrán la obligación de -- efectuar o garantizar a la fiduciaria el pago de las contribuciones, derechos y demás prestaciones fiscales o de -- otra naturaleza que resulten a su cargo, o en su caso, -- comprobar haber hecho los pagos correspondientes por estos conceptos.

La fiduciaria tendrá derecho a exigir judicialmente el cumplimiento de las obligaciones que anteceden, sin -- que respecto a ella sea operante la excepción que establece la fracción III, del artículo 30 de esta Ley.

ARTICULO 33.- Al concluir el plazo fijado para -- la duración del fideicomiso, la Asamblea General de Tenedores de Certificados deberá resolver si se procede a la adjudicación a los propios tenedores, de los inmuebles -- fideicomitados, o a la venta de éstos, para que el producto neto sea distribuído entre los mismos tenedores.

En caso de que no se dicten oportunamente las resoluciones mencionadas, la fiduciaria podrá unilateralmente transmitir pro indiviso la copropiedad de los inmuebles fideicomitidos a quienes aparezcan en sus registros como titulares de los certificados no amortizables.

ARTICULO 34.- La Institución podrá organizar y - manejar fondos comunes fiduciarios cuyo objeto será la - adquisición, construcción, conservación o mejora, organización y fomento de obras o servicios, públicos o de interés social, inclusive de habitaciones populares. El monto y forma de los fideicomisos, derechos de los beneficiarios y demás características de dichos fondos comunes serán fijados en cada caso por la Institución, tomando en cuenta la naturaleza del objeto que se pretenda realizar.

ARTICULO 35.- La Institución podrá también emitir títulos fiduciarios de uso o de servicio que acrediten - el derecho de sus tenedores al aprovechamiento, goce o disfrute en común de la obra o servicio público cuya adquisición, construcción, conservación, mejoramiento, organización, fomento o prestación haya sido el objeto de un fondo fiduciario constituido en los términos del artículo anterior.

Los títulos fiduciarios de uso o de servicio serán - títulos de crédito nominativos en contra de la Institución - y gozarán del beneficio consignado en la fracción III - del artículo 30.

ARTICULO 36.- Por cada familia sólo se podrá adquirir un certificado de los que menciona el artículo 29, - cualquiera que fuere el miembro de ella que apareciere - como beneficiario o endosatario. Para los fines de este artículo se entenderá por familia el grupo de personas - alojadas satisfactoriamente en una sola unidad de habitación, ya fuere casa aislada o departamento.

ARTICULO 37.- Si el bien materia de la emisión - reportare algún gravamen, los rendimientos o el precio de venta del inmueble se destinará preferentemente a la liberación del mencionado gravamen.

CAPITULO VII

DE LOS CREDITOS

ARTICULO 38. - A todos los créditos que la Institución otorgue destinados a obras y servicios públicos o de interés social, incluyendo transportes aéreos, marítimos, fluviales y terrestres, adquisición, modernización y reparación de unidades o equipo y servicios complementarios o instalaciones fijas, se les aplicarán las reglas siguientes:

I. - Deberán redimirse en un plazo no superior a 30 años, mediante pagos semestrales que comprenderán capital e intereses, que se integrarán preferentemente mediante exhibiciones mensuales. Podrá diferirse la iniciación del plazo de amortización hasta tres años o por un período mayor en casos excepcionales;

II. - La Institución vigilará la inversión del crédito;

III. - Las obras a que se destinen los préstamos que se otorguen a los gobiernos de los estados y municipios, se ejecutarán conforme a los planos y especificaciones que la Institución apruebe.

En estos casos la Institución intervendrá en la contratación de la adquisición de materiales y equipos y en la contratación de la ejecución de las obras, para procurar las mejores condiciones de precio o costo, calidad, plazos de entrega y demás que les sean propios. En los contratos para la ejecución de obras, la designación del contratista se hará mediante concurso que se celebrará de acuerdo con las bases generales que la Institución establezca.

Asimismo, cuando se trate de obras cuyo valor no exceda de un millón de pesos podrá dispensarse la

celebración del concurso, si el contratista designado -- reúne la capacidad técnica y económica para ejecutar -- las obras y si las condiciones de calidad, precios, plazo de entrega y demás que el mismo ofrezca son las mejores que puedan obtenerse;

IV.- Los créditos deberán quedar garantizados, según la naturaleza de la operación y del proyecto que vaya a ser financiado, con las garantías que le sean pro---prias, de acuerdo con las leyes supletorias de la presente;

V.- Cuando en garantía de los créditos se otorguen varias hipotecas, cada uno de los bienes sujetos a ellas, salvo pacto en contrario, responderá por la totalidad del crédito. Podrá estipularse, sin embargo, la liberación -- de uno o varios de los inmuebles hipotecados mediante -- pagos parciales, sin que ello disminuya o perjudique la -- hipoteca sobre los inmuebles no liberados;

VI.- Cuando la garantía recayere sobre la unidad -- completa de cualquier obra o servicio público, la misma recaerá sobre todos los bienes que la integren, con inclusión de los permisos, concesiones o autorizaciones respectivos y de todos los muebles e inmuebles afectados -- a la explotación considerados en su unidad. Podrán -- comprender asimismo el dinero en caja de la explotación corriente y los créditos a favor de la empresa nacidos di--rectamente de sus operaciones, sin perjuicio de la posibilidad de disponer de ellos y de sustituirlos en el movimiento normal de las operaciones sin previo conocimiento de la acreedora, salvo pacto en contrario;

VII.- Cuando la garantía consista en bienes dados -- en fideicomiso, éste será irrevocable;

VIII.- El valor de los bienes y derechos dados en garantía será fijado por la Institución;

IX. - El préstamo deberá invertirse precisamente - en el objeto previsto en el contrato;

X. - La garantía colateral que se otorgue para asegurar el pago del préstamo, deberá consistir, preferentemente, en fideicomiso de garantía, en fianza o en obligación solidaria de terceros. Como fuente de pago de los créditos, deberán afectarse los ingresos que se obtengan de las obras o servicios financiados. La Institución designará a la persona o personas que se encargarán de percibirlos directamente, o de vigilar su correcta aplicación para abono al crédito de que se trate;

XI. - Los créditos a particulares, destinados para la adquisición, reparación o mejoramiento de equipos o de instalaciones físicas, deberán asegurarse mediante la constitución de la garantía propia de los créditos refaccionarios. Estos créditos podrán ser por el total de la inversión requerida, si se otorgan garantías adicionales suficientes, a juicio de la Institución; y

XII. - Los créditos que en su caso se otorguen a contratistas de obras públicas, en función de trabajo ejecutado y no pagado, estarán garantizados con la afectación en fideicomiso de los derechos del contrato de obras respectivo y se operarán previa reserva a favor de la Institución, de la partida presupuestaria correspondiente.

ARTICULO 39. - En el otorgamiento de créditos, la Institución mantendrá un equilibrio entre los programas de mejoramiento del medio social y aquellos que propicien un mayor desarrollo económico del país.

ARTICULO 40. - Los créditos para habitaciones además de lo previsto en el artículo 38, se sujetarán a las siguientes reglas:

I. - Deberán destinarse a la adquisición, cons---

trucción, reconstrucción, así como al mejoramiento de viviendas de interés social o a la liberación de gravámenes que pesen sobre ellas. El Consejo de Administración, por resoluciones de carácter general, determinará las características y valor máximo de las viviendas, a fin de que puedan considerarse como de interés social para los efectos de las operaciones que esta Ley establece. La resolución respectiva deberá revisarse cuando menos cada dos años, para modificarla o confirmarla.

La Institución sólo podrá intervenir en el financiamiento de conjuntos de viviendas de interés social. Sin embargo, podrá otorgar créditos individuales en los casos de mejoramiento de dichas viviendas, construcción o mejora de sus servicios públicos correspondientes o liberación de gravámenes cuando esto sea necesario para efectuar tales mejoras:

II.- Su importe podrá ser hasta del 80% del valor de los inmuebles dados en garantía, o del 100% en el caso de que existan garantías adicionales a juicio de la Institución; y

III.- En todo caso los créditos deberán estar asegurados con hipoteca, fideicomiso o con cualquier tipo de garantía que, conforme a las leyes, establezca el Banco.

ARTICULO 41.- Los créditos para obras y servicios, públicos o de interés social, deberán satisfacer además, los siguientes requisitos:

I.- Deberán destinarse a la construcción, reconstrucción o mejoramiento de dichos servicios y obras;

II.- Cuando el acreditado sea el gobierno de un Estado, o un Municipio, se sujetarán a las siguientes reglas:

a) Deberá contarse con las autorizaciones de la legislatura o del ayuntamiento correspondiente;

b) Deberán destinarse a inversiones que produzcan incrementos en los ingresos de las entidades públicas respectivas;

c) Deberá realizarse un estudio de la situación financiera del sujeto de crédito, que defina la existencia de su capacidad económica suficiente para cubrir las obligaciones derivadas del crédito, sin que se afecten las erogaciones que demanden los demás servicios a cargo de la entidad deudora;

d) Las participaciones disponibles que los gobiernos locales y municipales tengan en impuestos federales, deberán también afectarse en fideicomiso para garantizar el préstamo, intereses y demás accesorios. Por virtud de esta afectación, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público o cualquiera otra autoridad que recaude el ingreso afectado, deberá poner a disposición de la acreedora dichas participaciones, en los términos del contrato respectivo.

Previo acuerdo de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Institución podrá prescindir de la afectación de las participaciones en el caso de que el crédito respectivo haya sido amortizado en un treinta por ciento y que los ingresos promedios de las obras o servicio respectivo, en los últimos 12 meses, muestren que dichos ingresos serán suficientes para cubrir los gastos de amortización y pago de intereses del crédito y los de administración, operación y mantenimiento de las obras o servicios de que se trate.

e) Cuando como fuente de pago de los créditos concedidos por la Institución, exista afectación de ingresos de un servicio público, éste podrá ser administrado por una junta, cuya composición se establecerá en el contrato correspondiente. De convenirse así, el servicio podrá ser administrado también por un organismo descentralizado cuya capacidad técnica y financiera sea satisfac

toria para el Banco. En el caso de que se trate de servi
cios cuyos ingresos sean de poca cuantía a juicio de la-
Institución, la administración de los mismos podrá encar-
garse al acreditado. Cuando se trate de obras que no —
produzcan ingresos directamente, la administración y man-
tenimiento de las mismas estará a cargo del acreditado.

CAPITULO C VIII

REGIMEN FISCAL

ARTICULO 42.- La Institución estará sujeta al pago de los impuestos y derechos federales. Respecto de los impuestos y derechos locales sólo estarán sujetos al pago de los siguientes:

I. - Predial, que se cause sobre los inmuebles de su propiedad destinados a alojar dependencias suyas;

II. - Impuestos y derechos de carácter municipal - que causen los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior, en razón de pavimentos, atarjeas, limpia, y por el agua potable que disfruten, en las mismas condiciones en que deban pagarlos los demás causantes; así como los derechos de registro público que se cubrirán por una sola vez a razón de un cuarto por ciento (0.25%), sobre el importe de la operación. La cancelación de las inscripciones no causarán derecho alguno.

ARTICULO 43.- Los Estados, el Distrito y Territorios Federales y los municipios no podrán gravar con --- otros impuestos o derechos que no sean los previstos en esta Ley, el capital, los bienes y las operaciones propios del objeto de la Institución.

ARTICULO 44.- Las excepciones o limitaciones de impuestos o derechos a que se refieren los artículos anteriores de este capítulo, regirán en tanto opere la Institución o esté viva alguna de sus obligaciones.

CAPITULO IX

DEL FONDO DE HABITACIONES POPULARES

ARTICULO 45.- El Fondo de Habitaciones Populares, constituido por el Gobierno Federal, podrá ser incrementado con los siguientes recursos:

I.- Los subsidios que para el efecto pueda destinar la Federación;

II.- Sumas provenientes de financiamientos contratados para este efecto por la Federación, los estados, - el Distrito y Territorios Federales o los Municipios;

III.- Sumas producidas por la recaudación de los derechos, impuestos, ingresos, bienes y servicios afectados al Fondo por la Federación, por cualquiera de las entidades arriba citadas o por organismos públicos o privados en general; y

IV.- Cualesquiera otras sumas, bienes o ingresos que prevean las disposiciones legales, administrativas o contractuales aplicables.

ARTICULO 46.- El Fondo será manejado por la Institución separadamente de sus otras operaciones fiduciarias.

ARTICULO 47.- El Fondo deberá ser destinado:

I.- A cubrir los gastos de administración y cobranza del mismo Fondo;

II.- A proyectar y construir habitaciones populares;

III.- A fraccionar y urbanizar terrenos para el servicio de habitaciones populares;

IV. - A demoler y substituir tugurios y acondicionar habitaciones defectuosas;

V. - A adquirir los muebles o inmuebles necesarios para los fines del servicio;

VI. - A otorgar préstamos inmobiliarios como los que prevé esta Ley para habitaciones populares;

VII. - A fomentar actividades científicas, técnicas, industriales o financieras, en general, relacionadas con el servicio de habitaciones populares; y

VIII. - A otras medidas de fomento, sostenimiento, inspección, vigilancia, estudio, consulta y propaganda del servicio de habitaciones populares, inclusive aquellas que excluyan toda recuperación.

ARTICULO 48. - El destino de cantidades del Fondo que no deban recuperarse requerirá la aprobación de la mitad más uno, por lo menos, de los miembros del Consejo de Administración de la Institución.

ARTICULO 49. - La Institución colocará las disponibilidades del Fondo de modo que produzcan el mayor rendimiento compatible con la mayor seguridad y con la liquidez necesaria para cumplir oportunamente el programa previsto. Las disponibilidades se colocarán preferentemente en depósitos y cuentas bancarias de cualquier clase, en valores de constante mercado y en operaciones activas de segura, fácil y pronta liquidación.

ARTICULO 50. - Las recuperaciones y los excedentes del Fondo no serán repartibles, sino que se destinarán a los fines señalados en el artículo 47 y demás objetos previstos por el propio Fondo.

ARTICULO 51. - La Institución vigilará que la inversión de las cantidades procedentes del Fondo se ha-

ga en los fines y del modo convenido en los contratos -
respectivos.

CAPITULO X

DEL FONDO PARA COOPERACION EN OBRAS DE SERVICIO
PUBLICO MUNICIPALES

ARTICULO 52.- El Fondo constituído mediante fideicomiso por el Gobierno Federal en el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., se destinará a proporcionar cooperación para construir o mejorar obras o servicios públicos correspondientes a los municipios, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el presente capítulo.

El Fondo podrá incrementarse con las sumas que al efecto establezcan los presupuestos de egresos de la Federación.

ARTICULO 53.- Las aportaciones que se realicen con cargo al Fondo, tendrán el carácter de no recuperables, y se sujetarán a las siguientes reglas:

I. - El monto de la aportación sólo comprenderá el importe no recuperable de la inversión, y, en todo caso, no excederá de una tercera parte del valor de las obras; salvo que se trate de obras municipales en localidades con menos de treinta mil habitantes, en las que el importe de la aportación podrá elevarse hasta un 50% de su valor;

II. - La aportación con cargo al Fondo se hará siempre que se compruebe que los municipios cuentan con los recursos para terminar la obra;

III. - La aportación se concederá sólo en el caso de que no exista para la obra de servicio público en que se pretenda realizar la inversión, cooperación federal establecida conforme a otras disposiciones legales o administrativas especiales;

IV.- En cada caso, la Institución fiduciaria emitirá dictamen analizando los requisitos indicados en los párrafos precedentes, que se elevará a la consideración del Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a fin de que resuelva si es o no de otorgarse la aportación correspondiente; y

V.- Quedará al cuidado del Departamento Fiduciario del Banco, la vigilancia sobre el destino de las aportaciones con cargo al Fondo, a fin de que las mismas se apliquen expresamente a sus finalidades.

No procederá la aportación con cargo al Fondo, si de los estudios respectivos resulta demostrada la capacidad económica del municipio para ejecutar la obra, o si los rendimientos que pueden obtenerse por concepto de cuotas de los usuarios de la obra del servicio público correspondiente, permiten su recuperación.

CAPITULO XI

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 54. - Las Leyes Generales de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, de Títulos y Operaciones de Crédito y de Sociedades Mercantiles - serán supletorias de ésta.

En lo no previsto por esta Ley respecto de la organización y operaciones de la Institución se observará - lo que disponga el acta constitutiva y sus estatutos y - las demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 55. - En los fideicomisos que se constituyan para garantizar los derechos de la Institución, se podrá designar como fiduciario al propio departamento especializado de ésta.

ARTICULO 56. - Para asegurar el servicio de sustitutos de crédito en serie, la Institución constituirá en el Banco de México, S.A., un depósito en efectivo o en valores de realización inmediata, equivalente al 4% del monto en circulación de esa clase de obligaciones.

ARTICULO 57. - La Secretaría de Hacienda y Crédito Público podrá establecer los casos en que la Institución requerirá autorización expresa de dicha dependencia para la emisión y colocación de los valores y títulos de crédito en serie que emita.

ARTICULO 58. - Los títulos y valores de crédito en serie, certificados vencidos y las acciones que de ellos se deriven prescribirán en 5 años contados desde la fecha de exigibilidad. Los cupones que de ellos se deriven prescribirán en 3 años a partir de la fecha de exigibilidad.

ARTICULO 59. - Los títulos y valores de crédito -

amortizados dejarán de causar intereses desde la fecha fijada para su cobro.

ARTICULO 60. - Los cupones vencidos de los títulos y valores en serie que emita el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., serán recibidos en pago de cualquier impuesto federal que no estuviere expresamente afectado al cumplimiento de compromisos contraídos por el Gobierno Federal.

ARTICULO 61. - Los valores y títulos de crédito emitidos en serie que la Institución retire del mercado para amortización normal o anticipada de los mismos, serán desde luego cancelados en forma indubitable e incingrados después de cinco años de su cancelación.

ARTICULO 62. - El importe total de las obligaciones directas y contingentes de la Institución no deberá exceder de 30 veces el monto del capital pagado y reservas de capital de la propia Institución.

ARTICULO 63. - Con sujeción a los reglamentos que fije la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Institución hará los avalúos de inmuebles que se deban practicar en el Distrito Federal con motivo de actos u operaciones en que intervengan instituciones de seguros o de fianzas. La Institución cobrará honorarios conforme a tarifa que apruebe la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Este artículo será aplicable a las instituciones de crédito en los casos especiales que señale la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en disposiciones de observancia general.

ARTICULO 64. - Con sujeción a los reglamentos que fije la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y salvo los casos de excepción que la misma señale, las autoridades federales y las comunes del Distrito y Terri-

torios Federales (tribunales, juntas de conciliación y arbitraje, autoridades fiscales y administrativas en general), deberán designar al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., para practicar los avalúos de inmuebles urbanos ubicados en el Distrito y Territorios Federales, o de obras y servicios públicos de jurisdicción federal cualquiera que sea el lugar en que éstos se encuentren. Esto mismo se observará cuando los inmuebles urbanos sean propiedad del Gobierno Federal, del Distrito o Territorios Federales o de organismos descentralizados.

ARTICULO 65. - El Consejo de Administración aprobará anualmente el programa de actividades de la Institución, que formule el Director General y que en todo caso contendrá los siguientes datos:

I. - La estimación de las sumas que se proyecta destinar a préstamos para obras y servicios públicos o de interés social a cargo de la Federación, de los gobiernos de los Estados o de los Municipios;

II. - La estimación de las cantidades que se proyecta aplicar al fomento de la vivienda de interés social mediante préstamos a entidades públicas o particulares o a inversiones del mismo Banco;

III. - El importe que la Institución proyecte invertir en la construcción o reconstrucción de viviendas de interés social; y

IV. - La estimación de los recursos con los cuales la Institución deba hacer frente a las erogaciones que el plan demanda.

Una vez aprobado por el Consejo de Administración el programa a que este artículo se refiere, será sometido también a la aprobación del Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

ARTICULO 66.- El Gobierno Federal responderá -- en todo tiempo y en los términos de las leyes aplicables, de las operaciones concertadas por el Banco con perso--nas o instituciones extranjeras privadas, gubernamenta--les o intergubernamentales.

ARTICULO 67.- Los funcionarios del Servicio Exterior Mexicano prestarán al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. , la colaboración que éste solici--te para el desempeño de su objeto.

ARTICULO 68.- Los contratos que celebre el Ban--co con motivos de créditos para mejoramiento o rehabilita--ción de viviendas de interés social, en los que se consti--tuyan garantías hipotecarias o fiduciarias, podrán otorgar--se en documento privado.

ARTICULO 69.- Para la ejecución de obras en el--Distrito Federal, conforme a proyectos aprobados por la --Institución y con fondos que parcial o totalmente haya --prestado, no se requerirá permiso de construcción de nin--guna autoridad, siempre que dichas obras se relacionen di--rectamente con su objeto y se apeguen a las leyes y or--denamiento sobre urbanización, planificación y zonifica--ción.

ARTICULO 70.- En los casos previstos por la frag--ción XIV, adicionada al artículo 45 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, o --por la disposición que substituya, la Institución concede--rá al personal que utilice las mismas condiciones de traba--jo establecidas para su personal propio, en lo compati--ble con su carácter no permanente, aun cuando la comi--sión, el mandato o el fideicomiso hubieren sido conferi--dos por un poder público. La Institución hará efectivas--directamente sobre los bienes materia de la comisión, man--dato o fideicomiso las obligaciones a favor del personal--en cuestión que no será considerado como bancario.

ARTICULO 71.- Queda a cargo de los miembros - del Consejo de Administración bajo su más estricta responsabilidad, vigilar que la Institución se apegue en todo momento a los términos de la presente Ley, de manera que a través de sus operaciones realice los beneficios - sociales que justifican su constitución y régimen legal. -

CAPITULO XII

DE LAS PROHIBICIONES

ARTICULO 72.- Queda prohibido a la Institución:

I.- Practicar otros actos u operaciones distintos a los que se refiere el artículo 20;

II.- Otorgar créditos a personas que tengan su domicilio fuera del territorio nacional;

III.- Otorgar garantías distintas a las previstas en esta Ley;

IV.- Participar o suscribir partes de interés con importe superior al veinte por ciento del capital y reservas de la Institución en compañías o empresas de cualquier naturaleza, salvo autorización expresa de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que permita a la Institución suscribir mayor porcentaje que el señalado en esta fracción;

V.- Ser accionista de una empresa por más del 30% del capital de ésta, salvo autorización expresa de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; y

VI.- Otorgar más de un crédito para viviendas de interés social o vender o conceder el disfrute de más de una localidad o unidad de habitación a un mismo beneficiario.

ARTICULO 73.- La Secretaría de Hacienda y Crédito Público queda facultada para interpretar, para efectos administrativos, la presente Ley y para expedir las reglas complementarias que se requieran en la aplicación de la misma. "

ARTICULOS TRANSITORIOS DE LA LEY

PRIMERO.- Esta Ley entrará en vigor el día de su publicación en el "Diario Oficial" de la Federación. (4 - de marzo de 1949).

SEGUNDO.- El Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., se regirá desde luego por esta Ley, pero adaptará a ella su organización y funcionamiento en el plazo de cuatro meses siguientes a la vigencia de la misma.

TERCERO.- En la escritura de reformas a la social de la Institución, se determinarán las reglas a que habrán de sujetarse las emisiones de acciones, la convocatoria y funcionamiento de la asamblea, la disolución y liquidación de la sociedad y las demás que normen su funcionamiento. En la primera Asamblea General que se celebre después de la vigencia de esta Ley serán designados todos los miembros del Consejo de Administración, que deberán integrarlo conforme a lo dispuesto en los artículos relativos de la presente.

CUARTO.- El Gobierno Federal exhibirá el importe faltante de las acciones Serie "A" de la Institución en la forma que determine la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y con sujeción al Presupuesto de Egresos respectivo.

QUINTO.- Los bonos hipotecarios emitidos por la Institución, que estén en circulación, seguirán rigiéndose por la Ley de su emisión, con las salvedades de que el activo que forme su cobertura podrá integrarse también con operaciones y títulos como los previstos por el artículo 21, y de que los depósitos de garantía se adaptarán a los términos de esta Ley.

SEXTO.- Se aplicará lo dispuesto en el artículo 60 a los plazos que hubieren comenzado a correr a par-

tir de la vigencia de la Ley Orgánica del Banco de 30 de diciembre de 1946 para la prescripción a que el mismo se refiere.

SEPTIMO.- La Secretaría de Hacienda y Crédito-Público queda facultada para interpretar, con efectos administrativos, los preceptos de esta Ley.

OCTAVO.- Se abrogan la Ley Orgánica del Banco-Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., de 30 de diciembre de 1946 y las demás disposiciones que se opongan a la presente.

TRANSITORIOS DEL DECRETO DE
28 DE DICIEMBRE DE 1953

PRIMERO.- Las reformas que sea conducente introducir a la escritura social deberán hacerse dentro de un plazo de seis meses contados a partir de la fecha de la vigencia de este decreto.

SEGUNDO.- El presente decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

TRANSITORIOS DEL DECRETO DE
21 DE DICIEMBRE DE 1956

UNICO.- El presente decreto comenzará a surtir sus efectos a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

TRANSITORIOS DEL DECRETO DE
30 DE DICIEMBRE DE 1958

PRIMERO.- Las reformas que sea conducente introducir a la escritura constitutiva del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., con motivo de este decreto, deberán hacerse dentro de un plazo de

seis meses a partir de su vigencia.

SEGUNDO.- El presente decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

TRANSITORIOS DEL DECRETO PROMULGADO
EL 23 DE DICIEMBRE DE 1966

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor - al día siguiente de su publicación en el "Diario Oficial" de la Federación.

SEGUNDO.- Las reformas que sea necesario introducir en la escritura constitutiva del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., en virtud de lo dispuesto por este Decreto, se harán en un plazo de seis meses contados a partir de la fecha de publicación del propio Decreto.

TERCERO.- El Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y con fundamento en lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 1o. de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, dentro de un término de sesenta días, contados a partir de la fecha en que entre en vigor este Decreto, proveerá lo necesario, a fin de disolver al "Banco Nacional de Transportes", S.A., para cuya liquidación, el Ejecutivo Federal, por conducto de la propia Secretaría de Hacienda y Crédito Público, constituirá un fideicomiso en el "Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos", S.A., para cubrir, a su vencimiento, los compromisos exigibles de la Institución que se liquida.

TRANSITORIOS DEL DECRETO PROMULGADO
EL 23 DE DICIEMBRE DE 1968

ARTICULO PRIMERO.- Esta Ley entrará en vigor -

al día siguiente del de su publicación en el "Diario Oficial" de la Federación.

ARTICULO SEGUNDO.- El Banco Nacional de ---
Obras y Servicios Públicos, S.A. , procederá a hacer en
su escritura constitutiva las modificaciones que resulten-
necesarias de acuerdo con las disposiciones de esta Ley,
en un término de ciento ochenta días contados a partir -
de la fecha de su vigencia.

CAPITULO II

EL FIDEICOMISO

En la práctica mexicana se considera al fideicomiso como una operación que debe hacerse constar en un contrato regido de manera fundamental, por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y complementariamente por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

El objeto del contrato son los bienes (muebles, - inmuebles y derechos) tendientes a realizar las finalidades lícitas que desea alcanzar el fideicomitente creador del fideicomiso, en beneficio de sí mismo, o en favor de terceras personas beneficiarias conocidas como fideicomisarias.

En México la primera Ley que se ocupó del fideicomiso fue la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios del 24 de diciembre de 1924, publicada el 7 de enero de 1925. Con anterioridad existieron el Proyecto Limantour de 1905 y el Proyecto Creell, que se ocupaban de las compañías "Trust Companies y Trust and Saving Banks".

Por su parte, el Lic. Octavio Hernández en su obra "Derecho Bancario Mexicano" dice:

"La Ley de 1925, sin abordar el problema de la naturaleza jurídica del fideicomiso, ni precisar sus características, ni reglamentar sus efectos, se redujo a disponer en un solo artículo que los bancos de fideicomiso sirvan al público en varias formas y principalmente administrando los capitales que se les confían e interviniendo en la representación común de los suscriptores o tenedores de bonos". (1)

En marzo de 1926, se presentó el proyecto Vera-

Estañol, a continuación se expidió la Ley de Bancos de Fideicomiso de 30 de junio de 1926, abrogada por la -- Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de agosto de 1926 que incorporó a su texto íntegramente el articulado de la Ley de Bancos de Fideicomiso a que se ha hecho mención, que define la operación de crédito fiduciario "como aquella que se realiza por cuenta ajena y en favor de terceros sobre una base de confianza y buena fé".

En junio de 1932 apareció la Ley General de Instituciones de Crédito que se preocupaba por definir mejor el fideicomiso augurándole, en su exposición de motivos, un probable gran desarrollo por estimarlo de evidente utilidad para la actividad económica del país.

Dicha Ley se publicó en el Diario Oficial de la Federación en agosto de 1932, sirve de complemento a esta ley la General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares del 31 de mayo de 1941 la cual ha tenido algunas modificaciones en febrero de 1946, en febrero de 1949, en diciembre de 1954, en diciembre de 1956, en abril de 1964 y en septiembre de 1966.

En la Exposición de Motivos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito publicada por el Ejecutivo Federal el 27 de agosto de 1932 al ocuparse del fideicomiso textualmente dice:

"Aún cuando ello ofrece los peligros inherentes a la importación de instituciones jurídicas extrañas, la -- Ley de Títulos y Operaciones de Crédito reglamenta el fideicomiso, porque ya, desde 1926, la Ley General de Instituciones de Crédito lo había aceptado y porque su implantación sólida en México, en los límites de nuestra estructura jurídica general permite, significará de fi-- jo un enriquecimiento del caudal de medios y formas de trabajo de nuestra economía. Corrigiendo los errores o lagunas más evidentes de la ley de 1926, la nueva ley

(la de 1932 vigente a la fecha) conserva, en principio - el sistema ya establecido de admitir solamente el fideicomiso expreso, circunscribe a ciertas personas la capacidad para actuar como fiduciarias y establece las reglas - indispensables para evitar los riesgos que con la prohibición absoluta de instituciones similares al fideicomiso ha tratado de eludir siempre la legislación mexicana. Los - fines sociales que el fideicomiso implícito llena en países de organización jurídica diversa de la nuestra, pueden ser cumplidos aquí, con notorias ventajas, por el juego normal de instituciones jurídicas mejor construídas. En cambio, el fideicomiso expreso puede servir a propósitos que no se lograrían sin él, por el mero juego de otras - instituciones jurídicas o que exigirían una complicación - extraordinaria en la contratación".

Es conveniente anotar que el vocablo fideicomiso deriva de las raíces latinas "fides" (fidelidad, fé, lealtad) y "commissum" (comisión, encargo, secreto o confidencial) que unidas forman la palabra "fideicommissum" - (disposición en la que el testador confía su hacienda, o ciertos legados a la fé de alguno que ejecute su voluntad) Diccionario Latino Español, Valbuena, reformado- 4a. - Edición - París, 1855.

A. - Concepto:

La aludida Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en el Art. 346 define al fideicomiso diciendo:

"En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria".

El proyecto formulado el 20 de mayo de 1952, en sus artículos 346 y 351, proporciona el siguiente concepto de fideicomiso:

"En el fideicomiso, la institución fiduciaria adquiere la titularidad de un derecho que le transmite el fideicomitente y está obligada a ejercitarlo para la realización de un fin o en interés del fideicomisario" (Art. 346).

"Solamente pueden ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas para ello conforme a la Ley General de Instituciones de Crédito" (Art. 351).

Los Artículos 808 y 812 del Proyecto de Nuevo Código de Comercio lo definen en los siguientes términos:

"Por el fideicomiso, el fideicomitente transmite la titularidad de un derecho al fiduciario, quien queda obligado a utilizarlo para la realización de un fin determinado" (Art. 808).

"Sólo podrán ser fiduciarios las Instituciones de Crédito expresamente autorizadas para ello" (Art. 812).

Por su parte, el Dr. Raúl Cervantes Ahumada opina que el fideicomiso es:

... "negocio jurídico por medio del cual el fideicomitente constituye un patrimonio autónomo, cuya titularidad se atribuye al fiduciario para la realización de un fin determinado". (2)

Al respecto, el Lic. Octavio Hernández dice que:

... "fideicomiso es negocio jurídico por cuya virtud, quien es titular de un derecho sobre una cosa o de un derecho sobre otro derecho, constituye con tal derecho un patrimonio autónomo cuya titularidad confiere a otra persona para que lo dedique a la obtención del fin lícito querido por el titular original o, en su caso, determinado por la ley". (3)

De los dos conceptos transcritos encontramos como elementos comunes los siguientes:

-En todos existen el objeto y el fin del fideicomiso (el objeto: bienes o derechos o ambos a la vez y - la finalidad que se persigue con la constitución del mismo).

-Las partes que intervienen en la relación contractual son: el fiduciario, que en nuestro medio debe ser siempre una institución de crédito, el fideicomitente, -- que es el enajenante de sus bienes, por último el fideicomisario, que es el beneficiario, esta parte del contrato es inconstante.

El Art. 347 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito dice:

"El fideicomiso será válido aunque se constituya sin señalar fideicomisario, siempre que su fin sea lícito y determinado".

B.- Caracteres del Fideicomiso:

1.- Su naturaleza contractual, el sistema legal de nuestro país únicamente permite el fideicomiso expreso, al señalar en el Art. 352 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito:

"El fideicomiso puede ser constituido por acto entre vivos o por testamento. La constitución del fideicomiso deberá siempre constar por escrito y ajustarse a los términos de la legislación común sobre transmisión de los derechos o la transmisión de propiedad de las cosas que se den en fideicomiso.

2.- Su naturaleza institucional sólo puede llevarlo a cabo una institución de crédito autorizada para efectuar operaciones fiduciarias.

Las operaciones de fideicomiso son compatibles -- por disposición de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, con las siguientes operaciones de banca y crédito:

- a) Operaciones de depósito y ahorro.
- b) Operaciones financieras.
- c) Operaciones de capitalización.
- d) Operaciones hipotecarias.

Este carácter institucional se declara expresamente en el Art. 350 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a saber:

"Sólo pueden ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas para ello conforme a la Ley General de Instituciones de Crédito".

Las instituciones fiduciarias se encuentran regidas por los siguientes ordenamientos complementarios de nuestro Código de Comercio:

Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, Arts. 44, 45 y 46.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Arts. 228 al 228 v, 346 al 359, tipifican las operaciones de estas instituciones, que son: negocios de fideicomiso y certificados de participación.

Existen disposiciones complementarias respecto de los certificados de participación en diversas leyes especiales:

Ley Orgánica de Nacional Financiera, S.A.

Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A.

Ley que crea el Fondo de Garantía y Fomento a la Industria Pequeña y Mediana.

Ley Federal del Impuesto Sobre la Renta y su Reglamento.

Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

Con respecto al carácter institucional del fideicomiso expresa el Dr. Cervantes Ahumada lo siguiente:

"Nuestro legislador tuvo la atinencia de comercializar la operación instituyéndola como exclusivamente bancaria... (ya que) sólo la solvencia de los bancos y la vigilancia que sobre ellos ejerce el Estado, han establecido las bases para la aplicación extensiva del fideicomiso". (4)

4o. El Delegado Fiduciario.

Este funcionario es un administrador y como tal debe planear, integrar, organizar, ejecutar, dirigir y -- controlar las operaciones fiduciarias.

La Ley General de Instituciones de Crédito y Organismos Auxiliares en la fracción IV del Art. 45 señala:

"Las instituciones fiduciarias desempeñarán su cometido y ejercerán sus facultades por medio de uno o más funcionarios que se designen especialmente al efecto y de cuyos actos responderá directa e ilimitadamente la institución, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales en que ellos incurran personalmente", y "que la Comisión Nacional Bancaria podrá en todo tiempo vetar la designación de los funcionarios que hubiere hecho la institución o acordar que se proceda a la remoción de los mismos".

Estos funcionarios se conocen en la práctica con el nombre de Delegados Fiduciarios.

La Comisión Nacional Bancaria, organismo oficial

de inspección y vigilancia de las Instituciones de Crédito, a fin de contar con elementos para fundar la aprobación de los nombramientos o para vetarlos (facultad que la ley le concede) giró la circular No. 274, el 26 de junio de 1944 y actualmente en vigor, en la cual se manifiestan los datos que la institución fiduciaria debe proporcionarle para aceptar o vetar los nombramientos de las personas propuestas. Dichos datos son: nacionalidad del propuesto delegado fiduciario, con indicación precisa de si es mexicano por nacimiento o por naturalización y en este último caso cuánto tiempo lleva de radicar en el país. - Su edad, si es bien conocido y reputado en los círculos financieros, y si tiene la experiencia y aptitud necesarias para la administración de empresas y negocios de cualquier clase, con las explicaciones necesarias sobre los antecedentes del interesado, a fin de fundar esta información, sus ingresos aproximados y si puede considerarse que tiene la independencia económica necesaria para la mayor garantía del eficaz cumplimiento de las comisiones que se le confieran y todos los demás datos y referencias que puedan servir para integrar la información requerida.

C.- Diversos Tipos de Fideicomiso.

Las figuras más usuales del fideicomiso en el sistema bancario son:

- a) El de inversión.
- b) El de garantía.
- c) El de administración.

Cabe mencionar que son innumerables las variedades de fideicomisos ya que sólo están condicionados "a la amplitud y flexibilidad de las leyes; a la inventiva humana y a la densidad de las relaciones económico-jurídicas de toda sociedad". (5) (Dr. Octavio Hernández).

Por falta de difusión esta figura no se ha llegado a

emplear profusamente a pesar de la evidente utilidad - que brindan sus variados usos para satisfacer necesida-- des sociales tan importantes como: "conservar el patri-- monio familiar, asegurando los capitales de los menores, los pródigos y los incapacitados; obtener el mayor prove-- cho de la propiedad librando a ésta de los gravámenes - que sobre ella pesan; lograr la realización de objetivos - mediatos, destinando un patrimonio a la consecución de fines sucesivos; proteger a los fideicomisarios en el dis-- frute del fideicomiso al sustraer el patrimonio de éste - del alcance de los acreedores comunes; lograr que el fi-- deicomisario disfrute de los productos del bien fideicom-- tido sin necesidad de que tenga la propiedad inmediata -- del mismo; lograr la independencia económica de la mujer divorciada o del cónyuge supérstite, etc., etc..." (6).

A continuación se inserta el cuadro del Dr. Octa-- vio Hernández que clasifica las actividades fiduciarias en la siguiente forma:

- | | |
|---|---|
| 1) Actividades típicas y exclusivas de las instituciones fiduciarias. | (1) Operaciones de fideicomiso.
(2) Emisión de certificados de participación. |
| 2) Actividades de representación o mandato. | (1) Operaciones de fideicomiso.
(2) Intervención en la emisión de títulos de crédito para garantizar los actos relativos a tal emisión y para prestar servicios conexos con las mismas.
(3) Desempeño de sindicaturas o liquidaciones judiciales o extrajudiciales.
(4) Desempeño de albaceazgos, ejecutorías especiales, interventorías, depositarías judiciales, representaciones de |

ausentes o ignorados, tuto--
rías, curadurías o patronatos
de beneficencia, y

(5) Práctica de cualquier clase -
de negocios de fideicomiso,
mandatos, comisiones y ope
raciones necesarias para la
administración e inversión -
de su patrimonio.

3) Actividades de ad-
ministración.

(1) Operaciones de fideicomiso.
(2) Desempeño del cargo de co-
misario o miembro de los --
consejos de vigilancia de so
ciedades.
(3) Administración de bienes in-
muebles.
(4) Recepción en depósito, admi
nistración o garantía por --
cuenta de terceros, de bie--
nes muebles, títulos o valo-
res, y
(5) Práctica de cualquier clase -
de negocios de fideicomisos,
mandatos, etc.

4) Actividades de --
prestación de ser-
vicios.

(1) Operaciones de fideicomiso.
(2) Control de libros de contabili
dad, de actas y de registro-
de sociedades y empresas.
(3) Cesión de su domicilio para
efectuar pagos, recibir notifi
caciones y celebrar juntas y
asambleas.
(4) Práctica de avalúos; y
(5) Práctica de cualquier clase -
de negocios de fideicomiso,
mandatos, comisiones y ope-
raciones necesarias para la-

· administración e inversión --
de su patrimonio.

a) Fideicomiso de Inversión:

Es el más difundido en el medio bancario, mediante su constitución y ejecución la institución fiduciaria capta sumas de dinero de los fideicomitentes y los -- destina por instrucciones de éstos, a hacer inversiones económicamente provechosas para el fideicomisario, que en la mayoría de los casos, resulta ser el propio fideicomitente.

Este tipo de inversiones se hacen casi siempre en títulos valor y eventualmente en créditos.

Cabe señalar que la Ley del Impuesto Sobre la -- Renta (Federal) o sobre productos de capital imponen al fiduciario la obligación de retener el impuesto respectivo que causan los rendimientos, provenientes de las inver-- siones en valores y préstamos.

A guisa de ejemplo se anotan algunos casos de -- fideicomisos de inversión:

- a) Inversión del fondo en valores de renta fija a --- elección del fiduciario, en bienes raíces de pro-- ductos o en préstamos a interés, para que la viu-- da fideicomitente disfrute mensualmente de esos -- productos mientras viva y a su fallecimiento hacer beneficiarios de esos productos a sus herederos -- (tres hijos menores de edad) que heredarán los bie-- nes objeto del fideicomiso por partes iguales, -- una vez que alcancen la mayoría de edad y recono-- cidos sus derechos hereditarios.
- b) Formación de un fondo por parte de una compañía de transportes de acuerdo con un plan de jubila-- ciones para sus empleados, fondo que deberá --

siempre estar invertido en títulos valor escogidos por el fiduciario o en bienes de productos como-- dos o en préstamos a interés. Los productos de la inversión se irán capitalizando y deberán ir -- siendo destinados a pagar a su personal, las pensiones de jubilación establecidas en el plan de -- referencia.

(Tanto las aportaciones que hacen las empresas -- para constituir el fondo como los rendimientos pro-- venientes gozan de consideraciones fiscales en -- nuestro país).

- c) Constitución de un fondo revolvente para préstamos que deberá ser invertido en títulos valor a -- elección del fiduciario, de rendimientos satisfactorios y seguros. Los préstamos con cargo a los rendimientos de la inversión deberán hacerse a es tudiantes universitarios o politécnicos de escasos recursos, debidamente autorizados por un comité -- formado por funcionarios de la Dirección de los -- respectivos planteles, que podrán aprobar o desa probar la designación de los estudiantes propuestos como prestarios, sin tomar en cuenta diferencias de raza, color, credo, sexo, u opiniones -- políticas debiendo valorizar los talentos y la si-- tuación económica de los beneficiarios, su voca-- ción y su aplicación al estudio y sus dotes de -- capacidad y voluntad para ayudar a sus semejan-- tes.

El citado comité fijará el importe del préstamo to-- mando en cuenta el costo de la vida de un estu-- diante de modestos recursos, etc., ayuda que se aplicará al pago de gastos de alimentación, hos-- pedaje, asistencia y libros de texto.

Los préstamos que se otorguen cubrirán un año es colar, pero el comité podrá solicitar al fiduciario que prorogue los préstamos durante uno o dos años.

años subsiguientes, siempre y cuando el beneficiario continúe siendo estudiante regular.

Estos préstamos se hacen contra la expedición de una carta que los beneficiarios otorgan al propio fiduciario en la que prometen pagar su importe total durante los cinco años posteriores a su graduación, pagando también un interés equivalente al 6% anual durante el tiempo que el adeudo hubiere estado insoluto, interés que no causará el impuesto sobre la renta al amparo de una autorización especial concedida por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y estará también exenta del pago del Impuesto (local) sobre productos de capitales.

En ningún caso se otorgarán préstamos con cargo al patrimonio fiduciario y al término del plazo de 30 años de vigencia, el fiduciario entregará el importe total del fondo (capital más rendimientos) al comité para que éste lo destine a los mismos fines que los establecidos en el contrato del fideicomiso.

- d) Establecimiento de un fondo a base de las aportaciones de trabajadores del Ferrocarril del País, S. A. unidos en una asociación de auxilios mutuos con cuyos productos se pagará a los miembros de esta asociación o a sus familiares las cuotas de jubilación o de fallecimiento según sea el caso, de acuerdo con los estatutos de dicha asociación. La inversión del fondo se hará en préstamos al 12% anual a Productora de Carros y Vagones de México, S. A.
- e) Constitución de un fondo en efectivo para invertirlo en préstamos directos del 8% anual a la Sociedad Financiera del Istmo, S. A. con cuyos rendimientos se atenderán los gastos de colegiatura -

relacionados con los estudios finales de preparatoria y profesionales de los jóvenes de 18 y 20 años respectivamente hijos de la fideicomitente, - viuda, a cuya muerte deberá repartirse el patrimonio fideicomitado (capital e intereses) por partes iguales a dichos beneficiarios.

- f) Establecimiento de un fondo que se invertirá en - títulos valor de renta fija (obligaciones industriales) que el fiduciario elegirá manteniendo la inversión por un período de 10 años irrevocables mientras la empresa fideicomisaria (ubicada en el extranjero con la denominación de Stahl Fabrikaufman y operando en el ramo de fundición al estallar la Segunda Guerra Mundial) no reclama los derechos que tiene a la repartición del haber social - que le correspondió al declararse su disolución y liquidación, nombrándose liquidador a uno de los asesores mexicanos de dicha empresa, que es el - que figura en el contrato de fideicomiso como fideicomitente de los fondos que dicha empresa alcanzó al finalizar la liquidación. Si no reclamara sus derechos la fideicomisaria al llegar el término fijado, el fiduciario deberá entregar el patrimonio (capital más intereses) a una institución de beneficencia designada en dicho contrato.
- g) Constitución de un fondo para invertirlo en préstamos directos del 12% anual a la Financiera del Transporte Urbano, S.A. con cuyos productos se cubrirán los gastos de hospitalización y curación de la fideicomisaria, privada de razón a cuyo fallecimiento capital e intereses deberán ser reintegrados al fideicomitente quien tiene ordenado que en caso de ocurrir su fallecimiento quedará representado por un comité integrado por tres miembros de su familia que lo representarán ante el fiduciario, quien deberá seguir cumpliendo el fin originalmente establecido, con los rendimientos del pa

trimonio fideicomitido.

- h) Entrega al fiduciario de determinado fondo para - que lo invierta en valores de renta fija, a su libre elección que aseguren al fideicomitente (quedesea su permanencia en el país en calidad de rentista ya que es europeo) un rendimiento que le permita subsistir durante el tiempo que se requiera - para arreglar su situación migratoria en la Secretaría de Gobernación garantizándole los gastos de repatriciación llegado el caso.

b) Fideicomiso de Garantía:

Consiste en garantizar a través del fiduciario compromisos que el deudor fideicomitente ha reconocido en - favor del acreedor fideicomisario. Su objeto o materia - lo constituyen los bienes muebles e inmuebles y dere- - chos; su finalidad es asegurar el cumplimiento de obliga- ciones contraídas entre dos personas distintas del fiduciario. En este tipo de fideicomiso, generalmente se afec- tan bienes inmuebles y ofrece mayores ventajas que la - hipoteca, ya que su costo es menor ahorrándose el gasto, la tramitación y el tiempo que se requiere para el remate del bien fideicomitido, llegado el caso de que el deudor fideicomitente no cumpliera con su obligación, por otro - lado en el fideicomiso de garantía se obtiene hasta el - - 100% del valor del terreno o edificio afecto, en cambio, en la hipoteca los bancos dedicados a hacer préstamos - hipotecarios, se encuentran obligados por la ley a conce- der el crédito en una proporción menor de ese 100%.

Ejemplos más usuales:

- a) Superficie de terreno con 200,000 m² forman- do el Fraccionamiento Las Brisas (40 manzanas). La - deudora fideicomitente es Fraccionamientos Urbanos, S.A. que afecta a estos predios en garantía de un préstamo -

que le ha concedido la Financiera de la Construcción, - S.A. acreedora fideicomisaria por seis millones de pesos, para iniciar la construcción de casas en el citado fraccionamiento.

b) Edificio construido sobre 3,600 m² de superficie en San Angel, Distrito Federal (Villa Obregón). El - deudor fideicomitente Sr. Efrén Ruiz, afecta el inmueble-completo (edificio y terreno) en garantía de un contrato - de mutuo que celebró con el Sr. Ignacio Osepes acreedor fideicomisario por un millón doscientos cincuenta mil pesos.

c) Edificios y terrenos ubicados en la zona industrial del D.F. teniendo estos terrenos una superficie de - 150,000 m² sobre los que están construidas veinte casas habitación, un parque deportivo y un mercado, así como una planta industrial que produce motores (no se incluyen en la operación las instalaciones industriales). La deudora fideicomitente es Motores Mexicanos, S.A. que le debe a International Finance Corporation of New York (acreedora fideicomisaria) que ha hecho un préstamo a - largo plazo a la empresa mexicana por diez millones de - pesos para que adquiriera nueva maquinaria y para que haga algunas mejoras en sus instalaciones.

d) Finca de recreo y terrenos sobre los que está - construida con superficie de 30,000 m² ubicada en Cuernavaca, Morelos; el deudor fideicomitente es el Sr. Víctor Padilla y el acreedor fideicomisario es el Sr. Epigmenio Barrera, habiéndose establecido entre ambos una relación de crédito que se documentó con varios pagarés que además llevan el aval de persona solvente; estos pagarés representan el total del adeudo que ascendió a un - millón de pesos.

d) Terreno ubicado en la esquina de Av. Juárez y Ejido con una superficie de 900,000 m², siendo el fideicomitente el Sr. Paulino de la Vega quien tendrá el ca--

rácter de fideicomisario en tanto no se haga la emisión de certificados de participación inmobiliaria a que se hace referencia más adelante.

Una vez que se lleve a efecto esta emisión, serán fideicomisarios los tenedores de dichos certificados.

La finalidad del fideicomiso es precisamente que el fiduciario emita Certificados de Participación Inmobiliaria denominados "Edificio del Paseo" (existe el proyecto de levantar un edificio de despachos en el predio afecto en fideicomiso), títulos que representarán el derecho de sus tenedores a una parte alícuota del derecho de propiedad y de sus frutos y productos del inmueble fideicomitado, en los términos de los artículos 228a a 228v de la Ley de Títulos.

Atendiendo a lo establecido en la escritura de fideicomiso y de emisión de certificados de participación inmobiliaria, el fiduciario llevó a cabo la emisión en el término de tres meses a partir de la fecha de la propia escritura, habiendo obtenido previamente los permisos correspondientes y el avalúo del predio que practicó el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., que ascendió a la suma de \$ 1.500,000.00 y sobre la base del cual se emitieron 1,500 certificados al portador por \$ 1,000.00 cada uno, que confieren a sus tenedores iguales derechos. Es obligación del fiduciario nombrar un representante común de los tenedores de los certificados.

La administración del inmueble fideicomitado quedará a cargo del fiduciario quien siempre procederá según indicaciones del fideicomitente, en tanto no se emitan los certificados; pero una vez que ésto se haga, quien hará las indicaciones será el representante común de los tenedores de dichos títulos. Anualmente el fiduciario rendirá a ese representante común, cuenta de su administración y procederá a distribuir anualmente a los tenedo-

res de los certificados los productos que les correspondan (estos productos pueden derivarse de renta, usufructo o - de la propia venta del inmueble afecto en fideicomiso).

La escritura de fideicomiso y de emisión de certificados "Edificio del Paseo" fue oportunamente inscrita - en el Registro Público de la Propiedad, habiendo sido - aprobada dicha escritura por la Comisión Nacional Bancaria, como lo dispone el Art. 228o de la Ley de Títulos.

El requisito de inscripción en el Registro Público de la Propiedad es aplicable a toda operación que tenga - por objeto bienes inmuebles, según se desprende del Art. 353 de la referida, ley, que a la letra dice:

"El fideicomiso cuyo objeto recaiga en bienes inmuebles deberá inscribirse en la sección de la Propiedad del Registro Público del lugar en que los bienes estén -- ubicados. El fideicomiso surtirá efectos contra tercero, -- en el caso de este artículo, desde la fecha de inscripción en el Registro".

f) 80,000 acciones emitidas por Empacadora de Mariscos del Pacífico, S.A. con valor nominal de \$ 100.00 cada una. El deudor fideicomitente Sr. Vicente Corduña entrega estas acciones al fiduciario para garantizar a la Financiera del Pacífico, S.A. un crédito refaccionario -- por \$ 3.500,000.00 hecho a la emisora de dichas acciones, siendo avalista en la operación el Sr. Corduña.

g) 300 acciones emitidas por "La Catalina" Fábrica de Hilados y Tejidos de Algodón, S.A., con valor -- nominal de \$ 2,000.00 cada una. El deudor fideicomitente Sr. Nicolás Huacuja entrega estos valores al fiduciario para garantizar al Sr. Sóstenes Preciado el pago de -- una serie de letras de cambio con importe total de ----- \$ 750,000.00 que documentan la relación de crédito establecida entre estas dos personas.

c) Fideicomiso de Administración:

Es aquel en el que el fiduciario se caracteriza como una institución técnicamente especializada, ya que -- además de la prudencia "de un buen padre de familia", -- se requiere de la experiencia y los conocimientos técnicos para el manejo del patrimonio fideicomitido. En este tipo de fideicomiso por lo general el fideicomitente es -- también fideicomisario.

Existen causas muy variadas para su constitución, siendo entre otras la minoría de edad, la falta de experiencia, la falta de vocación para los negocios, la falta de tiempo, etc.

Ejemplos:

a) La Sra. Raquel Tapia Vda. de Pino afecta en -- fideicomiso una casa ubicada en la colonia Roma Sur dando instrucciones al fiduciario para que la arriende debiendo tomar de los productos del arrendamiento, lo necesario para gastos diversos (mantenimiento, salario del velador y del mozo, pago de luz, agua, gas, impuestos -- varios, etc.) entregando los remanentes a la fideicomitente, mientras la fideicomisaria niña Raquel Pino Tapia, de 12 años no alcance la mayoría de edad, llegándose este término el fideicomiso se extinguirá, ya que tanto el -- inmueble como sus productos se transferirán a dicha beneficiaria.

b) La señorita Concepción Arenas de edad avanzada da en fideicomiso un edificio de departamentos ubicado en la colonia Narvarte, construido sobre un terreno -- de 900 m² para que el fiduciario se encargue de su conservación y completa administración. De los productos -- del inmueble tomará el fiduciario para todos los gastos -- que se causen por el cumplimiento de esta función administrativa y de los remanentes deberá pagar pensión vitalicia para el cuidado del fideicomisario Sr. Indalecio --

Arenas que es hermano de la fideicomitente, recluso en hospital para ancianos. Al ocurrir el fallecimiento de la fideicomitente y del fideicomisario, la titularidad del inmueble y sus productos deberá ser transmitida a la Cruz — Roja Mexicana.

c) El Banco Central, S.A.; institución privada de depósito da en fideicomiso un lote de terreno de 1500 m² debidamente valuado en \$ 1.500,000.00 ubicado en parte céntrica de la ciudad sobre el que desea construir un edificio destinado a ser la oficina principal de dicho Banco. Esta institución irá haciendo aportaciones en efectivo al fiduciario para el exclusivo fin de que al que dar éste con el encargo de vigilar y procurar la buena marcha de la construcción pague las estimaciones de obra, recibos, facturas y toda la documentación relativa que le sea presentada con la debida autorización de un comité técnico que se nombrará al efecto. Las porciones de efectivo no utilizado en la finalidad indicada deberán invertirse en valores de fácil realización y razonables rendimientos, aprobados por la Comisión Nacional de Valores. Al terminar la construcción de la obra de referencia que según el presupuesto será dentro de un plazo de 18 meses, el patrimonio fideicomitado ya convertido en edificio y terreno deberá revertir a la propiedad del fideicomitente.

Fideicomiso de Características Mixtas.

Es aquel en el que concurren las características de dos fideicomisos. En los ejemplos citados en el fideicomiso de administración hay algunos que tienen estas características.

Para ilustrar este aspecto el Dr. Raúl Cervantes Ahumada, en su obra "Títulos y Operaciones de Crédito" ya citada, describe un tipo de esta clase de fideicomiso observado por él en la práctica:

a) "Una viuda anciana era propietaria de dos fincas de vecindad de tipo antiguo. Tenía una hija enajenada y una hermana mayor. Estas fincas no producían suficientes rentas por su mala calidad. En consecuencia, la viuda constituyó un fideicomiso y trasladó al Banco (Institución Fiduciaria) la titularidad de las fincas, para los siguientes fines:

1o.- Se encargaría el Banco de vender una de las fincas.

2o.- Demolería la otra finca y con el producto de la venta de la primera construiría en el terreno de la segunda un edificio moderno.

3o.- Si no alcanzare el valor de la finca vendida para la construcción del edificio, se obtendría un crédito hipotecario, con creación de cédulas, sobre el edificio nuevo.

4o.- Una vez terminado el edificio, el Banco lo rentaría y los productos se destinarían:

I) A cubrir las exhibiciones del crédito hipotecario.

II) A pagar el hospital y la pensión de la enajenada.

III) A pagar una pensión fija a la hermana de la fideicomitente.

IV) A cubrir los gastos de administración.

V) A pagar las primas de seguros y contratos de capitalización de la fideicomitente.

VI) El remanente se llevaría mensualmente a la fideicomitente (en este caso también a la fideicomisaria) -

a su domicilio (7).

Se estipula también en el contrato de fideicomiso que:

-Al morir la fideicomitente el Banco seguirá administrando los bienes encargándose de atender los gastos - de la fideicomisaria hermana mayor de la fideicomitente. - Al ocurrir el fallecimiento de la última fideicomisaria el Banco entregaría la finca y los remanentes de productos - en propiedad a una institución de asistencia designada en dicho contrato, que al decir del Dr. Cervantes Ahumada - ha funcionado perfectamente bien.

Notas Bibliográficas

Capítulo II

- 1.- Hernández Octavio: Derecho Bancario Mexicano. Asociación Mexicana de Investigaciones Administrativas. México 1956, Página 215.
- 2.- Cervantes Ahumada Raúl: Títulos y Operaciones de Crédito. Editorial Herrero. México 1966, Página 305.
- 3.- Hernández Octavio: obra citada, Página 219.
- 4.- Cervantes Ahumada Raúl: obra citada, Páginas - 304 y 305.
- 5.- Hernández Octavio: obra citada, Página 225.
- 6.- Hernández Octavio: obra citada, Página 228.
- 7.- Cervantes Ahumada Raúl: obra citada, Páginas - 313 y 314.

CAPITULO III

CLASIFICACION DE LOS BIENES (UBICACION DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA NO AMORTIZABLE)

Las Leyes de Partidas definían a los bienes diciendo que: "son aquellas cosas de que las personas se sirven o se ayudan".

Carneluti, citado por el maestro Eduardo Pallares, en su Diccionario de Derecho Procesal Civil nos dice que: "bien es algo apto para la satisfacción de una necesidad" agregando que "los bienes pueden ser materiales o inmateriales, de orden moral, estimables o no en dinero, de naturaleza sentimental o intelectual, y así sucesivamente. Como las necesidades humanas son infinitamente numerosas y variadas y como por bien, debe entenderse todo lo que pueda satisfacerlas, total o parcialmente, de ello se sigue que también los bienes son en número infinito.

El concepto de bien juega un gran papel en las doctrinas de Chiovenda que considera a los derechos subjetivos como "bienes de la vida" otorgados o garantizados por la ley". (1)

En el Derecho Romano el término acostumbrado por la legislación y la teoría para designar los objetos que formaban parte del patrimonio era el término genérico de cosa. Este vocablo es restringido puesto que nos da la idea de un objeto material, se comprende en esa época porque los romanos todavía no tenían un concepto claro y preciso de las cosas inmateriales o sean los derechos.

Al no cumplir su misión por la evolución de la técnica jurídica, esta voz dejó de considerarse y surgió la palabra bien, ya que en ésta sí se considera a los bienes corporales o incorporales o sea a los derechos.

a) Bienes en Sentido Económico.

Los bienes en sentido económico son aquellos -- que se conocen con el nombre de satisfactores. Don Enrique Martínez Sobral en su obra "Económica" afirma ser el autor de la palabra satisfactor, la que proviene del verbo satisfacer, diciendo que los bienes que satisfacen las necesidades del hombre se llaman satisfactores y éstos deben ser útiles al hombre.

b) Bienes en Sentido Jurídico.

En el campo jurídico fundamentalmente nos interesa la apropiabilidad o sea que además de la utilidad el bien debe ser apropiable. Son apropiables todos los bienes que están dentro del comercio, ya que no todos tienen esas características.

Están fuera del comercio:

1.- Por su naturaleza: son aquellos bienes que no pueden ser poseídos por ningún hombre en particular, por ejemplo, el aire, la luz solar, etc.

2.- Por disposición de la Ley, ya que el legislador los declara irreductibles a propiedad de los particulares.

c) Bienes del Dominio del Poder Público.

Estos bienes se encuentran fuera del comercio por disposición de la Ley y son los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios. Se clasifican en:

1.- Bienes destinados a un servicio público; que están a disposición y pueden hacer uso de ellos los que tengan necesidad de dicho servicio público. Es indiscutible que todos tienen acceso a ellos, puesto que están respondiendo a una necesidad de la colectividad. Son --

inalienables, imprescriptibles e inembargables en virtud de la función que desempeñan, por ejemplo: Edificios de Correos, Telégrafos, Secretaría de Estado, etc.

2.- Bienes de Uso Común: Son de los que pueden servirse los habitantes de una ciudad; por ejemplo una calle, un parque, una carretera, etc.

3.- Bienes Propios del Estado: Son los que pertenecen al Estado y están formados por tierras, aguas, bosques, subsuelo, etc. Estos bienes pueden ser explotados por particulares, mediante concesión que otorgue el Estado ya que así lo ordena el Art. 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que en la parte relacionada, a la letra dice: "la propiedad de las tierras y aguas corresponde originariamente a la Nación, la cual está obligada a cederla a los particulares para constituir la propiedad privada, mediante una concesión, bien sea gratuita u onerosa.

d) Bienes del Dominio de los Particulares.

Son los que el Art. 762 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, nos describe: "son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no -- pueden aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley".

e) Bienes Materiales e Inmateriales.

Los bienes materiales son aquellos que se aprecian por medio de los sentidos. Entre los cuales tenemos:

1.- Bienes consumibles por el primer uso y no consumibles por el primer uso. Los primeros son aquellos que no resisten la acción más o menos prolongada del tiempo, por ejemplo, los alimentos.

2.- Bienes Fungibles y no Fungibles: son fungibles aquellos que pueden substituirse unos por otros de la misma especie, calidad y cantidad.

f) Bienes Muebles e Inmuebles.

Nuestra legislación distingue entre bienes muebles por su naturaleza o por disposición de la ley.

Son bienes muebles por su naturaleza aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro por sí o por medio de una fuerza extraña.

Los bienes muebles por disposición de la Ley se consideran los derechos, obligaciones o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles, en virtud de acción personal.

Por igual razón se reputan muebles las acciones que cada socio tiene en las asociaciones o sociedades, aún cuando a éstas pertenezcan algunos bienes inmuebles (Arts. 754 y 755 del Código Civil).

Los bienes inmuebles pueden ser:

- 1.- Por su naturaleza.
- 2.- Por su destino o destinación, y
- 3.- Por el objeto al cual se aplican.

1o.- Bienes Inmuebles por su Naturaleza:

Son aquellos que se encuentran fijos en forma perpetua por ejemplo: el suelo, las construcciones, los árboles y frutos pendientes de ellos mientras no sean separados por cosechas o cortes regulares, así lo expresa -- nuestra legislación (Art. 750 del Código Civil).

"Son bienes inmuebles:

I.- El suelo y las construcciones adheridas a él.

II.- Las plantas y árboles mientras estuvieren unidos a la tierra y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares.

III.- Los manantiales, estanques, algibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella".

2o.- Bienes Inmuebles por su Destino o Destinación:

Son bienes muebles por su naturaleza que el propietario destina a estar inmovilizados en forma permanente a un bien inmueble. La ley exige:

I.- Que el propietario del bien inmueble lo sea también del mueble.

II.- Que exista una destinación. Esta clasificación se encuentra comprendida en las siguientes fracciones del Art. 750 del Código Civil.

III.- Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido.

IV.- Las estatuas, relieves, pinturas, u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;

V.- Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;

VI. - Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa y exclusivamente a la industria o explotación de la misma;

VII. - Los abonos, destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;

VIII. - Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario.

IX. - Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

X. - Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XI. - El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

3o. - Bienes Inmuebles por el Objeto al cual se Aplican.

Esta clasificación se refiere a los derechos, para que surta sus efectos legales según se trate de un derecho que recae sobre un bien inmueble o mueble.

En la fracción XII del artículo ya citado del Código Civil se dice:

Los derechos reales sobre inmuebles.

Distinciones entre Bienes Muebles e Inmuebles.

Es importante hacer una diferenciación entre este tipo de bienes por el tratamiento que la ley da a unos y a otros. De acuerdo con el criterio del Lic. García Villalobos se distinguen los siguientes grupos:

1.- Por la naturaleza de las cosas:

a) La publicidad; se refiere a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, todos los bienes inmuebles deberán registrarse en dicho registro en garantía del propietario y de terceros.

b) De las garantías reales; se refiere a los gravámenes reales directamente sobre el bien inmueble y ese gravamen real debe estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

c) De los embargos; cuando se embargan bienes inmuebles debe hacerse la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad. La finalidad de ésta es tener preferencia en el pago del crédito.

d) Competencia de los Tribunales; las reglas procesales señalan que es Juez competente el del lugar en donde esté ubicado el bien inmueble. En cambio, tratándose de bienes muebles el Juez competente es el del domicilio del deudor.

e) Ley aplicable; la ley aplicable en materia de bienes inmuebles es la del lugar en donde se encuentra el bien y tratándose de bienes muebles la ley aplicable es la del domicilio del deudor.

f) Prescripción. El plazo para adquirir bienes inmuebles por prescripción es más largo que para la adquisición de bienes muebles.

g) Efectos de la Posesión. El antecedente de la prescripción es la posesión y los legisladores en general se ponen más exigentes con la posesión de bienes inmuebles.

2.- Por valor:

a) Los derechos fiscales: el impuesto fiscal es superior en las transacciones hechas en bienes inmuebles que en muebles.

3.- Por interpretación: Los bienes inmuebles no la requieren, en cambio para evitar confusiones tratándose de bienes muebles el legislador aclara que cuando se hable de bienes muebles de una casa se entenderá "los útiles del trato diario de la familia" y en ellos no deberá comprenderse dinero, armas, caldos, colecciones de libros, obras de arte, etc.

Ubicación del Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable.

Puesto que ya sabemos que certificados y participación son términos legales Scriche en su Diccionario de Legislación y Jurisprudencia, nos dice: "bajo la denominación de certificadoria se significa lo mismo que certificación o instrumento en que se asegura alguna cosa" y por lo que se refiere a participación sólo considera "derecho de condueños o comuneros para demandar la participación, la cual debe efectuarse efectivamente dando a cada uno la parte que le corresponda". (2)

El Lic. Gustavo Galindo Guarneros afirma: "como se podrá apreciar en el lenguaje jurídico de hace un siglo, las palabras certificado y participación no estaban acuñadas aún.

Como quiera que el uso del giro "certificado de participación" tiene un origen americano, usando un dic

cionario de términos legales americanos del año de 1923, encontramos que "por certificate", en el sentido de certificación, se entiende una declaración firmada por un funcionario que le da autoridad a los hechos en la misma establecidos o por lo que se refiere a participación, no se encuentra el vocablo.

Si se recurre a un diccionario de negocios y finanzas, editado en 1957, por primera vez encontramos que - certificate of participation, se explica ya como aquellos (certificados) que en algunas ocasiones expiden las compañías de inversión en lugar de partes de capital, como evidencia de un interés proporcional poseído (en el sentido de propiedad) por el tenedor del certificado, sobre los varios valores propiedad de la compañía". (3)

Los anteriores comentarios tienen por finalidad darnos cuenta de que el término "certificado de participación" es un juego de palabras más bien moderno, acuñado recientemente, inclusive en el lenguaje legal americano.

Actualmente, dentro de la Banca de México, ligamos el concepto de "certificado de participación", a las instituciones bancarias fiduciarias que los emiten y, si estamos enterados de la materia, asociamos el concepto con la idea de un fideicomiso que, por disposición de la ley le sirve de base.

Origen de los Certificados de Participación en México.

Julián Bernal Molina en su libro "Sobre la Naturaleza Jurídica de los Certificados de Participación" dice que en Derecho Positivo Mexicano el origen de los certificados de participación se remonta al decreto que reformó la Ley General de Instituciones de Crédito, el 30 de agosto de 1933, cuando en el Art. 90, fracción IX, al referirse a las instituciones fiduciarias se dispone que:

Las sociedades y los departamentos autorizados -- al efecto, para actuar como fiduciarias, podrán emitir -- certificados nominativos que podrán ser negociables, haciendo constar la participación de los distintos copropietarios en bienes, títulos, o valores que se encuentren en poder de la institución, o la participación de los acreedores en las liquidaciones en las que la institución fiduciaria tenga el carácter irrevocable de liquidador o síndico.

Quando los certificados de participación hagan -- constar el derecho del copropietario o del acreedor a -- una cantidad fija, se entenderá que la institución emisora garantiza el pago de esa cantidad. Cuando los certificados hagan constar solamente la participación del copropietario o del acreedor a una cantidad fija, se entenderá -- que la institución emisora garantiza el pago de esa cantidad, cuando los certificados hagan constar solamente la participación del copropietario o del acreedor en una parte alícuota de los bienes o del activo o valor netos que -- resulten en la venta o liquidación, la institución fiduciaria sólo será responsable de la existencia de los bienes o de la legitimidad del crédito". (4)

De esta disposición son de mencionarse los siguientes antecedentes:

La Ley de Fideicomiso de 30 de Junio de 1926 y la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 31 de Agosto de 1926, que establece que los Bancos de Fideicomiso podrán intervenir en la emisión de bonos al portador, en unión de la parte emisora, suscribiendo, mediando en la colocación y constituyendo las garantías; ahora bien éstas podrían ser constituidas en un fideicomiso.

Conforme a la Ley de 1946, ya se independiza nítidamente los bienes y derechos objeto de certificados, -- de los derechos que sobre los mismos tenían sus propietarios

rios o titulares con anterioridad a la emisión, mediante la constitución de un fideicomiso en el que opera la --- transmisión al fiduciario de la propiedad o titularidad de bienes y derechos, quedando los propietarios o titulares- originarios ante todo el mundo como expropietarios o ex- titulares de tales derechos.

A este respecto, el Dr. Raúl Cervantes Ahumada nos dice: "Tal vez, debido a la característica antes ano- tada, de los certificados según la Ley de 1933, se debió que la propia Ley limitara la circulación de los certifica- dos al máximo haciéndolos nominativos, lo que contrasta con la Ley de 1946 que permite su circulación al porta- dor, seguramente porque teniendo como base la transmi- sión de los bienes al fiduciario mediante un fideicomiso, la institución fiduciaria puede contraer un compromiso - contra todo el mundo". (5)

La Ley de 1946, significa el Capítulo V bis adi- cionado por decreto de 30 de diciembre de 1946, publica- do el 31 del mismo mes al título primero de la Ley Gene- ral de Títulos y Operaciones de Crédito.

Este ordenamiento ubica al certificado de partici- pación como un bien mueble diciendo:

"Art. 228-B. - Los certificados serán bienes mue- bles aún cuando los bienes fideicomitidos materia de la - emisión sean inmuebles".

Notas Bibliográficas

Capítulo III

- 1.- Pallares Eduardo: Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, México 1963, Página 106.
- 2.- Scriche Joaquín: Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Librería Bouret México. Páginas 435 y 1326.
- 3.- Galindo Guarneros Gustavo: Certificados de Participación Expectativas y Frustraciones. ----- U.N.A.M. México 1972. Páginas 11 y 12.
- 4.- Bernal Molina Julián: Sobre la Naturaleza de los Certificados de Participación, Jus. T. XVII núm.- 99 Octubre de 1946, Página 378.
- 5.- Cervantes Ahumada Raúl: Títulos y Operaciones de Crédito. Editorial Herrero. México 1966.

CAPITULO IV

EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA NO AMORTIZABLE EMITIDO POR EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, SOCIEDAD ANONIMA

Es un título de crédito regido por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y fundamentalmente por la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., que concede a su tenedor el uso y aprovechamiento sobre el bien inmueble que el propio certificado ampara.

La citada Ley Orgánica en su capítulo VI, artículos 25, 26, 27, 29 a 37, se refieren a él autorizando a la Institución para emitirlo sobre toda clase de inmuebles, dicho certificado sólo puede ser suscrito por los ocupantes de dichos inmuebles y los productos que se obtengan de su venta deben destinarse a redimir gravámenes y certificados amortizables. El importe de la emisión no será mayor que el valor del inmueble previo avalúo que practique la Institución.

La Ley Orgánica autoriza al Banco a designar fideuciario a su propio departamento especializado, la condición es que la emisión sea sobre inmuebles destinados a habitaciones populares.

El certificado siempre será nominativo y representativo:

1o.- El derecho de ocupación y aprovechamiento directo y exclusivo de las habitaciones y localidades a que se refiera concretamente el propio certificado, y el uso común de todas aquellas partes del inmueble fideicomitado, que por sus características sean de esa naturaleza.

2o.- El derecho a una parte alícuota del inmueble

ble materia de la emisión, de sus frutos y rendimientos o del valor neto que resulte de su venta.

Por lo que se refiere a los certificados emitidos - respecto a viviendas de interés social, la Ley Orgánica - lo sujeta al siguiente régimen:

1o.- Por cada familia sólo se podrá adquirir uno.- Entendiéndose por familia el grupo de personas alojadas - satisfactoriamente en una sola unidad de habitación, ya - fuere casa aislada o departamento.

2o.- Se adquiere únicamente por quienes se obligan a ocupar realmente la habitación o localidad a que - se refiere el certificado.

3o.- Para transmitirlo se requiere la autorización del fiduciario dada por escrito, quedando la institución - en libertad de exigir ciertos requisitos a los presuntos ad- quirentes.

4o.- Se encuentran protegidos en contra de terceros, ya que no pueden ser objeto de embargo u operación alguna a menos que se trate del cumplimiento de obligaciones contraídas por los titulares con la fiduciaria.

Se adquiere por compraventa lisa y llana o con - reserva de dominio. En este último caso se autoriza la ocupación anticipada lo cual subsiste siempre y cuando el adquirente cumpla con todas las obligaciones pactadas en el contrato.

En tanto no se extinga formalmente el fideicomiso las tarifas y tasas relativas al impuesto predial y derechos de agua así como cualquier otro concepto de carácter fiscal que se causen deben ser siempre pagados por el comprador, por lo que debe comprobar dichos pagos, - ya que el fiduciario está facultado para exigirselos judicialmente.

Al extinguirse el fideicomiso la asamblea general de tenedores de certificados resolverá si se procede a la adjudicación a los propios tenedores de los inmuebles fideicomitados, o a la venta de éstos para que el producto neto que se obtenga sea distribuido entre los propios tenedores. El fiduciario tiene el derecho de transmitir unilateralmente pro indiviso la copropiedad de los inmuebles fideicomitados a quienes aparezcan en sus registros como titulares de los certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

ANTECEDENTES:

En escritura pública número de fecha...
 otorgada ante el Sr. Lic.
 Notario Público #....., consta que el fideicomiso denominado "Fondo de las Habitaciones Populares", que se encuentra constituido en el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Anónima, es propietario de los terrenos circunscritos por con una superficie total aproximada de sobre los que actualmente se encuentra construido el
 en virtud de la transmisión que a su favor se hizo de haber adquirido los que pertenecían a particulares, mediante los contratos de compraventa respectivos, quedando así consignada en este título la agrupación de todos ellos para constituir un solo predio, de lo que se tomó debida nota en el Registro Público de la Propiedad de esta Capital, en la Sección del Tomo..... Volumen..... de la Serie..... a fojas..... y en la propia Sección.....Tomo..... Volumen Fideicomisos..... a fojas..... con los números.....

Ubicación del Edificio, así como descripción del departamento que ampare este título, que aparecen en la escritura de Emisión correspondiente de la que más adelante se transcriben las cláusulas relativas a los certificados de Participación Inmobiliaria Serie "B".

La Institución Fiduciaria, para cumplir con los fines que para el "Fondo de Habitaciones Populares" señala el capítulo X de su Ley Orgánica, procedió a la urbanización del inmueble a que se refiere el mismo antecedente, de acuerdo con el proyecto que para ese efecto aprobó el Departamento del Distrito Federal, así como a la construcción de los diversos edificios de departamentos y locales comerciales que constituyen el entre cuyos edificios se encuentra el denominado..... que se localiza en la unidad habitacional número..... al que corresponde el número oficial..... de la calle con la ubicación, superficie y linderos siguientes:

UBICACION:

SUPERFICIE:

LINDEROS:

NORTE:

PONIENTE:

SUR:

ORIENTE:

Emisión.- El Departamento Fiduciario del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Anónima, en representación del Fondo de Habitaciones Populares, de conformidad con lo establecido por los artículos doscientos veintiocho-a de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; veintitres a treinta y siete, cuarta y siete-II de su Ley Orgánica; y demás relativos de ambos ordenamientos, por declaración unilateral de voluntad emite dos series de Certificados de Participación Inmobiliaria; una de amortizables y la otra de no amortizables, de aprovechamiento directo, a fin de representar, mediante esos títulos de crédito, los derechos y obligaciones que en términos de esta escritura tendrán sus tenedores sobre el inmueble descrito en los antecedentes.....

Denominación, Objeto y Domicilio de la Emisora.

Conforme a su escritura constitutiva y Ley Orgánica, la denominación que corresponde a la emisora es la de "Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Anónima", Institución Fiduciaria, siendo su objeto el definido y precisado en ellos, teniendo su domicilio establecido en esta ciudad.

Bienes Materia de la Emisión.- El edificio de departamentos denominado..... que forma parte del conjunto..... cuya ubicación, superficie, medidas, linderos, colindancias y demás características se mencionaron en el antecedente..... y se tienen aquí por reproducidos en lo conducente como se insertasen a la letra.

Acto Constitutivo del Fideicomiso.- El fideicomiso base de la emisión está constituido en la forma y términos que han quedado expresados en el antecedente.... de este instrumento que aquí se tiene por reproducido.

Avalúo Pericial y Dictamen.- Los documentos respectivos se agregan al apéndice de esta escritura y aparecen ya relacionados en el antecedente número....., por lo que se tiene aquí por reproducidos.

Importe de la Emisión y Series en que se divide. Respecto al inmueble descrito en los puntos..... -- del capítulo de Antecedentes y de acuerdo con lo establecido en el artículo treinta de la Ley Orgánica del -- Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Anónima, el Fiduciario emite dos series "A" y "B" de -- certificados de participación inmobiliaria que representarán para sus titulares, los derechos que para cada uno -- de ellos respectivamente se precisan en las cláusulas -- siendo el importe de la serie "A" la suma de..... y la cantidad de el importe --

de la Serie "B".

**CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INMOBILIARIA, NO ---
AMORTIZABLE, SERIE "B".**

Denominación, Número y Valor.- Los certificados de participación inmobiliaria de esta Serie, se denominarán "Certificados de Participación Inmobiliaria no Amortizables" Conjunto..... Edificio..... Serie -- "B" y estarán representados por títulos, uno por cada departamento o local comercial de los que forman parte del citado edificio, cuya numeración corresponderá a la de los departamentos o locales comerciales a que los títulos se refieren; otorgarán a sus tenedores y legítimos titulares los derechos y obligaciones indicados -- por las leyes que los rigen, y, los que específicamente -- se establecen en este instrumento y tendrán los valores nominales que se indican en la tabla anexa.

Características.- Los certificados de participación inmobiliaria no amortizables, serie "B" tendrán las siguientes características:

1.- Representar para sus tenedores y legítimos titulares, los derechos que establecen los artículos doscientos veintiocho-a incisos b) y c) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, veintiocho, veintinueve Fracción I y II, y demás relativos de la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Anónima y en particular el derecho de aprovechamiento directo del inmueble materia de la emisión, derecho cuya extensión, límites, modalidades, términos y -- condiciones, se determinan en esta escritura, con las -- obligaciones que aquí se fijan.

2.- Serán nominativos y para que su transmisión -- por endoso o cualquier otra forma legal surta efectos, deberá inscribirse en el Registro que para tal fin llevará la Emisora desde el momento en que le haya sido pagado, -

cuando menos uno de estos certificados, registro en el - cual expresaron los datos generales del titular y los que identifiquen tanto los certificados como los departamen--tos o locales comerciales a que se refieren, además de -- las transmisiones de que hayan sido objeto. El Fiduciario sólo considerará como tenedores y legítimos titulares de los Certificados y de los derechos y obligaciones que ellos incorporan a quienes aparezcan como tales en el - Registro citado. Las inscripciones y anotaciones sólo - se harán si previamente se cumplen las condiciones esta--blecidas en la cláusula de este instrumento.

Si no está totalmente pagado el precio de estos - certificados y mientras sus compradores o adquirentes no hayan cumplido con todas y cada una de las prestacio--nes a que se hubieren obligado y con las demás condicio--nes, obligaciones y satisfechos los requisitos necesarios para su transmisión, no tendrán otros derechos que los - establecidos en los respectivos contratos de compraventa--con reserva de dominio que hayan celebrado.

3.- Estarán redactadas en Español, y en su texto se insertarán las menciones y requisitos indicados en la Cláusula.....

4.- El Fiduciario no está obligado a hacer el pa--go de su valor nominal a sus titulares, en ningún tiem--po, de acuerdo con el artículo doscientos veintiocho-k - de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Derechos y Obligaciones de los Tenedores y Legí--timos Titulares de los Certificados de Participación Inmo--biliaria, no Amortizables, Serie "B".

El Fiduciario transmitirá estos títulos en la forma--que juzgue más conveniente para sus intereses, reserván--dose tanto la propiedad como su tenencia, hasta en tan--to se cumplan las obligaciones y condiciones estableci--das en los contratos de compraventa respectivos, los cua--les no podrán celebrarse sino con las personas que reú--

nan las cualidades, y se encuentren comprendidas en las circunstancias que el propio fiduciario exija como requisitos para ocupar los departamentos o locales comerciales que forman parte del inmueble materia de la emisión y siempre y cuando los beneficiarios y sus familias estén ya ocupando o desde luego vayan a ocupar realmente el departamento o local comercial amparado por el título, según lo dispuesto por el artículo treinta Fracciones I y II de la Ley Orgánica del Banco y tomando en consideración además lo señalado por el artículo treinta y seis del ordenamiento invocado.

II. - Mientras los adquirentes de estos certificados serie "B" no hayan pagado en su totalidad el valor nominal de sus títulos y cumplido además a todas las prestaciones a que estén obligados y demás obligaciones y requisitos que se les exijan para su entrega, el Fiduciario conservará en su poder los certificados y se reservará invariablemente el dominio sobre los mismos, por lo que, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo treinta Fracción III de la Ley Orgánica del Banco, no podrán ser objeto de embargo u operación alguna que los grave o de alguna manera los afecte en favor de terceros, salvo los derechos de la emisora emanados de la propia emisión, y los contratos que celebre con quienes adquiera los certificados.

En todo caso, el derecho de ocupación anticipada de los departamentos o locales comerciales que forman parte del inmueble materia de la presente emisión, estará sujeto a la condición resolutoria de que quienes disfrutan de dicho beneficio no incurran en incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que asuman en los convenios especiales que para ese efecto otorguen las partes. En consecuencia, aunque son distintos sus objetos y fines, tanto los contratos de compraventa como los convenios especiales, siempre se celebrarán simultáneamente, sin perjuicio de que las estipulaciones relativas se documenten conjunta o separadamente según resulte más conveniente.

Queda claramente estipulado que sin autorización del fiduciario dada por escrito, no se podrán ceder, tras pasar o de otro modo transmitir los mencionados derechos de ocupación anticipada ni ningún otro, y, que por la so la inscripción de esta escritura en el Registro Público de la Propiedad, surtirán efectos contra terceros, tanto la reserva de dominio, como todo lo estipulado en ella, sin que sea necesario para tal fin la inscripción posterior de documento alguno.

2.- Queda expresamente establecido que aunque se encuentre íntegramente pagado su valor, los derechos que confieren esta clase de certificados quedarán sujetos al régimen de fideicomiso a que se encuentra afectado el inmueble materia de esta emisión, en tanto el mismo no se extinga en los términos previstos en esta escritura y sus tenedores deberán cumplir con las obligaciones fisca les y de otra índole que les incumben en virtud o como consecuencia de sus certificados.

3.- Una vez que los adquirentes hayan pagado en su totalidad el valor nominal de sus títulos, liquidando todas las prestaciones económicas a las que estén obligados y cumplido con las demás obligaciones y condiciones que para ellos se establezcan en los contratos de -- compraventa con reserva de dominio, relativos a estos -- certificados no amortizables, se les entregarán dichos -- documentos transmitiéndoselos con todos los derechos y obligaciones incorporados en ellos.

Al realizarse la situación señalada en el párrafo anterior y mientras no se extinga el fideicomiso en lo -- que se refiere al bien inmueble materia de esta emisión, ya sea porque los tenedores y legítimos titulares de los certificados que aparezcan como tales en el Registro de la Emisora no puedan decidir sobre el destino del inmueble o si su decisión al respecto carece de validez y el fiduciario no haya establecido el régimen de copropiedad, los tenedores y legítimos titulares mencionados tendrán -

en especial los siguientes derechos y obligaciones, además de los que a su favor se establecen en este instrumento.

A. - Derechos:

1.- Relativos al aprovechamiento directo del departamento o local comercial amparado por los certificados y de los elementos o partes comunes del edificio: - los tenedores y legítimos titulares y/o su familia tendrán derechos al uso y disfrute exclusivo del departamento o local comercial a que se refiera el certificado y a servirse de los elementos, partes del edificio e instalaciones generales que se consideran como comunes, por ser necesarias para la existencia, seguridad, comodidad de acoso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante, tales como pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, patios, jardines, galerías, azoteas, corredores, escaleras, ascensores, alumbrado exterior y en general, los demás aparatos objetos o instalaciones que sirvan para el uso y disfrute común del edificio, de acuerdo con su naturaleza y destino ordinario, pero deberán utilizarse de manera de no perjudicar, restringir, impedir o hacer más oneroso el uso y disfrute de los demás ocupantes y con las prohibiciones y limitaciones que en esta escritura se fijan o que dispongan los reglamentos, normas técnicas y administrativas aprobadas al efecto por la asamblea de tenedores en el caso previsto o establecido por el fiduciario. Estos derechos de aprovechamiento directo se extinguirán si la asamblea general de tenedores llega a tomar una decisión por la que resulte incompatible su existencia y ejercicio de parte de los tenedores de esta clase de certificados.

2.- Respecto de su título:

Para que el endoso o cualquier otro acto u operación referente a los títulos y a los derechos y obligaciones que incorporan, surtan efecto contra el fiduciario o -

contra terceros, la operación deberá inscribirse en el Registro de la Emisora, así como en el propio título y será suficiente que le notifiquen dicha operación al fiduciario, para que éste otorgue su autorización por escrito, la que sólo podrá negar si a su juicio existen causas justificadas para ello. Una vez concedida la autorización procederá a efectuar las anotaciones de que se ha hablado: el endoso debe ser puro y simple. Cualquier condición a la cual lo subordine el endosante se tendrá por no escrita. El endoso parcial será nulo de acuerdo con el artículo treinta y uno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. El endosatario en propiedad en su carácter de legítimo titular del certificado tendrá los mismos derechos y obligaciones establecidos en las leyes que rigen estos títulos y las que se señalan en la escrita.

Asimismo, quienes hayan pagado todas las prestaciones económicas a su cargo y tengan en su poder su título, en ejercicio de su derecho de aprovechamiento directo con la única limitación de que en los contratos de arrendamiento respectivos se impongan al arrendatario las mismas obligaciones que en cuanto a la ocupación aceptó cumplir el adquirente del título en el contrato de compraventa celebrado con el fiduciario, al que deberá darse aviso de su celebración en el caso de que aún subsista el fideicomiso sobre el inmueble materia de la emisión.

3.- Respecto del Fiduciario:

El tenedor o legítimo titular del certificado tendrá derecho a exigir al fiduciario por sí mismo o por conducto del representante común, según el caso, el cumplimiento de las obligaciones contraídas por él mismo en la escritura.

4.- Asambleas:

Todo tenedor o legítimo titular tendrá derecho a concurrir a las asambleas, participar en sus deliberaciones e intervenir en sus resoluciones y acuerdos mediante el ejercicio del derecho de voto.

B. - Obligaciones:

1.- Respecto al aprovechamiento directo del departamento o local comercial amparado por su título y de los elementos o partes comunes del edificio:

a) El tenedor y legítimo titular del certificado y/o su familia deberán usar y disfrutar del departamento o local comercial amparado por su título en forma ordenada y tranquila y no podrá destinarlo a otro uso que no sea el de casa habitación o comercio en su caso, ni utilizarse para fines contrarios a la moral y las buenas costumbres o prohibidos por la ley no les está permitido ocupar vestíbulos, corredores, jardines, patios, azoteas y otros lugares de uso común.

b) Está también obligado el tenedor y legítimo titular y/o su familia a mantener el departamento o local comercial amparado por su certificado, en buen estado de conservación al igual que los servicios o instalaciones del mismo y a efectuar por su cuenta las obras que requieran los techos interiores, pisos medianeros, paredes no maestras u otras divisiones que tengan ese carácter. No podrán emprender ni efectuar obra alguna en los bienes comunes, ni en las instalaciones generales, como tampoco podrán hacer obras o reparaciones, ni en su mismo departamento si afectan en alguna forma los elementos esenciales del edificio, dañen su estructura, solidez, seguridad, condiciones sanitarias, su comodidad o buen aspecto, ni cuando impidan o dificulten el manejo, operación o simple utilización de los elementos, objetos o instalaciones generales o servicios comunes ni deberán incu

rrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

2.- Gastos de Administración, Conservación, Mantenimiento y Operación de los Bienes y Servicios Comunes:

Mientras no se extinga el fideicomiso en lo que se refiere al bien inmueble materia de la presente emisión y en tanto los titulares de los certificados de participación inmobiliaria no amortizables, serie "B" no pueden decidir por no haberse cumplido las condiciones requeridas o cuando habiéndose cumplido no lleguen a decidir en Asamblea acerca de que el inmueble materia de la emisión continúe en fideicomiso y en particular sobre la forma en que deberá administrarse el propio inmueble, la forma en que deban pagarse los gastos generales y demás características del fideicomiso, inclusive, la posibilidad de adjudicación a su favor del edificio y en general sobre su destino, la administración de éste quedará a cargo del fiduciario por sí o por conducto de la persona que él designe, la cual recibirá la correspondiente retribución.

Tocará al administrador determinar periódicamente el monto de los gastos generales y la forma y términos en que los titulares deberán pagarlo, así como ordenar la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento y conservación de los elementos y partes comunes de objetos, aparatos e instalaciones generales del edificio y de los servicios comunes, al fin de que funcionen regular y eficazmente debiendo efectuar revisiones periódicas de cada uno de éstos, con cargo al presupuesto de gastos correspondiente.

Si el presupuesto no basta para pagar los gastos generales ordinarios o cuando sea preciso realizar obras urgentes no previstas, podrá el fiduciario si lo juzga conveniente, solicitar créditos otorgando las garantías que estime prudente y aplicará las cantidades así obteni

das a realizar las obras urgentes no previstas que han quedado mencionadas o a pagar los faltantes en los gastos generales ordinarios añadiendo las erogaciones hechas o que tengan que hacerse para pagar los créditos que solicitó, al presupuesto de gastos de uno o varios de los siguientes períodos a juicio del administrador, quien tomará en consideración la cuantía de aquéllos.

Los tenedores y legítimos titulares de los certificados, serie "B", estarán obligados a contribuir en proporción al porcentaje que sus títulos representen en el importe nominal de la emisión a los gastos generales que deban efectuarse por concepto de administración, por las obras que exija el mantenimiento y la buena conservación, de los elementos o partes comunes, tales como jardines, pavimentos, entradas, pórticos, vestíbulos, pasillos, corredores, paredes exteriores, azoteas y los otros que así se consideren; los objetos, aparatos e instalaciones generales del edificio necesarias para que funcionen regular y eficazmente, como son: los ascensores, tinacos y cañerías, instalaciones eléctricas exteriores y otros elementos de igual carácter; a los gastos por servicios comunes de limpieza general, alumbrado exterior, portero y demás que se necesiten y deberán contribuir al pago de la prima de seguro que se contrate para proteger el edificio.

Las cuotas para gastos comunes que no paguen los titulares oportunamente causarán el interés del 12% anual sobre su importe a favor del fiduciario.

No se incluirán dentro de los gastos generales antes mencionados y por lo tanto serán por cuenta exclusiva de cada titular los ocasionados por las reparaciones que deban hacerse para el mantenimiento y conservación del departamento o local comercial amparado por su certificado y de sus instalaciones, tales como la reparación de techos interiores, paredes no maestras, pisos medianeros, divisiones y demás bienes no mencionados en el-

párrafo anterior como elementos o partes comunes o como objetos, aparatos e instalaciones generales del edificio o de las de aquellas que por no destinarse al beneficio común o por su propia naturaleza resulte imposible considerar con el carácter de bien de uso común. Los gastos exigidos por los servicios propios del departamento o local comercial, como los del gas, el teléfono, la luz, el impuesto predial, los derechos por servicios de agua, y otros similares, serán pagados por cada titular sin perjuicio de que cubran el costo de las reparaciones que hagan necesarios sus actos u omisiones que dañen el edificio o impidan o limiten en cualquier forma la operación o el buen funcionamiento de los elementos o partes comunes o de los objetos, aparatos, instalaciones generales o servicios comunes.

En estos casos deberán pagar asimismo la indemnización por daños y perjuicios que proceda.

Extinción del Fideicomiso en la parte relativa al inmueble materia de la presente emisión.

El Fideicomiso se extinguirá al cumplirse los términos y las condiciones siguientes:

- 1.- Cuando todos los compradores de certificados de la Serie "B" hayan cumplido íntegramente con las obligaciones y condiciones establecidas a su cargo por esta escritura y los respectivos contratos de compraventa con reserva de dominio; se hayan pagado en su totalidad los certificados fiduciarios de adeudo, en caso de que se hubieran emitido; se encuentren amortizados totalmente los certificados de la Serie "A" estén pagados por completo o debidamente garantizadas las erogaciones que corresponda, en los términos de esta escritura a gastos generales y, por último, no exista a cargo de los compradores ningún adeudo por otros conceptos, el fiduciario requerirá al representante común para que convoque a asamblea general-extraordinaria de tenedores a fin de que éstos ejerciten -

los derechos que les otorgan los artículos doscientos ---veintiocho-a, incisos b) y c) y doscientos veintiocho-k, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, previniéndoles que la misma deberá celebrarse dentro del término de un año contado a partir de la fecha del citado requerimiento.

2.- Si dentro de dicho plazo de un año, no llegare a celebrarse la asamblea general extraordinaria o - si habiéndose celebrado, no se adopta válidamente alguna resolución respecto al destino del inmueble, el fiduciario con su sola comparecencia procederá a otorgar la escritura pública de copropiedad a favor de los tenedores de los certificados de participación inmobiliaria Serie ---"B", precisando que cada uno de ellos será titular de - los derechos que se señalan a continuación:

a) Derecho exclusivo a una parte alícuota del -- edificio materia de la emisión y derecho privativo de uso del departamento o local representado por su certificado de participación inmobiliaria no amortizable Serie "B" eg tándose a lo dispuesto por el Código Civil en materia - de medianerías y servidumbres en relación a los muros - que circunscriben el departamento o local, lo mismo que respecto a las losas de entepiso, techos y azoteas.

b) Copropiedad pro-indiviso respecto de los ele-- mentos o partes comunes, objetos, aparatos, instalacio-- nes generales o servicios comunes; los cuales sólo po-- drán ser modificados con el consentimiento de todos los copropietarios del inmueble o si media orden de autori--- dad competente en dicho sentido.

c) Copropiedad pro-indiviso del terreno en que - se haya construido el edificio materia de la emisión, en proporción a la relación existente entre el valor nominal de los certificados no amortizables Serie "B" de que sean titulares y la superficie de dicho terreno.

3.- Si dentro del plazo fijado se celebra la asamblea general extraordinaria de tenedores de certificados - Serie "B", en ella podrá optarse por:

a) La venta del inmueble y la distribución del producto neto de la misma en los términos del artículo doscientos veintiocho-a de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en cuyo caso el Fiduciario otorgará la escritura correspondiente a nombre del comprador o --compradores a quienes los tenedores y titulares hayan --decidido transmitir dicha propiedad, o bien:

b) La adjudicación a su favor del inmueble materia de la emisión adoptando cualquier régimen de propiedad compatible con las características del mismo y que --se encuentre previsto por las leyes respectivas.

En este caso el fiduciario otorgará la escritura --en los términos que procedan quedando extinguido el Fi--deicomiso a partir de ese momento. En el caso de que --la Asamblea dicte una resolución incompatible con las ca--racterísticas del inmueble o si el régimen adoptado por--la misma resulte legalmente inaplicable o inoperante, el fiduciario dará por extinguido el fideicomiso y procederá a otorgar la escritura de copropiedad. En ninguno de --los casos previstos el Fiduciario hará erogación alguna --por concepto de impuestos, honorarios, gastos o dere---chos que originen dichas operaciones, pues éstos serán --siempre por cuenta de los interesados.

Obligaciones del Fiduciario.

El Fiduciario tendrá además de las otras señaladas en esta escritura y de las que le imponen las leyes aplica--bles, las siguientes obligaciones mientras no se extinga--este fideicomiso, en la parte que afecta al inmueble mate--ria de esta emisión:

1.- Permitir a los adquirentes y/o su familia el --

uso y disfrute del departamento o local y el de los elementos o partes comunes del edificio en la medida que -- corresponda, siempre y cuando cumplan con todas las -- obligaciones contraídas en los contratos de compraventa -- de los certificados Serie "B" y los derivados de esta es- critura.

2.- Administrar el inmueble en los términos seña- lados.

3.- Contratar y mantener en vigor un seguro sufi- ciente contra incendio y/o rayo, temblor y explosión so- bre el inmueble materia de esta emisión y los bienes des- tructibles del mismo, durante el tiempo que dicho inmue- ble permanezca afecto al fideicomiso o resuelva lo con- trario la asamblea de tenedores. El Fiduciario deberá -- comprobar que ha cumplido con esta obligación cuando -- así lo solicite el representante común y, en caso de -- ocurrir el siniestro, estará obligado a invertir la indemni- zación precisamente en la reparación o reconstrucción -- del edificio dañado o destruido, así como de sus elemen- tos, objetos, instalaciones y demás bienes perjudicados por el siniestro, en la forma que en su caso determine la asamblea.

4.- Proporcionar al representante común los infor- mes que solicite y darle las facilidades necesarias para- el desempeño de su cargo.

5.- Aplicar los productos que obtenga con la colo- cación de los certificados Serie "B" al pago de los rendi- mientos y a la amortización del valor nominal de los certi- ficados Serie "A", así como a redimir los gravámenes que reporte el edificio materia de la emisión originados por -- certificados fiduciarios de adeudo, en caso de que se hu- bieren emitido.

Representante común:

a) Aceptación y protesta del cargo; será representante común del conjunto de tenedores de certificados de participación Inmobiliaria, el departamento Fiduciario de la Asociación Hipotecaria Mexicana, Sociedad Anónima de capital variable, quien por conducto de su delegado fiduciario acepta el cargo que se le confiere y protesta su fiel y leal desempeño. La gestión del representante común debe entenderse sin perjuicio de los derechos individuales que a los tenedores otorgan los artículos conducentes de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y los que se derivan de este instrumento.

b) Facultades, obligaciones y declaraciones del representante común.- El representante común de los tenedores de certificados de participación inmobiliaria obrará como mandatario de éstos; podrá otorgar poderes judiciales y tendrá las facultades y obligaciones que señalan el artículo doscientos dieciseis y doscientos veintiseis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y las demás que se derivan de esta escritura y desde -- luego manifiesta que:

1.- No presta su garantía personal,

2.- Ha verificado la constitución del Fideicomiso base de la emisión,

3.- Ha comprobado la existencia del bien inmueble materia de la emisión y la autenticidad del avalúo pericial y de los dictámenes practicados en los términos de los artículos doscientos veintiocho-h del ordenamiento citado y veintiseis de la Ley Orgánica del Banco.

4.- Vigilará que la emisora contrate y mantenga en vigor un seguro suficiente sobre el bien inmueble materia de la emisión y partes destructibles del mismo en los términos que se señalan y por todo el tiempo durante

el cual el bien indicado se encuentre afecto a este fidei comiso.

5.- En su oportunidad llevará a cabo el registro - de esta escritura.

6.- Autorizará con su firma los certificados que - se emitan.

7.- Asistirá a los sorteos que se celebren trimes-- tralmente para la amortización normal de los certificados de la Serie "A".

8.- Ejercitará todas las acciones o derechos que - correspondan al conjunto de tenedores de certificados - de la Serie "A", en relación con el pago de rendimien-- tos o del capital debidos o en virtud de las garantías - señaladas en esta escritura cuidando que en este caso - la emisora aplique los productos obtenidos por la coloca-- ción de los certificados de la Serie "B" a pagar los ren-- dimientos y amortizaciones del principal a los tenedores de certificados de la Serie "A" con todas las facultades que requiera el ejercicio de sus funciones y ejercerá - los actos necesarios para conservar esos derechos y accio-- nes mientras no se amortice en su totalidad la Serie "A".

9.- Convocará y presidirá las asambleas de tene-- dores de certificados de participación, en los términos - de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y de esta escritura y ejecutará sus decisiones, conser-- vando las actas de las asambleas lo mismo que los títu-- los, libros de contabilidad y los demás datos y documen-- tos referentes a la emisión y a la actuación de las asam-- bleas o de él mismo, para que puedan ser consultadas - por los tenedores de certificados cuando así lo deseen, - los cuales tendrán el derecho de que se les expidan a sus expensas, las copias certificadas que necesiten de estos-- documentos.

10.- Vigilará la administración que lleve a cabo el fiduciario por sí mismo o por conducto de la persona que designe en lo concerniente a las obligaciones del mismo, respecto al conjunto de tenedores de la Serie "B" y en lo tocante a que se efectúen las reparaciones y obras - necesarias para el mantenimiento y conservación del inmueble y bienes comunes y en lo relacionado con el funcionamiento normal y eficaz de los servicios comunes.

11.- Recabará de los funcionarios de la Institución Fiduciaria todos los informes y datos que necesite - para el ejercicio de sus atribuciones, inclusive los relativos a la situación financiera del inmueble base de la - emisión.

12.- Autorizará al Fiduciario para concertar y obtener préstamos destinados al mejoramiento e incremento del inmueble cuando así lo decida la asamblea de tenedores, en cuyo caso el Fiduciario emitirá certificados de - adeudo por tal concepto, de acuerdo con el artículo doscientos veintiocho-f de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

13.- Otorgará, en nombre y representación del - conjunto de tenedores, los documentos y contratos que - deban celebrarse con la emisora.

c) Retribución. - El representante común tendrá - derecho a percibir por el desempeño de su cargo la cantidad que convenga con el Fiduciario, que pagará el Fiduciario cada año con cargo a este fideicomiso; asimismo, la emisora pagará con cargo al propio fideicomiso los -- demás conceptos indicados en el artículo doscientos veintiseis de la Ley General de Títulos y Operaciones de --- Crédito, salvo los gastos que originen la convocatoria y la celebración de las asambleas que soliciten los tenedores en los términos del artículo doscientos dieciocho de la propia Ley que deberán pagar los solicitantes si la - asamblea no aprueba las decisiones por ellos propuestas.

el cual el bien indicado se encuentre afecto a este fidei-comiso.

5.- En su oportunidad llevará a cabo el registro - de esta escritura.

6.- Autorizará con su firma los certificados que - se emitan.

7.- Asistirá a los sorteos que se celebren trimes-- tralmente para la amortización normal de los certificados de la Serie "A".

8.- Ejercitará todas las acciones o derechos que - correspondan al conjunto de tenedores de certificados - de la Serie "A", en relación con el pago de rendimien-- tos o del capital debidos o en virtud de las garantías - señaladas en esta escritura cuidando que en este caso - la emisora aplique los productos obtenidos por la coloca-- ción de los certificados de la Serie "B" a pagar los ren-- dimientos y amortizaciones del principal a los tenedores de certificados de la Serie "A" con todas las facultades que requiera el ejercicio de sus funciones y ejercerá - los actos necesarios para conservar esos derechos y accio-- nes mientras no se amortice en su totalidad la Serie "A".

9.- Convocará y presidirá las asambleas de tene-- dores de certificados de participación, en los términos - de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y de esta escritura y ejecutará sus decisiones, conser-- vando las actas de las asambleas lo mismo que los títu-- los, libros de contabilidad y los demás datos y documen-- tos referentes a la emisión y a la actuación de las asam-- bleas o de él mismo, para que puedan ser consultadas - por los tenedores de certificados cuando así lo deseen, - los cuales tendrán el derecho de que se les expidan a sus expensas, las copias certificadas que necesiten de estos- documentos.

d) Terminación del Cargo.- El cargo de representante común terminará por renuncia o remoción en los términos del artículo doscientos dieciseis, párrafo segundo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. En caso de falta de representante común se estará a lo dispuesto por el artículo citado en su párrafo tercero.

Asamblea de Tenedores.

Las asambleas de tenedores de certificados tendrán lugar en la Ciudad de México y representarán el conjunto de éstos y sus resoluciones tomadas de acuerdo con la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y con esta escritura, serán válidas respecto de todos los tenedores, aún de los ausentes y disidentes.

A) Clases.- Las asambleas de tenedores podrán ser ordinarias y extraordinarias:

1.- A las asambleas extraordinarias les corresponderá: resolver en cualquier tiempo sobre la designación y remoción del representante común; autorizar a éste para que dé su consentimiento a fin de que la emisora proceda a consertar y obtener préstamos destinados al mejoramiento e incremento del edificio, y para que emita certificados fiduciarios de adeudo por tal concepto; en su caso, consentir y otorgar prórrogas o esperas a la sociedad emisora y hacer las modificaciones a este instrumento que se juzguen necesarias dentro de los términos y condiciones previstos por él mismo, y, por último, decidir sobre el destino final del inmueble.

2.- A las asambleas ordinarias corresponderá: Conocer y resolver sobre cualesquiera asuntos y cuestiones diferentes a los antes enumerados, siempre que se relacionen con los intereses comunes de los tenedores de certificados.

Ninguna resolución de la asamblea podrá modificar,

ni variar la forma o el destino del inmueble, ni los términos de la presente escritura, salvo en los casos que expresamente se señalen.

B) Convocatoria.- Los tenedores de certificados de participación, a fin de poder reunirse en asamblea, deberán ser legalmente convocados, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Las asambleas se celebrarán cuando deba tomarse alguna resolución acerca de los asuntos de su competencia que afecten al conjunto de tenedores.

b) Las asambleas se verificarán sólo si son convocadas por el representante común y además lo soliciten tenedores de certificados que representen el diez por ciento de los títulos en circulación, por lo menos. En este caso los solicitantes deberán precisar en su petición los puntos que deban tratarse en la asamblea.

c) El representante común deberá expedir la convocatoria dentro del término de un mes a partir de la fecha en que se le presente la solicitud, que incluirá la orden del día; y de no hacerlo, los tenedores que le hayan solicitado podrán acudir ante un juez de primera instancia de la Ciudad de México, quien expedirá la convocatoria que igualmente deberá contener la orden del día correspondiente.

Publicidad.- La convocatoria se publicará en el Diario Oficial de la Federación y en uno de los periódicos de mayor circulación de esta Ciudad, con una anticipación no menor de diez días naturales a la fecha fijada para la reunión de la asamblea. En la convocatoria se mencionarán los puntos que deban tratarse en la asamblea. Estos requisitos son aplicables, tanto a la primera como a la segunda convocatoria.

C) Quorum y Mayorías:

1.- Asambleas Ordinarias.- Para que una asamblea ordinaria se considere legalmente instalada en virtud de la primera convocatoria, se necesita que estén representados en ella por lo menos las tres cuartas partes de los certificados en circulación y sus decisiones sólo serán válidas si resultan aprobadas por una mayoría de votos que representen el cincuenta y uno por ciento de los certificados en circulación.

Si la asamblea se reúne en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, se considerará legalmente instalada cuando estén representados en ella el cincuenta y uno por ciento de los certificados en circulación y sus decisiones serán válidas en el caso de que sean aprobadas por la mayoría de votos asistentes.

2.- Asambleas Extraordinarias.- Se convocarán cuando se trate de decidir sobre los asuntos de su competencia. Tanto en primera como en segunda o ulterior convocatoria, la asamblea quedará legalmente instalada si a la misma concurren tenedores de certificados que representen las tres cuartas partes del importe nominal de la emisión por lo menos. Las resoluciones de la asamblea serán válidas cuando sean tomadas por la mayoría indicada, si se ha reunido en virtud de una primera convocatoria, la mayoría requerida para validez de las decisiones será la que represente el cincuenta y uno por ciento del importe nominal de la emisión en circulación.

D) Instalación.- Para concurrir a la asamblea los tenedores deberán depositar sus títulos o los certificados de depósito que les haya expedido una Institución de Crédito en el lugar señalado por la convocatoria de la asamblea un día antes por lo menos de la fecha en que deba celebrarse. Los tenedores de certificados podrán hacerse representar en la asamblea por medio de apoderados que acreditarán su carácter con simple carta poder; los -

representantes debidamente acreditados del Fiduciario -- aún con simple poder podrán asistir a la asamblea. En ningún caso podrán estar representados en la asamblea - los certificados que no hayan sido puestos en circula--- ción.

E) Dirección de la Asamblea. - Las asambleas es--- tarán presididas por el representante común o en su de--- fecto por el juez que en su caso haya hecho la convoca--- toria o quien resulte designado por la propia asamblea. - Se nombrarán asimismo, un secretario y dos escrutadores para que certifiquen el número de títulos que se encuen--- tren representados.

F) Votación. - Los tenedores de certificados ten--- drán derecho a un voto por cada cien pesos, moneda na--- cional y tendrán derecho a tantos votos como les corres--- pondan, según el valor de su título.

G) Aplazamiento de las Resoluciones. - Los titu--- lares que representen el treinta y tres por ciento de los votos disidentes, tendrán derecho a que se aplace la re--- solución respecto de aquellos asuntos sobre los cuales - no se consideren suficientemente informados. En este - caso y sin necesidad de convocatoria la asamblea volverá a reunirse diez días después en el mismo lugar y hora - en que antes se reunió y tomará la resolución que corres--- ponda.

El derecho a que se refiere este párrafo no podrá ejercitarse sino una sola vez para el mismo asunto.

H) Acta de la Asamblea. - Concluída la asam--- blea se redactará el acta respectiva que contendrá la fe--- cha de reunión, los nombres de los asistentes a ella, el número de votos que cada uno represente y los acuerdos tomados, el acta será autorizada con las firmas de quie--- nes hayan fungido como Presidente y Secretario; y, a - ella se agregarán una lista de asistencia firmada por los concurrentes y los escrutadores.

Figurarán como anexos del acta los documentos relacionados, tales como informes, estados de cuenta, convocatorias, etc.

Nulidad de las Asambleas y sus Resoluciones. - Serán nulas y sin ningún valor las resoluciones de las -- asambleas cuando los requisitos de asistencia o de mayoría antes señalados no hayan quedado satisfechos o --- cuando no se haya dado el debido cumplimiento a los relativos para su convocatoria o celebración.

En lo no previsto por esta escritura en relación - con las asambleas, se aplicarán en lo conducente los - artículos doscientos dieciocho, doscientos diecinueve, - doscientos veinte y doscientos veintiuno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Texto de los Certificados. - Los certificados de - Participación Inmobiliaria Serie "B", deberán contener: - los requisitos establecidos en las fracciones I al IV in-- clusive, IX y X del artículo doscientos dieciocho-n de - la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como el nombre y nacionalidad de su titular, la especificación del mismo departamento o local comercial que -- amparan; el porcentaje que sobre el importe nominal de - la emisión le corresponda a cada título, número de votos a que tendrán derecho en las asambleas; una descripción general del edificio materia de la emisión y del departamento o local que ampara el certificado; los derechos concedidos y las obligaciones impuestas a los tenedores.

En ambas clases de títulos se expresarán las causas de extinción del Fideicomiso.

Prescripción. - Las acciones que se deriven de -- los certificados de Participación Inmobiliaria Serie "A" y los cupones a ellos adheridos, así como las acciones de derivadas de los certificados de participación inmobiliaria - no amortizable, de aprovechamiento directo Serie "B" -

prescribirán en los términos y bajo las condiciones que establecen los artículos doscientos veintiocho-v de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y relativos de la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Anónima.

Adhesión de los Tenedores.- Se entenderá que se adhieren incondicionalmente a esta escritura en todas sus partes, quienes llegaren a ser por cualquier medio tenedores de certificados de participación inmobiliaria Series "A" y "B" cuya emisión se consigna en este instrumento.

Gastos.- Los gastos que se causen por el otorgamiento de la presente escritura, su registro y testamentos, impresión de títulos, retribución del representante común y demás relativos, serán hechos por el propio Fideuciario con cargo a este fideicomiso, siendo también a cargo del mismo fideicomiso los demás que tenga que efectuar el fiduciario en el desempeño de su función y para cumplir con sus obligaciones derivadas de la presente emisión y de los fines que con ella se persiguen.

Leyes Aplicables.- En lo previsto en este instrumento se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Anónima, Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y demás leyes mercantiles relativas, así como supletoriamente a las disposiciones de la legislación común que sean compatibles con las estipulaciones de esta escritura.

Competencia Jurisdiccional.- Serán competentes para conocer de cualquier controversia que se suscite con motivo de la interpretación y cumplimiento de esta escritura, los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, con exclusión de cualesquiera otras.

CAPITULO V

CONCLUSIONES

1.- El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos es una Institución Nacional de Crédito, técnicamente especializada en dotar materialmente de obras y servicios públicos a la colectividad, encomendadas por la Federación, los Estados y los Municipios.

2.- Por imperativo legal el fideicomiso es el instrumento, que sirve de base para la emisión de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

3.- La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de la República Mexicana, considera al Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable como un bien mueble.

4.- El Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable, es el instrumento jurídico más adecuado para lograr el acceso masivo de los adquirentes y/o sus familiares a la habitación (departamento, casa o local comercial) que el mismo ampara.

5.- El Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable, resuelve momentáneamente, al adquirente el problema de los gastos que requieren las formalidades y solemnidades que la Ley establece para la apropiación de los bienes inmuebles.

6.- El Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable es un título de inversión, que además del uso y aprovechamiento de la habitación, incrementa el patrimonio del adquirente.

7.- El Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable evita al adquirente la inseguridad que da el arrendamiento.

8. - El Certificado de Participación Inmobiliaria - no Amortizable, es un título fácilmente negociable, que da agilidad a las operaciones pues no se requiere la intervención de Notario Público para su adquisición y transmisión y además sus titulares pueden negociarlo fácilmente en cualquier momento, durante la vigencia o al finalizar el fideicomiso base de su emisión, inclusive con algún sobreprecio.

Bibliografía

- 1.- Aguilar Carvajal Leopoldo: Segundo Curso de Derecho Civil, Bienes Derechos Reales y Sucesiones. Editorial Jurídica Mexicana. México, 1960.
- 2.- Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, - S. A.: Memorias. México, 1933-1968.
- 3.- Batiza Rodolfo: El Fideicomiso. Editorial Porrúa. México, 1955.
- 4.- Bernal Molina Julián: Sobre la Naturaleza de los Certificados de Participación. Jus, T. XVII. Núm. 99. México, 1946.
- 5.- Cervantes Ahumada Raúl: Títulos y Operaciones de Crédito. Editorial Herrero. México, 1966.
- 6.- Scriche Joaquín: Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Librería Bouret. México.
- 7.- Esteva Ruiz Roberto A.: El Certificado de Participación Inmobiliaria como Título de Inversión Productiva. Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A. México, 1960.
- 8.- Galindo Guarneros Gustavo: Certificados de Participación. Expectativas y Frustraciones. U. N. A. M. México, 1972.
- 9.- García Villalobos Ricardo: Apuntes de Derecho Civil, Segundo Curso, México, 1965.
- 10.- Hernández Octavio: Derecho Bancario Mexicano. Asociación Mexicana de Investigaciones Administrativas. México, 1956.

- 11.- Mantilla Molina Roberto L.: Derecho Mercantil. Editorial Porrúa. México, 1966.
- 12.- Pallares Eduardo: Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa. México, 1963.
- 13.- Tena J. Felipe de: Derecho Mercantil Mexicano. Editorial Porrúa. 1964.
- 14.- Zamora Adolfo: El Certificado de Participación - Inmobiliaria. Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A. México, 1952.

Legislación

- Código Civil para el Distrito y Territorios Federales. Editorial Porrúa. México, 1972.
- Legislación Bancaria: Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y Disposiciones Complementarias. Editorial Porrúa. México, 1972.
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Editorial Porrúa. México, 1972.
- Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A. 1969