

301808

7



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MÉXICO
PLANTEL SAN RAFAEL
"ALMA MATER"

ESCUELA DE CONTADURIA PUBLICA
CON ESTUDIO INCORPORADA A LA UNIVERSIDAD
NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO

**"FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE
BIENES INMUEBLES"**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN CONTADURÍA

PRESENTAN:

*SERGIO MIGUEL CALDERÓN SANTOS
MARÍA DE LOS ÁNGELES CAMPOS GARCÍA
JORGE IGNACIO PACHECO LÓPEZ*

ASESOR
C.P.C. MARTHA LILIA URIBE RUÍZ

REVISOR
C.P. LEOPOLDO MARTÍNEZ ÁLVAREZ

México, D.F.

~~1999~~

No 0282475

2001



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.

DEDICATORIA

A mi madre CARMEN EVANGELINA
que es la fuente de mi esencia y mi vida,
ejemplo a seguir por su amor, dedicación
y esmero.

A mi padre de quien recuerdo que siempre
quiso que alguno de sus hijos estudiara comercio,
gracias a ello hoy son lo que soy
y dedico este trabajo a su memoria.

Él falleció en 1980.

A través de los años él ha sido mi fuente de inspiración
JOSÉ ÁNGEL CAMPOS MAYA.

A mis hermanas y hermano por su apoyo

A mi abuela LUZ que ya descansa en la paz de Dios
y a mi tía LUZ MARÍA,
a ambas por su tolerancia, comprensión y apoyo.

Con cariñosa y agradecida memoria a mis
compañeros de carrera y de tesis
SERGIO Y JORGE (+) que sin su esfuerzo
habría sido más difícil dar el paso final.

A nuestra H. Universidad

y

A nuestros Maestros

INDICE

Abreviaturas utilizadas.....	6
Introducción.....	7
CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES DEL FIDEICOMISO	
1.1. Antecedentes históricos.....	11
1.1.1. Derecho romano.....	11
1.1.2. Derecho inglés.....	14
1.1.3. Derecho norteamericano.....	16
1.1.4. Historia del fideicomiso en México.....	17
1.2. Definición y concepto del fideicomiso.....	26
1.3. Fideicomiso, Mandato y Comisión.....	28
CAPÍTULO 2. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO	
2.1. Objeto y fin de los fideicomisos.....	33
2.2. Elementos del fideicomiso.....	34
2.2.1. Fideicomitente.....	34
2.2.2. Fiduciario.....	36
2.2.3. Fideicomisario.....	43
2.3. Clasificación o tipos de fideicomiso.....	44
2.3.1. Fideicomiso de inversión.....	45
2.3.2. Fideicomiso de administración.....	47
2.2.3. Fideicomiso de garantía.....	48
2.2.4. Fideicomiso de características mixtas.....	50

CAPÍTULO 3. FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

3.1. Objeto de su constitución.....	53
3.2. Aspecto legal.....	54

CAPÍTULO 4. ASPECTO FINANCIERO DENTRO DEL FIDEICOMISO

4.1. Su objetivo.....	60
4.2. Concepto general de presupuesto.....	60
4.3. Clasificación de los presupuestos.....	62

CAPÍTULO 5. ASPECTO ADMINISTRATIVO DEL FIDEICOMISO

5.1. La Banca y el Sistema Financiero Mexicano.....	65
5.2. Organigrama del fideicomiso.....	71
5.3. Áreas funcionales del departamento fiduciario.....	73

CAPÍTULO 6. ASPECTO CONTABLE DEL FIDEICOMISO

6.1. Catálogo de cuentas.....	84
6.2. Guía contabilizadora.....	95
6.3. Sistemas de registro.....	107
6.4. Control interno.....	115
6.5. Tributación fiscal.....	118
6.6. Caso práctico.....	121

CAPÍTULO 7. EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO..... 152**CONCLUSIONES.....** 157**Bibliografía.....** 160

ABREVIATURAS UTILIZADAS

CC	Código de Comercio
CCDF	Código Civil del Distrito Federal
CF	Código Financiero del Distrito Federal
CFF	Código Fiscal de la Federación
LGTOC	Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
LGSM	Ley General de Sociedades Mercantiles
LIA	Ley del Impuesto al Activo
LIC	Ley de Instituciones de Crédito
LISR	Ley del Impuesto Sobre la Renta
LINFONAVIT	Ley del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores
LIVA	Ley del Impuesto al Valor Agregado
LSAR	Ley del Sistema del Ahorro para el Retiro
SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público

INTRODUCCIÓN

El fideicomiso es una figura jurídica que encuentra en la contabilidad el apoyo adecuado para el manejo y control de los patrimonios afectos en fideicomiso, así como de los productos y gastos derivados de las operaciones realizados por los mismos.

Nuestros objetivos primordiales al elaborar este trabajo, han sido: mostrar el fideicomiso como una alternativa de negocio empresarial cuyo funcionamiento puede cubrir necesidades sociales, económicas y financieras, todo esto contemplado en un contrato regido jurídicamente por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y la Ley de Instituciones de Crédito y explicar el sistema de manejo de un fideicomiso, específicamente el de un fideicomiso traslativo de dominio, procurando señalar el papel tan importante que lleva a cabo el Contador Público dentro del mismo.

Hemos dividido este trabajo en varios capítulos con el propósito de hacer más claro su desarrollo. El primero enmarca el nacimiento de fideicomiso mediante una reseña histórica desde sus orígenes hasta su nacimiento en México y las leyes que inicialmente regularon y las que regulan actualmente esta figura.

El segundo capítulo define y señala cuales son los elementos esenciales que intervienen en cualquier fideicomiso, los derechos y obligaciones de cada uno de estos elementos y los diferentes tipos de fideicomisos que existen.

El tercero se refiere exclusivamente al fideicomiso de administración de bienes inmuebles y los aspectos legales que le son aplicables a este tipo de negocios que son traslativos de dominio y que por esta razón al fiduciario le compete aplicar un sin número de aspectos tributarios.

El aspecto financiero es tratado en el capítulo cuarto, haciendo alusión que en un fideicomiso con las características del que nos ocupa, es requisito indispensable llevar un plan financiero específico, apoyado en los presupuestos para la detección y corrección oportuna de las desviaciones que puedan ocasionar el no alcanzar los fines para los que fue constituido un fideicomiso.

El capítulo quinto describe la estructura organizacional en las que están comprendidas tanto las instituciones de crédito como los departamentos fiduciarios de dichas instituciones que son quienes operan los fideicomisos a través de sus delegados fiduciarios.

El aspecto contable del fideicomiso es tratado en el capítulo sexto; en este se propone un catálogo de cuentas aplicable a un fideicomiso de administración de bienes inmuebles y su guía contabilizadora aplicable, haciendo mención también de los sistemas de registro y control interno

que debe existir para el registro y control de las operaciones, sin descuidar el aspecto fiscal que como hemos comentado anteriormente, este tipo de negocio tiene un sin número de impuestos, derechos y contribuciones que le son aplicables y que es necesario conocer, verificar y enterar correcta y oportunamente para evitar errores que generen sanciones, multas o recargos por parte de las autoridades hacendarias. Este es otro de los aspectos importantes en los que la experiencia del Contador Público es fundamental y de gran apoyo para cualquier organización empresarial; a manera de ejemplo en este capítulo presentamos un caso práctico que sin ser extenso pretende ejemplificar todos los aspectos tratados en los otros capítulos.

Todo lo que empieza tiene que terminar y el capítulo séptimo menciona las circunstancias por las que un fideicomiso se extingue.

Nuestras conclusiones son expuestas en un apartado especial al final de este trabajo.

CAPÍTULO 1

ASPECTOS GENERALES DEL FIDEICOMISO

1.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

1.1.1. DERECHO ROMANO:

En el Imperio Romano resultaba difícil para los herederos disponer de los bienes que les habían sido dejados, ya que existían numerosas limitaciones e incapacidades para heredar según la persona que se tratara, tales como los pobres, los hijos póstumos, los casados sin hijos, los esclavos, los solteros, los peregrinos, los proscritos, los colegios, los dioses, etc., estas limitaciones propiciaron que los testadores instituyeran como heredero a una persona de su confianza (fiduciario) encomendándole en *fideicomissum*, basándose en la confianza en él inspirada, que a su muerte viera la manera de restituir al incapaz o beneficiario (*fideicomissarius*) la herencia o una parte de la misma. Se le mandaba suplicatoriamente y no imperativamente porque no existían ni disposiciones ni acción legal alguna para hacerlo cumplir dependiendo la ejecución del fideicomiso de su rectitud y buena fe, circunstancias que dieron origen a su nombre.

Con el objeto de corregir esta deficiencia, ya que muchos de los fiduciarios no cumplían con sus promesas, el Emperador Augusto (año 44 A.C. al 14 D.C.) designó a una persona (*pretor fideicomisarius*) para que vigilara el cumplimiento de los fideicomisos, posteriormente el Emperador Claudio (año 41 al 54) nombró a varios funcionarios especiales para que se hicieran cargo de las denuncias surgidas por el incumplimiento de los fiduciarios y para reglamentar los derechos de los fideicomisarios, con el objeto de poder

defenderlos por medio del Tribunal de Equidad y Justicia integrado por los pretores.

El fideicomiso podía otorgarse de palabra, ante testigos o sin ellos, pero generalmente se hacía en unas tablillas (especie de carta) en las que se consignaba el "Condicilio" (última voluntad del testador). El Senado consulto Trebeliano (año 54 a 68 Emperador Nerón), otorgó al fideicomisario las facultades de un heredero, o sea, las de poder obrar contra los deudores y responder ante los acreedores. El Senado Consulto Pegasiano (año 69 a 79 Emperador Vespasiano), concedió al fiduciario el derecho a retener para si una parte de la herencia.

Fue así como apareció y empezó a tomar cuerpo el fideicomiso creado por los legisladores y jurisconsultos romanos por medio del cual el testador dejaba la herencia o parte de ella al heredero instituido llamado fiduciario, con el ruego o encargo de que lo entregara a un tercero denominado fideicomisario.

Con el desarrollo del Fideicomiso, aparecieron distintos tipos del mismo:

- a) Fideicomiso Particular - Cuando sólo se refería a cosas particulares o especiales, parte de la herencia.
- b) Fideicomiso Universal - Cuando se refería a la entrega total de la herencia.

- c) Fideicomiso Puro.- Cuando este no dependía de ninguna imposición.
- d) Fideicomiso condicional - Cuando dependía de una imposición determinada por el testador o por la Ley.
- e) Fideicomiso Simple - Cuando el fideicomisario a quien el heredero fiduciario debía restituir la herencia no estaba a su vez encargado de entregársela a otro.
- f) Fideicomiso gradual - Cuando el testador instituía heredero a una persona y le prohibía enajenar parte o la totalidad de los bienes transmitidos para que se conservaran en la familia, caso en el cual los fideicomisarios sucesivos podían reclamarlos en caso de enajenación a terceros.

Existió en el Derecho Romano una forma jurídica que consistía en una transmisión de propiedad por medio de la cual, el adquirente se obligaba a devolver la cosa adquirida una vez llegado el plazo previamente convenido.

A esta transmisión fiduciaria se le llamó "Pacto Fiduciario" o "Fiducia" y se empleó para garantizar el cumplimiento de una obligación o el pago de una deuda, o para que el adquirente custodiara la cosa adquirida o hiciese uso de ella.

Esta forma contribuyó a la formación de los contratos que entendemos en nuestro derecho como Comodato, Depósito y Mutuo. La Fiducia con acreedor, contribuyó al Contrato de Prenda.

1.1.2. DERECHO INGLÉS:

Al igual que los romanos crearon el Fideicomiso para eludir las restricciones existentes impuestas por las leyes para recibir una herencia, por lo que crearon el *Use*.

Su origen se debe a las corporaciones eclesiásticas, ya que durante el siglo XII estas tenían en su poder una cuarta parte de las tierras del país, de las cuales una gran parte se mantenían improductivas, ello motivó al Parlamento Inglés a dictar en 1535 la "Ley de Manos Muertas" la cual prohibía a dichas corporaciones adquirir o poseer tierras.

Con objeto de evitar esta Ley, el clero enajenó sus bienes a personas de su confianza, las cuales permitían a las corporaciones religiosas el uso de las tierras, de esta manera la Ley de Manos Muertas no era violada ya que quien tenía el título de propiedad de la tierra era el adquirente fiduciario (*feoffe to use*) el cual no estaba incapacitado para tener estos bienes.

Otra de las causas que señalan los historiadores como origen del *Use* fue las luchas civiles inglesas, siendo la más importante la Guerra de las Rosas en la

que los vencedores confiscaban los bienes de los vencidos. Para evitar esta confiscación se hacían cesiones de bienes a una persona de confianza, comprometiéndola a que los beneficios de ellos los recibieran terceras personas, generalmente la esposa o los hijos. La entrega de dichos beneficios sólo dependía de la buena fe de la persona a quien habían sido confiados, pero a fines del siglo XIV y principios del XV llegaron al rey quejas sobre fiduciarios incumplidos, por lo que procedió a crear la Corte de Equidad, la cual intervenía en estos casos dando protección tanto al fideicomitente (*settlor*) como al fideicomisario (*cestui que use*) lo cual constituía un derecho real sobre el inmueble. A través del tiempo en el siglo XVI, se hizo cosa común y corriente que una persona cediera sus bienes a una segunda para el uso y beneficio de una tercera y esta última cediera a su vez el uso de esos bienes a una cuarta persona; a esta última transmisión o cesión en uso se le llamó *trust* para que no se confundiera con la primera cesión; así en el *trust*, el *feofe to use* pasó a ser *trustte* (fiduciario) y el *cestui que use* se convirtió en *cestui que trust* (beneficiario o fideicomisario).

La palabra inglesa *trust* tiene varios significados: se designa con ella a una organización o monopolio que controla producción de bienes o servicios y que a su arbitrio fija los precios de los mismos. Con ella también se designa a la confianza, fe o creencia en la bondad y honradez de alguien.

Se usa igualmente este vocablo para hacer referencia concreta a lo que conocemos como fideicomiso en nuestro sistema legal.

Como puede apreciarse en esos tres significados el primero es económico, el segundo es subjetivo (propio del sujeto o del individuo) y el tercero es jurídico.

1.1.3. DERECHO NORTEAMERICANO:

El *trust* apareció en Estados Unidos de Norteamérica a principios del siglo XIX, ya que con el auge de las sociedades anónimas y de las grandes fortunas y debido a la complejidad del manejo de las mismas, la competencia comercial y las constantes transformaciones económicas se hizo necesaria la intervención de personas especializadas en los negocios y con honestidad reconocida para utilizarlas como fiduciarios y confiarles la conservación y administración de estas grandes fortunas y capitales.

Las primeras compañías que fueron autorizadas para actuar como fiduciarias fueron las compañías de seguros ya que fueron éstas las primeras que se dieron cuenta de las posibilidades de explotación de esta nueva institución.

Con el transcurso del tiempo estas compañías daban tantos servicios que llegaron a invadir los servicios que eran propios de las instituciones bancarias existiendo luchas y competencias constantes entre unas y otras. Estas luchas se resolvieron cuando los bancos obtuvieron concesiones para actuar como fiduciarios en aquellas poblaciones donde las autoridades locales lo permitieran, dichas concesiones fueron otorgadas por el "Federal Reserve

Board". En 1918 los bancos lograron que la Suprema Corte de Justicia de los Estados Unidos declarara como constitucionales las autorizaciones otorgadas y por lo tanto las leyes no podían prohibir que los bancos nacionales actuaran como fiduciarios.

Así pues el fideicomiso norteamericano está regulado por el derecho bancario, considerándose como el antecedente más cercano a nuestro fideicomiso.

1.1.4. HISTORIA DEL FIDEICOMISO EN MÉXICO

En el país desde la época colonial encontramos algunas formas derivadas del derecho español que se asemejan bastante a algunas operaciones de fideicomiso en nuestro derecho positivo actual.

Así encontramos que entre los bienes que poseía la iglesia se encontraban capitales impuestos para capellanías que consistían en misas y aniversarios perpetuos para el alma de sus fundadores o funciones de los santos y otros objetos conocidos con el nombre de piadosos, los cuales en su mayor parte eran legados testamentarios dejados por los ricos con satisfacción de sus pecados y para descanso de su alma.

A mediados del siglo XIX y con antecedentes ingleses, en México resalta el fenómeno de concentración de la riqueza en la iglesia y otras corporaciones

religiosas; situación que explica la expedición de las Leyes de Amortización del 25 de junio de 1859 en virtud de las cuales, inicialmente se ordenó la enajenación a sus arrendatarios en un plazo razonable, las fincas rústicas que pertenecieran a corporaciones civiles o eclesiásticas, sancionándose con subasta pública en caso de incumplimiento; dentro de esto se le concedía la octava parte de su producto a los denunciante. Posteriormente en virtud de la Ley de Nacionalización, el gobierno se adjudicó los derechos del clero sobre las fincas y capitales. El clero para estorbar estas leyes recurrió a declarar excomulgado a quien adquiriera sus bienes y se valió de personas (prestanombres) a quienes tituló cuantiosos bienes y según se decía, algunas personas debieron sus fortunas al incumplimiento de los convenios que celebraron con la iglesia.

En contraste con el clero inglés, no hubo en México ninguna autoridad que hiciera obligatorios esos pactos, por lo que en muchos casos la iglesia aceptó de los individuos que adquirieran sus bienes ciertas indemnizaciones que se llamaron "contentas", mediante las cuales exoneraba a los individuos de la excomunión que les había impuesto.

En México se admitió el fideicomiso desde el siglo XIX aún sin tener en nuestra legislación alguna reglamentación. La primera noticia fue el Fideicomiso de Garantía al que acudió el sistema ferroviario mexicano a fines del siglo pasado, ya que emitió bonos o certificados colocándolos en el extranjero y garantizándolos en bienes, los que entregó a una compañía

fiduciaria norteamericana; esta actuaba como representante legal de ambas partes.

La confianza que dio a la empresa ferrocarrilera la compañía fiduciaria originó que aquella le transmitiera la propiedad legal al fiduciario para que se sirviera de ella en beneficio de otros. Este hecho era lo que constituía el fundamento del fideicomiso.

Por primera vez se empleó el fideicomiso angloamericano en México con las instituciones fiduciarias norteamericanas. El inicio de la aceptación del fideicomiso en nuestra legislación fue intentado en el año de 1905 por el Secretario de Hacienda, señor Yves Limantour, quien presentó a la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, una "Iniciativa que facultará al Ejecutivo para expedir una ley mediante la cual pudieran constituirse en la República instituciones comerciales encargadas de desempeñar las funciones de agentes fiduciarios" (Rodolfo Batiza - 1976).

En este proyecto se hacía notar la necesidad de que se autorizaran organizaciones para que sirvieran de intermediarias y ejecutasen operaciones dispuestas por la persona en beneficio de otra, basándose únicamente en la honradez, moralidad y buena fe de la institución comerciales encargadas de desempeñar las funciones de agentes fiduciarios.

En febrero de 1924 fue celebrada una convención bancaria durante la cual el señor Enrique C. Creel insistió de nuevo en el proyecto expuesto por el señor Limantour y expresó, que era necesaria la creación de Compañías Bancarias de Fideicomiso y Ahorro, para que éstas efectuaran operaciones de hipoteca, emisión de bonos, contratos de fideicomiso de bienes muebles e inmuebles, sometida a consideración pero nunca llegó a discutirse.

Durante el mes de enero de 1925, fue publicada en el Diario Oficial la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios, expedida el 24 de diciembre de 1924, siendo ésta, la primera ley que se ocupó del Fideicomiso en nuestro país.

Esta ley establecía en su artículo 6º, fracción VII, que se consideraba entre las instituciones de crédito los "Bancos de Fideicomisos". En su artículo 7º, disponía que el fideicomiso debía constar con un capital mínimo de \$1'000,000.00 (\$1,000.00 actuales) para el Distrito Federal y \$500,000.00 (\$500.00 actuales) para los Estados y Territorios y que su duración sería de 30 años como máximo. En el artículo 73, establecía las funciones de los Bancos de Fideicomiso, las cuales consistían principalmente en la administración de los capitales que les fueron confiados e interviniendo en la representación de los suscriptores y tenedores de bonos hipotecarios. En su artículo 74 mencionaba que estos bancos se rigieran por una ley especial que habría de expedirse.

En marzo de 1925 el Licenciado Jorge Vera Estañol presentó ante la Secretaría de Hacienda, un proyecto de ley titulado "Ley de Compañías Fideicomisarias y de Ahorro"; este proyecto según los legisladores influyó para establecer la "Ley de Bancos de Fideicomiso de 1926", promulgada el 30 de junio de 1926, por el Presidente Plutarco Elías Calles.

La Ley en sus primeros artículos disponía que para la organización de los Bancos, estos deberían de tener no menos de 15 fundadores de notoria solvencia y aceptados por la Secretaría de Hacienda, suscribiendo cada uno de ellos por lo menos un centésimo del capital y las acciones deberían ser siempre nominativas con garantía suplementada.

Las funciones principales de este tipo de bancos consistían en celebrar operaciones por cuenta ajena y a favor de terceros, autorizadas por la misma Ley y basándose en la buena fe, confianza y honradez. Otra de las actividades que desarrollaban era el ahorro las operaciones de crédito y descuento.

Esta ley en su artículo 6º, define erróneamente al Fideicomiso como un mandato diciendo: "El Fideicomiso es un mandato irrevocable, en virtud del cual se entrega al Banco, con carácter de Fiduciario, determinados bienes para que dispongan de ellos o de sus productos según la voluntad de quien los entrega llamado Fideicomitente, a beneficio de un tercero llamado Fideicomisario o Beneficiario".

De acuerdo a la Ley de Fideicomiso sólo puede constituirse para fines lícitos quedando prohibidos de esta manera los fideicomisos secretos, excepto cuando se tratara de fideicomisos que tuvieran como fideicomisario a una institución de beneficencia o cultural en los cuales se podría mantener el secreto el nombre del fideicomitente, pero no así el objeto, ni la institución escogida para la ejecución del mismo. Los fideicomisos podían constituirse mediante escritura pública, documento privado o testamento.

Los Bancos de Fideicomiso podían efectuar en cuanto a los bienes fideicomitados, toda clase de operaciones acciones y derechos que fueran inherentes al fideicomiso, aún cuando no estuvieran expresas en el título constitutivo; no podían enajenar, gravar o pignorar dichos bienes a menos de tener facultad expresa para ello.

En su artículo 82, disponía que estos bancos llevaran una contabilidad independiente por cada uno de sus departamentos (fideicomiso, ahorro, depósito, descuento).

El 11 de noviembre de 1926, fue publicada en el Diario Oficial la "Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimiento Bancarios de 1926" esta Ley derogó a la Ley de Bancos de Fideicomisos de 1926 y a la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 1924 y reformó el régimen bancario suprimiendo los bancos emisores para reservar esta función, al Banco Unico de Emisión del Estado. Se dice que ésta fue inspirada en la

teoría del panameño Ricardo J. Alfaro, ya que la Ley desconoce el hecho primordial de que el Fideicomiso Angloamericano es por excelencia un acto “traslativo de dominio” y no un mandato como lo define.

La Ley de 1926 confirió la actividad del fideicomiso exclusivamente a las Instituciones de Crédito.

En el Diario Oficial fue publicada la “Ley de Instituciones de Crédito el 29 de junio de 1932”; esta Ley sólo autoriza la constitución de fideicomisos cuando la fiduciaria sea una institución de crédito sujeta a la vigilancia del Estado; establece que las instituciones de crédito pueden actuar en el desempeño de mandatos, comisiones, albaceazgos, sindicaturas, tutelas, liquidaciones y en general, aceptar la administración de bienes y el ejercicio de derechos por cuenta de terceros.

El 26 de agosto del mismo año, fue publicado en el Diario Oficial la “Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito” la que entró en vigor el 15 de septiembre, estableciendo los conceptos normativos de la institución del fideicomiso, consolidándola y reglamentándola a la vez.

En su artículo 346 de esta Ley define al fideicomiso de la siguiente manera: “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 31 de mayo de 1941 se publicó en el Diario Oficial la “Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares” la cual abrogó a la Ley de 1932; ésta unifica el criterio de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, conservando integros los preceptos de la Ley anterior y modificando el capítulo relativo a las operaciones que realicen las instituciones como fiduciarios respecto a fideicomisos, mandatos o comisiones, cuando la naturaleza de los mismos no quede completamente clara a la constitución del mismo fideicomiso.

El 1º de septiembre de 1982 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el “Decreto que establece la Nacionalización de la Banca Privada”, por el que se cancela la concesión otorgada a personas morales constituidas como sociedades anónimas para la prestación del servicio público de banca y crédito.

A partir de esa fecha y hasta el 26 de mayo de 1990, la regulación de las operaciones realizadas por la Banca Nacionalizada, incluyendo las operaciones fiduciarias, se rigen por las siguientes leyes.

<u>DEL</u>	<u>AL</u>	<u>LEY</u>
1º septiembre 82	31 diciembre 82	Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares (Diario Oficial del 31 de mayo de 1981)

<u>PERÍODO</u>		<u>NOMBRE</u>
<u>DEL</u>	<u>AL</u>	<u>LEY</u>
1º enero 83	13 enero 85	En este período y a efecto de regular el aspecto patrimonial de las sociedades de crédito entra en vigor una nueva Ley denominada: Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito.
14 enero 85	26 mayo 89	Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, quedando derogadas las dos anteriores.

El 27 de mayo de 1990 se publica en el Diario Oficial de la Federación el decreto por el que se deroga el párrafo 5º, del artículo 28, de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el que se le daba al Estado la exclusividad para la prestación del servicio público de banca y crédito, iniciándose con este hecho el fenómeno conocido como "Proceso de desincorporación bancaria".

Finalmente el 18 de julio del mismo año (1990) se publica la Ley de Instituciones de Crédito, derogándose la Ley del 14 de enero de 1985.

Actualmente esta es la Ley que regula la prestación de servicios de banca y crédito y por ende las operaciones fiduciarias que realizan las Instituciones de Crédito.

La Ley de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932, representa la Ley sustantiva en lo referente al fideicomiso y la Ley de Instituciones de Crédito del 18 de julio de 1990, representa la Ley administrativa, siendo éstas, las leyes que actualmente rigen y fundamentan la institución del fideicomiso en México.

1.2. DEFINICIÓN Y CONCEPTO DEL FIDEICOMISO

Dentro de nuestra investigación hemos encontrado diversos conceptos sobre fideicomiso, los cuales han sido criticados por distintos autores sin llegar en la actualidad a una definición que pueda apegarse a la esencia del fideicomiso, ya que los objetivos del mismo son tan diversos que resulta sumamente difícil poder integrarlos a todos en una sola definición.

Etimológicamente, la palabra fideicomiso se deriva del vocablo latino “Fideicomiso”, hablativo de *Fideicommissum*, cuyas raíces son *fides* que significa fe y *commisum*, participio de *committo*, confiar; este término a su vez se descompone en dos vocablos; *cum*, que indica con y *mitto*, enviar.

El diccionario de la Real Academia Española, asienta que la palabra Fideicomiso es un término forense que indica una disposición testamentaria, por la cual el testador deja su hacienda, o una parte de ella, encomendada a la buena fe de alguien para que ejecute su voluntad.

A continuación incluimos algunos conceptos y definiciones de varios autores y de leyes vigentes:

- ✳ En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria. (Art. 346 LGTOC).

- ✳ Fideicomiso en un negocio directo que descompone el derecho de propiedad en dos derechos: El de la fiduciaria que es disposición temporal de un fin que representa para ella valor económico y el del fideicomisario que depende del de la fiduciaria, tiene contenido económico, vale frente a terceros y produce efectos reales. (Lic. Lizardi Albarrán - 1945).

- ✳ Fideicomiso en un 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 (Lic. Octavio Hernández - 1956).

- ✳ Fideicomiso en un derecho cuyo cumplimiento debe exigirse ante los tribunales de justicia, para disfrutar del beneficio de los bienes cuyo título legal de propiedad está a nombre de otro (Diccionario para Contadores Kohler - 1998).

* Fideicomiso es una relación fiduciaria con respecto a bienes que impone a la persona titular del derecho de propiedad, obligaciones en equidad de disponer de la propiedad para beneficio de otra persona, relación que surge como resultado de la manifestación de la intención de crearla (Scott y Keeton, 1952 en Rodolfo Batiza, 1976).

En nuestra opinión, tomando las ideas de los conceptos antes mencionados e integrándolos, el Fideicomiso es una entidad jurídica y económica constituida por un titular llamado fideicomitente el cual destina ciertos derechos o bienes a un fin lícito, entregándolos a una institución fiduciaria para que los maneje adecuadamente, en beneficio del propio titular u otra persona llamada fideicomisario.

1.3. FIDEICOMISO, MANDATO Y COMISIÓN

Con objeto de formar una idea más clara de lo que es el Fideicomiso, consideramos necesario hacer mención tanto de las similitudes como de las diferencias que guarda éste con relación al mandato y la comisión.

Principiaremos dando el concepto de cada uno de ellos:

Fideicomiso: En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a

una institución fiduciaria (Art. 346 Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

Mandato: El mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga. (Artículo 2446, Código Civil).

Comisión: El mandato aplicado a actos concretos de comercio se reputa comisión mercantil. El comitente es el que confiere la comisión mercantil y comisionista el que la desempeña. (Artículo 273, Código de Comercio).

1.3.1. Similitudes:

- a) Las tres operaciones representan para la institución fiduciaria, el mandatario o el comisionista, según sea el caso, la facultad de ejercitar ciertos derechos de que les han sido transferidos con encargo de realizar un fin determinado.
- b) La institución fiduciaria, el mandatario y el comisionista, responderán respectivamente ante el fideicomitente, mandante o comitente, por los daños y perjuicios que se causen por la falta de cumplimiento en las condiciones o términos señalados en el contrato respectivo, o en la ley. (Artículo 80, Ley de Instituciones de Crédito; Artículo 2566, Código Civil y Artículo 289, Código de Comercio).

- c) Una institución fiduciaria puede realizar contratos de fideicomiso, mandato y comisión. (Artículo 46, fracción XV, Ley de Instituciones de Crédito).

- d) La institución fiduciaria, el mandatario y el comisionista tienen la obligación de informar oportunamente al fideicomisario, mandante o comitente, según sea el caso, de los ingresos que obtenga o del resultado del cumplimiento de su gestión. (Artículo 84, Ley de Instituciones de Crédito; Artículo 2569, Código Civil y Artículo 290, Código de Comercio).

1.3.2. Diferencias:

- a) En el fideicomiso puede haber transmisión de la propiedad de los bienes a la institución fiduciaria, mientras que en el mandato y la comisión siguen siendo propietarios de los bienes los que han entregado al mandatario o al comisionista para que cumplan con el encargo dado y estos solo adquieren ciertas facultades para la realización del mismo.

- b) Cualquier persona, ya sea física o moral puede realizar un contrato de mandato o comisión más no de fideicomiso, ya que para llevar a cabo operaciones de fideicomiso, se requiere ser una institución de crédito y contar con la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito

Público, que la otorga oyendo la opinión del Banco de México y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

- c) Las operaciones fiduciarias se encuentran reguladas por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC) y la Ley de Instituciones de Crédito (LIC), mientras que las del mandato y la comisión, por el Código Civil del Distrito Federal (CCDF) y el Código de Comercio (CC) respectivamente.

CAPÍTULO 2

CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO

2.1. OBJETO Y FIN DE LOS FIDEICOMISOS

El artículo 351 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito al respecto dice:

“Pueden ser objeto del fideicomiso toda clase de bienes y derechos, salvo aquellos que, conforme a la Ley, sean estrictamente personales de su titular.

Los bienes que se den en fideicomiso se considerarán afectos al fin al que se destinan y, en consecuencia, sólo podrán ejercitarse respecto a ellos los derechos y acciones que al mencionado fin se refieran, salvo los que expresamente se reserve el fideicomitente, los que para él deriven del fideicomiso mismo, ó los adquiridos legalmente respecto de tales bienes, con anterioridad a la constitución del fideicomiso, por el fideicomisario ó por terceros.

El fideicomiso constituido en fraude de terceros podrá en todo tiempo ser atacado de nulidad por los interesados.”

Por lo anterior se puede deducir, que no pueden ser objeto del fideicomiso aquellos bienes o derechos que por su naturaleza o por mandato de ley son intransferibles, como los derivados del patrimonio familiar, de las garantías individuales, etc., y que el patrimonio objeto

del fideicomiso está constituido por bienes materiales, muebles o inmuebles y derechos sobre bienes o sobre derechos independientes a los patrimonios del fideicomitente, de la fiduciaria y del fideicomisario.

El fin que se persigue con la creación de un fideicomiso debe ser lícito, esto quiere decir que no sea contrario a las leyes ni a las buenas costumbres, debiendo además, ser determinado dicho fin.

Es en el acta constitutiva del fideicomiso en donde el fideicomitente, expresa la serie de actos que el fiduciario debe hacer para alcanzarlo.

2.2. ELEMENTOS DEL FIDEICOMISO

El fideicomiso está integrado por los siguientes elementos:

- El fideicomitente
- La institución fiduciaria
- El fideicomisario

2.2.1. Fideicomitente

Es la persona que constituye el fideicomiso mediante un acto de voluntad y destina los bienes y/o derechos necesarios para el cumplimiento de un fin lícito y posible, aunque esta última característica de dicho fin exista solamente en el momento de la constitución del fideicomiso (Serrano y Treviña Jorge, 1950).

Al respecto la LGTOC en su artículo 349 define: “ Solo pueden ser fideicomitentes las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para hacer la afectación de bienes que el fideicomiso implica y las autoridades judiciales o administrativas competentes, cuando se trate de bienes cuya guarda, conservación, administración, liquidación, reparto o enajenación corresponda a dichas autoridades o a las personas que estas designen”.

Los derechos del fideicomitente son:

- a) La designación de uno o varios fideicomisarios (Art. 148 LGTOC).
- b) La designación de una o varias instituciones fiduciarias (Art. 350, 3º párrafo, LG T OC).
- c) La designación de derechos y acciones que se reserve para sí expresamente (Art. 351, 2º párrafo, LG T OC).
- d) Los beneficios que para él se deriven del fideicomiso mismo, o los adquiridos legalmente respecto de tales bienes, con anterioridad a la constitución del fideicomiso (Art. 351, 2º párrafo, LG T OC).
- e) Puede extinguir el fideicomiso por acuerdo expreso con el fideicomisario (Art. 357, fracción V, LG T OC).
- f) Puede revocar el fideicomiso cuando este se haya reservado

expresamente ese derecho al constituir el mismo (Art. 357, fracción VI, LG T OC).

- g) Puede reservarse la facultad para dar instrucciones; exigir cuentas, responsabilidad o remoción del fiduciario, cuando se haya reservado este derecho en el acto constitutivo (Art. 84, párrafo 2º , LIC).

Las obligaciones y prohibiciones del fideicomitente son:

El fideicomitente no tiene obligación alguna, salvo la entrega del bien objeto del fideicomiso, siempre y cuando no le sea estrictamente personal. (Art. 351, 1º párrafo, LGTOC).

2.2.2. Fiduciario

Es la persona que tiene la titularidad de los bienes ó derechos fideicomitados y se encarga de la realización o cumplimiento de los fines del fideicomiso. El fiduciario lleva a efecto la realización y cumplimiento de los fines que le ha transmitido el fideicomitente (Serrano y Treviña Jorge, 1950).

La LGTOC en su artículo 350 enuncia: "Sólo pueden ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas para ello conforme a la Ley General de Instituciones de Crédito.

En caso de que al constituirse el fideicomiso no se designe

nominalmente la institución fiduciaria, se tendrá por designada la que elijan el fideicomisario ó, en su defecto, el Juez de Primera Instancia del lugar en que estuvieren ubicados los bienes, de entre las instituciones expresamente autorizadas conforme a la Ley.

El fideicomitente podrá designar varias instituciones fiduciarias para que conjunta o sucesivamente desempeñen el fideicomiso, estableciendo el orden y las condiciones en que hayan de sustituirse.

Salvo lo dispuesto en el acto constitutivo del fideicomiso, cuando la institución fiduciaria no acepte, ó por renuncia ó remoción, cese en el desempeño de su cargo, deberá nombrarse otra que lo sustituya. Si no fuere posible esta sustitución, cesará el fideicomiso”.

La Ley de Instituciones de Crédito (LIC), en su artículo 46, fracción XV, señala que entre las operaciones que pueden realizar las instituciones de crédito están las de practicar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la LGTOC y llevar a cabo comisiones y mandatos.

Para operar como una Institución de Crédito se requiere la autorización del Gobierno Federal, que compete otorgar discrecionalmente a la S.H.C.P. oyendo la opinión del Banco de México, y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Art. 8°. LIC); y sólo gozarán de esta autorización las sociedades anónimas, de capital fijo,

organizadas de conformidad con lo dispuesto por la Ley General de Sociedades Mercantiles, en todo lo que no esté previsto en la LIC (Art. 9º, LIC).

Derechos del Fiduciario:

- a) La institución fiduciaria tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las normas o limitaciones que se establezcan al efecto, al constituirse el mismo (Art. 356 LGTOC).
- b) La institución fiduciaria ejercerá las facultades que expresamente se hayan consignado conforme a la ley en el acto constitutivo del fideicomiso, ó en sus modificaciones, éstas facultades las ejercerá a través de sus delegados fiduciarios (Art. 80 LIC).

Obligaciones del Fiduciario:

- a) La institución fiduciaria estará obligada a cumplir dicho fideicomiso conforme al acto constitutivo, no podrá excusarse ni renunciar su encargo sino por causas graves o juicios de un juez de primera instancia del lugar de su domicilio y deberá obrar siempre como buen padre de familia, siendo responsable de la pérdidas ó menoscabos que los bienes sufran por su culpa (Art. 356 LGTOC).
- b) En las operaciones de fideicomiso las instituciones abrirán

contabilidades especiales por cada contrato debiendo registrar en las mismas y en su propia contabilidad el dinero y demás bienes, valores ó derechos que se le confían así como los incrementos ó disminuciones por los productos ó gastos respectivos. Invariablemente deberán coincidir los saldos de las cuentas controladoras de la institución de crédito, con los de las contabilidades especiales (Art. 79 LIC).

- c) Las instituciones de crédito responderán civilmente por los daños y perjuicios que se causen por la falta de cumplimiento en las condiciones y términos señalados en el fideicomiso o en la ley.

En el acto constitutivo del fideicomiso, ó en sus reformas, se podrá prever la formación de un Comité Técnico, dar las reglas para su funcionamiento y fijar sus facultades. Cuando la institución fiduciaria obre ajustándose a los dictámenes ó acuerdos de este Comité, estará libre de toda responsabilidad (Art. 80 LIC).

- d) En los casos en que proceda, de acuerdo con lo que dispone la Ley del Impuesto Sobre la Renta (Art. 9º) y su Reglamento y demás leyes aplicables, las instituciones de crédito (fiduciario) estará obligada a cumplir con todas las obligaciones fiscales de cada contrato de fideicomiso cuando dichas obligaciones se generen por la realización de los actos o actividades sujetas a dichos impuestos

en cumplimiento del fin del fideicomiso.

Prohibiciones del departamento Fiduciario:

El artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito señala las prohibiciones a las instituciones de crédito, y en la fracción XIX de este menciona que en la realización de las operaciones de fideicomiso les estará prohibido.

- a) Celebrar operaciones con la propia institución en el cumplimiento de fideicomisos. El Banco de México podrá autorizar, mediante disposiciones de carácter general, la realización de determinadas operaciones cuando no impliquen un conflicto de intereses.
- b) Responder a los fideicomitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen o de los emisores, por los valores que se adquiera, salvo que sea por su culpa, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

Si al término del fideicomiso, constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente, absteniéndose de cubrir su importe.

- c) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos destinados al

otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de los cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios, los miembros del consejo de administración, o consejo directivo.

- d) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años.

Operaciones del departamento fiduciario:

Las operaciones autorizadas que pueden llevar a cabo son las siguientes:

- a) Practicar operaciones de fideicomiso.
- b) Intervenir en la emisión de toda clase de títulos de crédito
- c) Desempeñar el cargo de comisario o miembro del consejo de vigilancia de sociedades.
- d) Encargado de llevar la contabilidad y libros de toda clase de sociedades y empresas.

-
- e) Para desempeñar la sindicatura o encargo de la liquidación judicial o extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos o herencias.
 - f) Desempeñar los cargos de albacea, executor especial, interventor, depositario judicial, representante de ausentes o ignorados, tutor o curador y patrono de instituciones de beneficencia.
 - g) Elaboración de avalúos.
 - h) Emisión de certificados, haciendo constar la participación de los distintos copropietarios en bienes, títulos o valores que se encuentren en poder de la institución ó la participación de acreedores en las liquidaciones en las que la institución fiduciaria tenga el carácter irrevocable de liquidador o síndico.
 - i) Emisión de certificados de vivienda sobre bienes inmuebles afectos en fideicomiso.
 - j) Recibir en depósito, administración o garantía, por cuenta de terceros, toda clase de bienes, muebles, títulos o valores.
 - k) Y en general, para llevar a cabo cualquier clase de negocios de fideicomiso y para desempeñar toda clase de mandatos y comisiones; además de aquellas operaciones necesarias para la administración é inversión de su patrimonio.

2.2.3. Fideicomisario:

Es la persona que recibe los beneficios del fideicomiso y que puede ser el propio fideicomitente (Serrano y Treviña Jorge, 1950).

Pueden ser fideicomisarios las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica. El fideicomitente puede designar varios fideicomisarios para que reciban simultánea o sucesivamente el provecho del fideicomiso (Art. 348 LGTOC).

Puede o no ser señalado el fideicomisario al constituirse el fideicomiso, siempre que el fin sea lícito y determinado. (Art. 347 LGTOC).

Derechos del fideicomisario:

- a) El fideicomisario tendrá, además de los derechos que se le concedan por virtud del acto constitutivo del fideicomiso, el de exigir su cumplimiento a la institución fiduciaria; el de atacar la validez de los actos que ésta cometa en su perjuicio, de mala fe o en exceso de las facultades que por virtud del acto constitutivo o de la Ley le correspondan, y cuando ello sea procedente, el de reivindicar los bienes que a consecuencia de esos actos hayan salido del patrimonio objeto del fideicomiso. (Art. 355 LGTOC).

- b) Puede extinguir el fideicomiso por convenio expreso con el fideicomitente (Art. 357, fracción V, LGTOC).
- c) Puede pedir cuentas para exigir la responsabilidad de las instituciones de crédito y para pedir la remoción de ellas. (Art. 84 LIC).

Obligaciones del Fideicomisario:

- a) Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes cuando se trate de una persona física, o presentar su aviso de aumento de obligaciones cuando se trate de personas morales.
- b) Solicitar a la institución fiduciaria un informe de las operaciones realizadas, para que pueda llevar a cabo el registro en su propia contabilidad del resultado contable y fiscal, inclusive el acreditamiento de los pagos provisionales en la proporción que le corresponda.

2.3. Clasificación o tipos de fideicomiso:

Tomando en consideración que pueden ser objeto de fideicomiso toda clase de bienes y derechos procederemos a clasificar al fideicomiso tomando como base lo que mencionaba en el inciso J del artículo 44 de la extinta Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares derogada en diciembre de 1982 y que en la actual Ley de

Instituciones de Crédito ya no se menciona tan detallada la siguiente clasificación:

- Fideicomiso de Inversión
- Fideicomiso de Administración
- Fideicomiso de Garantía
- Fideicomiso de Características Mixtas.

2.3.1. Fideicomiso de inversión:

Es el que mayor difusión ha tenido en nuestro medio, ya que mediante su constitución y ejecución el fiduciario capta sumas de dinero de los fideicomitentes, destinándolas por instrucciones expresas de éstos a la adquisición de valores, para que produzcan una rentabilidad óptima, provechosa para los fideicomisarios, que en la mayoría de los casos son los propios fideicomitentes.

A través de los fideicomisos de inversión se pueden resolver una serie de problemas que afrontan aquellas personas que requieren obtener beneficios de un capital, pero que carecen de la experiencia suficiente; esta carencia la suplen con la colaboración de una institución fiduciaria, la cual cuenta con personal capacitado para asesorarlo sobre los distintos tipos de inversión existentes.

Las operaciones con valores que realicen las instituciones de

crédito en cumplimiento de fideicomisos, se realizarán en términos de las disposiciones de la LIC (Art. 81) y a la Ley del Mercado de Valores, así como de conformidad con las reglas generales que, en su caso, emita el Banco de México oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con vistas a procurar el desarrollo ordenado del mercado de valores.

Con el fin de que el fiduciario no se exceda en el ejercicio de la actividad de inversión, el fideicomitente tiene la facultad de señalarle el tipo de bienes ó valores que deba adquirir con la suma de dinero que sea la materia del fideicomiso y en estos casos la responsabilidad del fiduciario sólo se circunscribe a la entrega de los productos y en su caso de los valores invertidos cuando concluya el fideicomiso.

El fiduciario no será responsable ante los beneficiarios del incumplimiento de los emisores por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa.

Un ejemplo de este tipo de fideicomisos son los siguientes:

- Una empresa constituye un fideicomiso de inversión, con el fin de que con los rendimientos obtenidos del patrimonio fideicomitado se cubran las pensiones de los empleados jubilados que tenga la empresa.
- Una empresa constituye un fideicomiso de inversión a 20 años.

dejando a criterio de la institución fiduciaria el tipo de inversión conveniente, con el objeto de que los productos obtenidos se otorguen becas a estudiantes de ingeniería de escasos recursos y alto grado de aprovechamiento. Al cumplirse el plazo estipulado, el patrimonio fideicomitado será reintegrado al fideicomitente.

➤ 2.3.2. Fideicomiso de administración:

Es aquel por medio del cual el fideicomitente entrega ciertos bienes o derechos al fiduciario con carácter de administrador, entendiéndose que va a ser el responsable del manejo adecuado y eficiente de dichos bienes, con el objeto de obtener de los mismos el máximo beneficio posible a favor del fideicomisario.

Como ejemplo tenemos los siguientes:

- El señor Victor Hernández constituye un fideicomiso de administración sobre el edificio de su propiedad, con el objeto de que la institución fiduciaria efectúe contratos de arrendamiento con distintas personas interesadas en éste, lleve a cabo la cobranza, se cubran los gastos concernientes a la conservación del inmueble, se paguen los impuestos, derechos y honorarios fiduciarios correspondientes y el remanente le sea entregado mensualmente.
- El señor Juan Vázquez constituye un fideicomiso de administración sobre el predio de su propiedad, con el objeto de que la institución

fiduciaria lleve a cabo los trámites legales necesarios para su urbanización, obtenga los créditos necesarios para llevar a cabo las obras, fraccione, promueva y realice la venta de los lotes, efectúe la cobranza, lleve a cabo juicios en contra de clientes morosos, etc., conforme se vaya obteniendo el importe de las ventas, se paguen los créditos solicitados, los impuestos correspondientes, así como los honorarios fiduciarios. El remanente será entregado al fideicomitente.

2.2.3. Fideicomiso de garantía:

Es aquel por medio del cual se transmite la titularidad de ciertos bienes ó derechos al fiduciario con el fin de asegurar el cumplimiento de una obligación a cargo del fideicomitente, o sea que, el fiduciario conservará los bienes hasta en tanto no sea pagada la obligación principal, y si ésta no es cubierta a su vencimiento tendrá que realizar los bienes para que con su producto se cubra la deuda.

Con respecto a los bienes que constituyen la garantía en este tipo de fideicomiso pueden ser muebles ó inmuebles.

Con relación a los muebles, para que el fideicomiso surta efectos contra terceros, es necesario que la fiduciaria tenga la posesión de los bienes muebles, ó que tratándose de títulos nominativos, estos sean endosados a la fiduciaria, entregados y anotados en el registro emisor,

que es la forma como se transmiten éstos títulos, o sea que se exige la desposesión por parte del deudor y en consecuencia este no puede hacer uso de sus bienes.

Con respecto a los bienes inmuebles para efectos de fideicomiso estos se clasifican en urbanos y rústicos. Por lo que se refiere a los bienes urbanos no existe ninguna disposición general que limite los fideicomisos que pueden constituirse sobre ellos, en cambio por lo que hace a los bienes rústicos la L.I.C. establece que las instituciones fiduciarias solo podrán adquirirlos en fideicomiso de garantía ó para administrar un bien, por plazos que no excedan de dos años. (El artículo 27 Constitucional prohíbe a las sociedades anónimas tener, por un lado, fincas con fines agrícolas y, por otro lado, bienes inmuebles que no sean los estrictamente necesarios para cumplir con su objeto social). Para que surta efecto los fideicomisos que comprenden este tipo de bienes como garantía, se requiere de escritura pública y que ésta se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Por lo que se refiere a las cláusulas que se incluyen en un contrato de fideicomiso de garantía, generalmente contienen disposiciones en el sentido de ser traslativo de dominio é irrevocable mientras la obligación que garantiza permanezca insoluta; fija el plazo de vencimiento, la periodicidad en el pago de intereses, su tasa, la de los intereses moratorios, los supuestos de vencimiento anticipado de la obligación, ya

porque el deudor no cubra puntualmente un cierto número de pagos periódicos de intereses ó los impuestos y cargos fiscales que gravan en inmueble; establece el trámite a seguir para la venta si la obligación no es cumplida al vencimiento, detallando requisitos de publicaciones, deducciones al precio si la venta no se realiza en la fecha señalada, etc.

Un ejemplo de este tipo de fideicomiso sería:

- El señor Jesús Anaya constituye un fideicomiso de garantía sobre el inmueble de su propiedad, con el objeto de garantizar un adeudo a dos años. Si al transcurrir este plazo no ha sido cubierto el adeudo, se llevará a cabo la venta del inmueble liquidándose al fideicomisario acreedor y el remanente, si lo hubiese, se le entregará al fideicomitente.

2.3.4. Fideicomiso de características mixtas:

Son aquellos que por su naturaleza reúnen características combinadas de los tipos de fideicomiso mencionados anteriormente.

Por ejemplo:

- El señor José López constituye un fideicomiso consistente en la administración de un inmueble de su propiedad, con el objeto de que la institución fiduciaria efectúe contratos de arrendamiento en éste. Con el producto de la cobranza se cubran los gastos, impuestos y

honorarios correspondientes y el remanente sea invertido en cédulas hipotecarias cuyo rendimiento será entregado semestralmente a una institución de beneficencia.

CAPÍTULO 3

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

3.1. OBJETO DE SU CONSTITUCIÓN

Como mencionamos en el capítulo 2.1 referente al objeto y fin del fideicomiso, pueden ser objeto del fideicomiso toda clase de bienes y derechos, salvo aquellos que, conforme a la ley, sean estrictamente personales de su titular.

De este concepto se desprende que el bien objeto de un fideicomiso de administración de bienes inmuebles destinado a la creación de un fraccionamiento, será el terreno que se utilizará para el mismo, sobre el cual recaerá la gestión que realice la institución fiduciaria consistiendo esta gestión en obtener los financiamientos necesarios para realizar la obra, efectuar el fraccionamiento y lotificación del terreno, los trabajos de urbanización, dotación de servicios, proyectos, planeación y construcción de casas, proponer en venta y vender, escriturar, efectuar la cobranza y realizar los trámites legales y los actos de administración que sean necesarios para el logro de éste fin.

Lo anteriormente expuesto fue con el propósito de ilustrar cual es el bien objeto del fideicomiso, pero el fin para el que es creado éste, puede ser muy variado, pero el más razonable sería el de que el fideicomitente recurriera a la creación del fideicomiso por carecer de la experiencia, fuentes de financiamiento y tiempo necesarios para

poder realizar la obra y obtener los máximos beneficios posibles, elementos que obtiene a través de una institución fiduciaria a cambio de una retribución económica.

3.2. ASPECTO LEGAL

Dentro de nuestro estudio hemos considerado importante mencionar algunos de los requisitos legales que deben de cumplirse para llevar a cabo la constitución de un fideicomiso traslativo de dominio de bienes inmuebles, así como para el desarrollo del mismo siendo uno de los fines de este la creación de un fraccionamiento. Dichos requisitos legales son los siguientes:

- a) Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, con objeto de dar cumplimiento a la fracción I del artículo 27 Constitucional, la cual menciona que el Estado podrá conceder a los extranjeros el mismo derecho de adquisición de bienes inmuebles que a los mexicanos siempre que convengan ante dicha Secretaría el considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a dichos bienes.
- b) Inscripción de la escritura constitutiva del fideicomiso ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

- c) Una vez cubiertos estos requisitos se debe de llevar a cabo la tramitación de los permisos para fraccionar el inmueble objeto de este fideicomiso. Dichos permisos son:
- Aprobación de los planos del fraccionamiento por la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas del Gobierno del Estado de que se trate.
 - El otorgamiento de licencia para llevar a cabo las obras de urbanización, expedida también por la Dirección antes mencionada. Entre las obras de urbanización encontramos: Drenaje pluvial, dotación de agua potable, banquetas, pavimentos, alumbrado público, etc.

De lo anterior y para dar una idea más clara, a continuación presentamos los artículos que consideramos más importantes que rigen la construcción de fraccionamientos en el Distrito Federal y los cuales se encuentran contenidos en el Código Financiero del Distrito Federal, aclarando que los demás Estados de la República tienen sus propios reglamentos.

ART.	TIPO DE IMPUESTO	CONTENIDO
148	Predial	<p>La obligación del pago del impuesto será de las personas físicas y morales que sean propietarias del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él.</p> <p>Los propietarios o poseedores de los inmuebles tienen la obligación de determinar, calcular y declarar el valor catastral de sus inmuebles.</p>
154	Predial	<p>En caso de que el valor catastral cambie por cualquier motivo se deberá declarar el nuevo valor, y en el caso de fraccionamiento de inmuebles, el impuesto se causará por cada fracción que resulte.</p>
156	Sobre adquisición de bienes inmuebles	<p>Este impuesto lo pagarán las personas físicas o morales que adquieran inmuebles ya sea suelo, construcciones o ambos.</p>
160	Sobre adquisición de bienes inmuebles	<p>Debe pagarse mediante declaración dentro de los 15 días siguientes a aquel en que se realicen los supuestos de enajenación a través de fideicomisos (Fracción III).</p>
161	Sobre adquisición de bienes inmuebles	<p>Cuando las enajenaciones se hagan constar en escritura pública los fedatarios calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán mediante declaración.</p> <p>Tratándose de fideicomisos con inmuebles si el fedatario considera que no causa impuesto deberá presentar aviso a las autoridades fiscales (6° párrafo).</p>

ART.	TIPO DE IMPUESTO	REFERENTE Δ
196	Derechos de suministro de agua.	Están obligados al pago de los derechos por el suministro de agua todos los usuarios del servicio.
205	Servicios de expedición de licencias.	<p>Por la expedición de licencia para fraccionamientos de terrenos se pagará como cuota un porcentaje sobre el monto total de presupuesto de obra.</p> <p>La cuota comprende la revisión y estudio de planos y proyectos, supervisión de obras urbanización.</p>
208	Servicios de expedición de licencias.	Cuando se subdivida o reotifique o se fusionen predios, se pagará una cuota para que se otorgue la licencia de subdivisión.
212-A	Servicios de expedición de licencias.	Por la publicidad, anuncios que se fijen o instalen en la vía pública se deberá obtener la licencia y permiso correspondiente pagándose una cuota de acuerdo a una tabla que en este artículo se menciona.
213	Registro público de la propiedad y del comercio.	Se pagará una cuota por cada anotación o cancelación de inscripción que se practique en el Registro Público. En su fracción I, inciso a), señala que se pagará una cuota por la inscripción de documentos por los cuales se adquiera, transmita modifique o extinga el dominio o la posesión de bienes inmuebles o derechos reales, incluyendo compraventas en la que el vendedor se reserva el dominio, así como las cesiones de derechos; en su fracción b), menciona que también se pagará una cuota por la inscripción de documentos por lo que constituyan gravámenes o limitaciones a la propiedad o posesión de bienes inmuebles.

ARTÍCULO	TÍTULO DE IMPUESTO	REPORTE A
22	Registro público de la propiedad y del comercio	Establece las cuotas por el registro de documentos con los que se constituye un fraccionamiento, se lotifique, relotifique, divida, subdivida, fusione o constituya régimen de propiedad en condominio.

Como podemos apreciar, son muchos y muy variados los impuestos que se aplican en un fideicomiso de administración de bienes inmuebles, y el Contador Público que tiene a su cargo el registro y/o revisión de las operaciones correspondientes, debe conocer la aplicación y cálculo fiscal de los mismos para que la declaración y entero sea el correcto y no se cometan errores que conlleven al pago de multas y sanciones.

CAPÍTULO 4

ASPECTO FINANCIERO DENTRO DEL FIDEICOMISO

4.1. SU OBJETIVO

El objetivo primordial, desde el punto de vista financiero, es obtener el máximo de utilidades posibles, así como programar dichas utilidades en forma anticipada por medio de la elaboración de presupuestos y el control de los mismos durante el período de vigencia del fideicomiso.

4.2. CONCEPTO GENERAL DE PRESUPUESTO

Para efectos de nuestro estudio hemos decidido agregar a éste, conceptos de los distintos presupuestos por considerarlos importantes, ya que el programa financiero del fideicomiso está relacionado estrechamente con ellos.

Para comenzar enunciamos el concepto del presupuesto así como algunos de los beneficios que se obtienen de la elaboración de los mismos.

* CONCEPTO

Presupuesto es la estimación programada de los planes operativos, financieros y de resultados a obtener durante periodos determinados de tiempo, en una empresa.

Entre los beneficios que se obtienen en la elaboración de los presupuestos están, conocer las fechas en que la empresa va a tener faltantes ó excedentes de efectivo, con el propósito de obtener financiamientos ó inversiones en forma oportuna, según el caso. Otro de los beneficios de los presupuestos es que a través de la comparación con los resultados reales, se mide la eficiencia con que realizan su gestión las diferentes áreas funcionales de la empresa.

Las etapas de un presupuesto según el C.P. Cristóbal del Río González en su libro "Técnica Presupuestal", son los siguientes:

1. Planeación - Consiste en la recopilación, estudio, ordenamiento e integración de los datos proporcionados por los distintos departamentos.
2. Formulación - Consiste en la elaboración de presupuestos parciales analíticos de cada departamento los cuales están sujetos a ajustes y posibles modificaciones.
3. Aprobación - Durante esta etapa, es llevada a cabo la verificación de los presupuestos departamentales, obteniendo como consecuencia la afinación y ajustes de los mismos para su aceptación.

4. Ejecución y coordinación - El seguimiento de los presupuestos es llevado a cabo por el personal, siendo conveniente la formulación de manuales de labores coordinados de procedimientos y métodos y unificar los objetivos.

5. Control - Esta etapa consiste en vigilar que se lleven a cabo los planes trazados, determinando las posibles variaciones y causas de las mismas, con el objeto de corregir las fallas que las hayan originado.

4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS.

De acuerdo a las necesidades del fideicomiso objeto de este trabajo, los presupuestos que se pueden llevar a cabo y que más adelante ejemplificaremos en el caso práctico, son los siguientes:

Tipo	Presupuesto de
Ingresos:	Ventas Otros ingresos
Egresos:	Costo de fraccionamiento Costo de construcción Gastos de venta Gastos de administración Gastos financieros Impuestos Otros ingresos

El resumen de éstos, así como su integración produce el Estado de resultados presupuestado o proforma; así como, el Balance general presupuestado.

CAPÍTULO 5

ASPECTO ADMINISTRATIVO DEL FIDEICOMISO

5.1 LA BANCA Y EL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO

El Sistema Financiero Mexicano comprende las agrupaciones financieras, las instituciones de crédito, el patronato del ahorro nacional, las oficinas de representación de entidades financieras, las organizaciones y actividades auxiliares del crédito, las sociedades de información crediticia, administradoras de fondos para pensiones y los intermediarios que actúan de manera directa o indirecta en el mercado de valores, el sistema asegurador y el de fianzas.

El sistema bancario está integrado con: Instituciones de banca múltiple e instituciones de banca de desarrollo.

Las organizaciones auxiliares del crédito comprenden los almacenes generales de depósito, las uniones de crédito, las arrendadoras financieras y las empresas de factoraje financiero, en tanto que las actividades auxiliares del crédito se encuentran referidas a la operación de las casas de cambio.

En el mercado de valores operan de manera directa y principal las bolsas de valores, las instituciones para el depósito de valores, las casas de bolsa, los especialistas bursátiles y las sociedades de inversión, así como aquellas empresas operadoras de éstas últimas.

El sistema asegurador comprende las instituciones de seguros y las sociedades mutualistas de seguros, en tanto que el de fianzas estructura

de manera uniforme a las instituciones de fianzas.

La regulación y vigilancia del sistema bancario corresponden a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y a la Comisión Nacional Bancaria de Valores. A estas autoridades compete lo siguiente:

* SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

Es la autoridad máxima financiera del país, responsable de las actividades financieras del mismo, ejerce actividades de control y vigilancia. Es la autoridad que otorga las concesiones para la creación y funcionamiento de los Bancos o Instituciones de Crédito atendiendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

* COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES.

Es la autoridad encargada de la inspección y vigilancia de las instituciones de crédito, promueve las medidas adecuadas para el buen funcionamiento del sistema bancario mexicano a través de las siguientes funciones:

- Actúa como cuerpo de consulta de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en los casos que se refieren al régimen bancario.
- Formula reglamentos y hace sugerencias.
- Establece normas necesarias para la aplicación de la Ley de

Instituciones de Crédito.

- Lleva el registro de las organizaciones auxiliares de crédito y autoriza la inscripción de éstas.
- Lleva el registro nacional de valores y formar la estadística nacional de valores.
- En combinación con el Banco de México, S.A., aprueba las tasas de interés a que deberá sujetarse la emisión.
- Opina sobre el establecimiento y funcionamiento de valores.
- Aprueba ó veta la inscripción en bolsa de títulos y valores.
- Suspende la cotización en bolsa de un valor y ordena su cancelación.
- Aprueba o veta el ofrecimiento de valores no registrados.
- Opina sobre el establecimiento de sociedades de inversión.
- Aprobar valores para efectos de inversión institucional.
- En combinación con el Banco de México, S.A., aprueba la venta de títulos o valores en el extranjero.
- Aprueba el ofrecimiento de títulos extranjeros para venta en el país.
- Aprueba la publicidad de los valores que se ofrecen al público.

➤ Analiza periódicamente el estado de tendencias del mercado de valores del país.

* OPERACIONES AUTORIZADAS PARA EL EJERCICIO DE LA BANCA

De depósito.- Están autorizadas legalmente para recibir del público depósitos de dinero a la vista y a plazos, depósitos de títulos y valores en custodia ó en administración; otorgar préstamos de cualquier clase a plazo máximo de 360 días; llevar operaciones de compraventa de títulos valores, divisas, oro y plata.

De depósito de ahorro.- Están autorizadas legalmente a recibir depósitos de dinero con intereses capitalizables.

Financieras.- Están autorizadas legalmente para suscribir y conservar acciones, obligaciones emitidas por terceros, recibir en depósitos valores, efectuar operaciones en divisas, otorgar préstamos de habilitación ó avío, refaccionarios, prendarios, préstamos con garantía hipotecaria o fiduciaria, girar, suscribir, aceptar, endosar y avalar títulos de crédito.

Hipotecarias.- Están autorizadas legalmente para emitir bonos y cédulas hipotecarias, para garantizar la emisión de cédulas representativas de hipotecas, otorgar créditos con garantía hipotecaria, hacer avalúos sobre terrenos y construcciones, custodiar y administrar

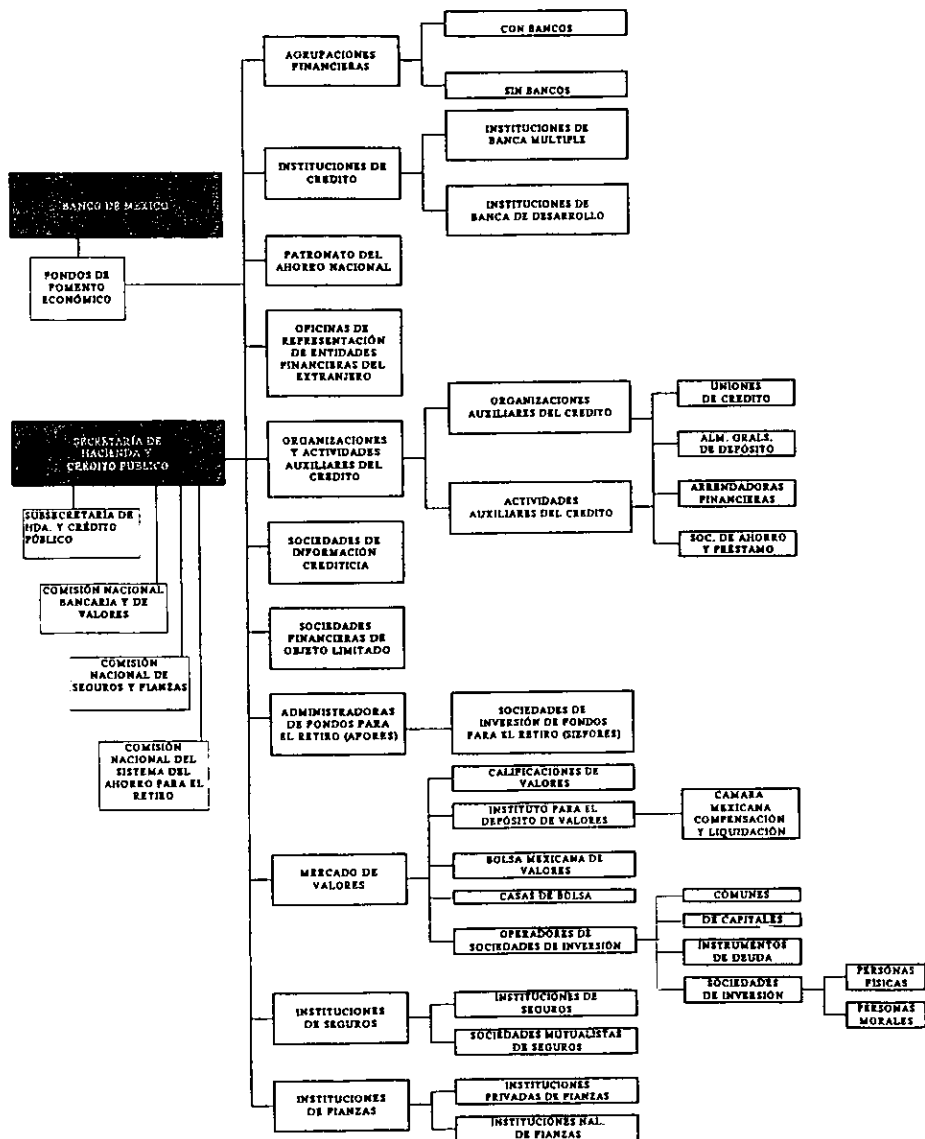
títulos emitidos por ella o bajo su intervención, recibir créditos de organizaciones oficiales destinadas a fomentar la vivienda de interés social.

Capitalización.- Están autorizadas legalmente para contratar la formación de capitales pagaderos a fecha fija o eventual a cambio del pago de primas periódicas ó únicas, ofreciendo estos contratos al público mediante la emisión de títulos o pólizas de capitalización.

Fiduciarias.- Las operaciones a que están autorizadas han sido mencionadas en este trabajo en el capítulo 2.

Se presenta el organigrama de la estructura del Sistema Financiero Mexicano para mostrar como está conformado.

ESTRUCTURA DEL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO

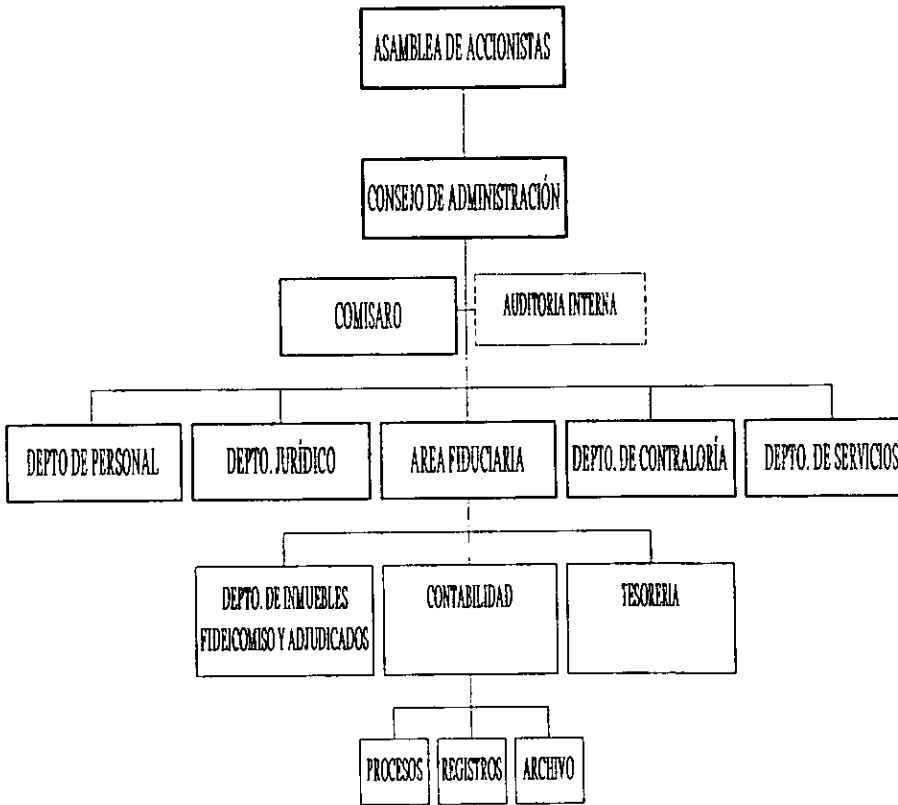


FUENTE: Secretaría de Hacienda y Crédito Público (Sistema de cuentas fiscales - Intercect)

5.2. ORGANIGRAMA DEL FIDEICOMISO

A continuación y a manera de síntesis gráfica se propone el organigrama de cualquier fideicomiso dentro de la estructura organizacional de una institución fiduciaria, estructura que puede cambiar de acuerdo a la organización particular de cada banco.

ORGANIGRAMA DE UN FIDEICOMISO



5.3 AREAS FUNCIONALES DE UNA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO QUE INTERVIENEN EN UN FIDEICOMISO

Asamblea General de Accionistas.- Es el órgano supremo de la institución de crédito y la única que puede acordar y ratificar todos los actos y operaciones de ésta, sus resoluciones serán cumplidas por el consejo de administración y los delegados fiduciarios.

Consejo de Administración.- Está conformado por varios mandatarios temporales y revocables, quienes pueden ser socios o personas extrañas a la sociedad y tendrán a su cargo la administración de la institución.

Comisario.- Tendrá por función vigilar las operaciones de la sociedad, debiendo poner en conocimiento de la Asamblea General de Accionistas todas las irregularidades y faltas que encuentre, a su vez puede inspeccionar cuando desee los libros, correspondencia, actas y en general todos los papeles de la sociedad.

Área administrativa.- Es la encargada de conocer y controlar la situación contable, económica y financiera de la institución con propósito de establecer políticas tendientes a la consecución de los objetivos de la misma.

Auditoría interna.- Es el departamento que tiene las siguientes funciones: Revisión y análisis de las operaciones plasmadas en los registros contables, basándose en técnicas específicas, con el objeto de verificar que la información contenida en los libros auxiliares y estados financieros se apeguen a la realidad y presenten razonablemente la situación financiera de la institución y de cada uno de los negocios fiduciarios que controla la institución; tiene también por función sugerir el establecimiento de medidas de control interno y evaluar las ya existentes así como los procedimientos de operación, con objeto de medir su efectividad; otra es la presentación de informes periódicos al área administrativa de los hechos y causas que vayan contra los objetivos, bienes y políticas de la institución, a efecto de que se tomen las medidas pertinentes para su corrección.

Area fiduciaria.- Según el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, las instituciones realizarán su cometido y ejercerán sus facultades por medio de sus delegados fiduciarios por los que la institución responderá civilmente por los daños y perjuicios que se causen por la falta de cumplimiento en las condiciones o términos señalados en el fideicomiso.

La Comisión nacional Bancaria y de Valores podrá en todo momento vetar la designación de los funcionarios que hubiere hecho la institución

o acordar que se proceda a la remoción de los mismos. Para acreditar la personalidad de estos funcionarios bastará la protocolización del acta en la que conste el nombramiento por el consejo, o el testimonio del poder general otorgado por la institución aún cuando en el mismo o en el acta no se mencione especialmente el asunto o negocio en que ostente esa representación.

En el acto constitutivo del fideicomiso, o en sus reformas, que requerirán el consentimiento del comisario, si lo hubiere, podrán los fideicomitentes prever la formación de un comité técnico, dar las reglas para su funcionamiento y fijar sus facultades. Cuando la institución fiduciaria obre ajustándose a los dictámenes o acuerdos de este comité, estará libre de toda responsabilidad.

Por lo antes expuesto, la función del delegado fiduciario será la de representar ante terceros, a la institución fiduciaria, ejerciendo los derechos adquiridos y viendo que se cumplan las obligaciones contraídas por la misma.

Departamento de inmuebles fideicomitidos y adjudicaciones - A este departamento le corresponden las siguientes actividades:

- Manejo de contratos preliminares de compraventa en los cuales se comprende la formulación, revisión, apertura y control de los mismos.
- Manejo de terrenos fideicomitidos fraccionados, controlando el pago puntual del impuesto predial, el oportuno y correcto registro en el Registro Público de la Propiedad, que las lotificaciones y relotificaciones estén de acuerdo con los planos autorizados, el control de los lotes de cada manzana con sus respectivos deslindes.
- Pago a comisionistas a través de los contratos respectivos, verificando que las operaciones concertadas con los clientes tengan definido el número de lote, manzana y forma de pago.
- Registros generales consistentes en el control de inventarios de cada terreno fideicomitado.
- Elaboración de reporte comparativo a contabilidad de las operaciones concertadas, para efectos de información a los fideicomisarios o fideicomitentes.
- Verificación de las operaciones realizadas por el propio departamento a efecto de llevar una revisión periódica de las actividades e informar y reportar anomalías a las áreas directivas.

- La atención a la clientela es otra de las actividades de este departamento, consistente en informar y aclarar cualquier conflicto relacionado con su contrato en el aspecto de pagos normales, cobro de penas, pagos adelantados, escrituraciones, etc.
- Operaciones diversas como las adjudicaciones que en realidad dentro del departamento fiduciario no existen ya que los negocios fideicomitidos en este caso ponen de inmediato a la venta el inmueble afectado en este concepto.

Departamento de Contraloría - Este departamento supervisa las operaciones generales de la Institución, a través de las siguientes funciones: Llevar a cabo el análisis de los informes que presenta el departamento de Auditoría sobre las operaciones de los distintos departamentos que integran la empresa, así como de los estados financieros; revisión de los libros autorizados; revisión de los registros contables así como de las reservas complementarias, tanto de la contabilidad del fiduciario como la de los fideicomisos; revisión de impuestos en general, etc.

Departamento de Personal - Entre las funciones primordiales de este departamento, encontramos; el control en general de las políticas establecidas para el personal de la Institución; el reclutamiento y

selección del mismo atendiendo las necesidades principales de cada puesto; control de asistencias, control de prestaciones, vacaciones, préstamos, asistencia médica extraordinaria, etc.; sanciones renunciadas, despidos; elaboración de nóminas con sus respectivas deducciones; pago de impuestos retenidos a los empleados por productos de trabajo, pago de cuotas del Seguro Social, cálculo y pago de SAR, y todos con conceptos de impuestos y retribuciones aplicables al personal de la Institución.

Departamento de Servicios – Este departamento está clasificado en tres actividades principales que son:

- **Mantenimiento y conservación:** Sus funciones son el aseo, limpieza, reparación del mobiliario y equipo de oficina, adquisición de lo mismo para su reposición.
- **Compras:** Lleva a cabo las funciones de adquisición de útiles de escritorio y papelería, basándose en las requisiciones de los distintos departamentos.
- **Correspondencia:** Realiza las actividades de recepción, entrega y envío de los documentos generados en la Institución y distribución de la correspondencia externa que llega a las distintas áreas de la empresa.

- Archivo: Lleva a cabo la recepción, verificación y clasificación de la información enviada por los distintos departamentos, para su guarda y préstamos a los interesados.

Departamento jurídico - A este departamento le corresponden realizar las funciones relacionadas con el Fiduciario en cuanto a hacer estudios legales preliminares para la contratación de negocios fiduciarios; altas correspondientes ante las autoridades; legalización de los negocios fideicomitidos que entregan con problemas jurídicos; elaboración de todos los contratos legales; entablar demandas y reclamaciones ante cualquier persona ya sea cliente, proveedor, etc., que se relacionen con los fideicomisos, por incumplimiento de las estipulaciones de los contratos celebrados; en general llevar a cabo todas las actividades propias de un departamento jurídico de cualquier institución.

Departamento de tesorería - Este departamento tiene por función principal llevar a cabo el control total de los movimientos de efectivo o valores que se efectúan dentro de la institución con el objeto de obtener un máximo rendimiento de estas disponibilidades. Para lograrlo se efectuarán funciones: registro oportuno de los ingresos; elaboración diaria de la posición de fondos; elaboración y control de cheques para cubrir gastos; guarda, compra y venta de valores; guarda y cobro de

**ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA**

títulos de crédito a favor de los fideicomisos; elaboración de presupuestos y control de los mismos.

Departamento de contabilidad - Este departamento tiene dos funciones principales, una es la de llevar la contabilidad individual de fideicomisos haciendo los registros de las operaciones de cada negocio en particular. Esta función se integra de múltiples actividades la formulación y revisión en general de pólizas; elaboración de cédulas de control de gastos, depreciaciones, amortizaciones; elaboración de conciliaciones bancarias, de cartera y clientes, inversiones, cheques devueltos, comisiones fiduciarias; cuentas por pagar a proveedores, documentos por pagar; cálculo y pago de comisiones fiduciarias; elaboración de posiciones contables, estados financieros principales y secundarios, elaboración de obligaciones fiscales, cálculo de impuestos y elaboración de declaraciones provisionales y definitivas de todos los impuestos aplicables a cada fideicomiso, en general el registro de todos los eventos que afecten la contabilidad de los mismos.

La otra función es la contabilidad propia del departamento fiduciario entre cuyas funciones está la supervisión del personal que integra el departamento, revisión de comprobantes de ingresos y egresos de los fideicomitentes verificando requisitos fiscales, registro y control de efectivo de fideicomisos, registro y control de inversiones disponibles

del fideicomiso para informes a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, registro y control de bienes fideicomitidos, formulación de estados financieros del departamento fiduciario; registro y cancelación de fideicomisos; así como el control de toda clase de operaciones relacionadas con la contabilidad del fiduciario.

CAPÍTULO 6

ASPECTO CONTABLE DEL FIDEICOMISO

La contabilidad dentro del fideicomiso, como dentro de cualquier empresa, es necesaria para el logro de sus objetivos, ya que sin ella no habría orden en el seguimiento de las operaciones, no se podrían medir los resultados obtenidos a través de ellas, no se podrían controlar los activos lo que ocasionaría su pérdida, ni se conocerían las fechas para el pago oportuno de obligaciones, lo que incrementaría las cargas financieras, con la consiguiente disminución de las utilidades. Pero lo que consideramos importante de la contabilidad es que sobre la información que produce, descansa la toma de decisiones de la dirección de cualquier empresa, ya que sin dicha información éstas se basarían en la intuición y suerte de los directivos y no en estadísticas y lógica.

Para evitar todos estos inconvenientes se hace necesaria la implantación de un sistema de contabilidad del que a continuación hablaremos, haciendo la aclaración que no existe obligación alguna por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para utilizar un catálogo de cuentas y guía contabilizadora oficial para la contabilidad particular de los fideicomisos, aunque sería conveniente utilizar los que fueron determinados para las instituciones bancarias en aquellos rubros que le sean aplicables y toda vez que la LIC en su artículo 79 menciona que las contabilidades especiales de cada contrato invariablemente deben coincidir con las cuentas controladoras de la contabilidad de la propia institución.

6.1. CATÁLOGO DE CUENTAS

El catálogo de cuentas es una lista o relación que contiene los rubros de la estructura contable de una empresa, clasificados de tal manera que satisfagan las necesidades particulares de cada una.

En el catálogo de cuentas bancario se utiliza la simbolización decimal, inventado por Dewey, que consiste en dividir los capítulos, grupos, clases, cuentas, subcuentas y demás niveles en unidades de diez, en las cuales una unidad de rango superior contiene diez unidades del inferior.

En el catálogo emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para las instituciones de crédito en su Circular Núm. 1346 del 24 de enero de 1997 y en el catálogo de cuentas aplicable a partir del 1º de enero de 1999 a las sociedades inmobiliarias de sociedades controladas de grupos financieros sujetas a la supervisión de dicha Comisión, así como de instituciones de crédito, almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, empresas de factoraje financiero, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto limitado dado a conocer en su Circular Núm 1415 del 5 de noviembre de 1998 se establece como principal clasificación la siguiente:

Nº	Clase de cuentas
1	Cuentas de activo
2	Cuentas de pasivo
3	Cuentas complementarias de activo
4	Cuentas de capital ó patrimonio
5	Cuentas de resultados
6	Cuentas de orden

A continuación presentamos el catálogo de cuentas que aplica una institución de crédito en un fideicomiso en administración de bienes inmuebles tomando en consideración la clasificación mencionada en el párrafo anterior y los catálogos emitido por la Comisión, en los aspectos que son aplicables al fideicomiso.

CATÁLOGO DE CUENTAS			
1			ACTIVO
11			<i>Disponible</i>
1101			Fondo fijo de caja
1102			Bancos de depósito
	01		Del país
	02		Extranjero

CATÁLOGO DE CUENTAS		
12		<i>Circulante</i>
1201		Inversiones en acciones y valores
	01	Acciones
	02	Valores
1202		Documentos por cobrar
	01	A particulares
1203		Anticipos a contratistas y otros
	01	A contratistas
	02	A fideicomisarios
	03	A otros
1204		Deudores Diversos
	01	Préstamos a empleados
	02	Otros Deudores
1205		Anticipos a comisionistas de ventas
	01	Locales
	02	Foráneos
1206		Clientes por venta de terrenos
	01	Por ventas en abonos
1207		Clientes por venta de casas
	01	Por ventas en abonos

CATALOGO DE CUENTAS			
1208			Costo presupuestal de obras de fraccionamiento
	01		Costo de adquisición de terrenos
	02		Impuestos, derechos y contribuciones
	03		Costo presupuestal de obra
1209			Costo presupuestal de casas
	01		Costo de terrenos para construcción
	02		Costo de construcción
	03		Impuestos, derechos y contribuciones
1210			Costo de fraccionamiento
	01		Costo de adquisición de terreno
	02		Impuestos, derechos y contribuciones
		01	Traslación de dominio
		02	Permisos y licencias
		03	Autorización del fraccionamiento
		04	Permiso relaciones exteriores
	03		Obras
		01	Excavación y terracería
		02	Drenaje y alcantarillado
		03	Asfaltado
		04	Res de distribución de agua

CATÁLOGO DE CUENTAS			
		05	Banquetas y guarniciones
		06	Electrificación y alumbrado
		07	Red telefónica
		08	Supervisión de obra
		09	Edificación
		10	Urbanización
1211			Costo de casas
	01		Valor del terreno
	02		Costo de construcción
	03		Impuestos, derechos y contribuciones
		01	Licencia de construcción
		02	Licencia de planificación
		03	Agua
		04	Predial
1212			Depósitos en garantía
	01		Luz
13			<i>Fijo</i>
1301			Mobiliario y equipo
	01		1998
	02		1999

CATÁLOGO DE CUENTAS		
1301		Mobiliario y equipo
	01	1998
	02	1999
1302		Caseta de ventas
	01	1998
	02	1999
14		<i>Diferido</i>
1401		Pagos anticipados
	01	Intereses pagados por adelantados
	02	Otros pagos anticipados
1402		Gastos por amortizar
	01	Gastos de instalación
	02	Gastos de organización
1403		Impuestos anticipados
	01	Pagos provisionales de I.S.R.
2		PASIVO
21		<i>Circulante</i>
2101		Documentos por pagar a corto plazo
	01	A instituciones de crédito
	02	A contratistas
2102		Cobranza de clientes pendientes de aplicación

CATÁLOGO DE CUENTAS		
	01	De terrenos
	02	De casas
2103		Acreeedores por reservaciones
	01	De terrenos
	02	De casas
2104		Acreeedores diversos
	01	Por cancelaciones
	02	Depósitos a favor de contratistas
	03	Por comisiones de ventas
	04	Por comisiones fiduciarias
	05	Otros
2105		Impuestos y contribuciones por pagar
	01	Impuestos por honorarios
	02	Impuesto al valor agregado
	03	Agua
	04	Impuesto sobre la renta
22		<i>Fijo</i>
2201		Documentos por pagar a largo plazo
	01	A instituciones de crédito
	02	A contratistas
2202		Presupuesto costo del fraccionamiento

CATÁLOGO DE CUENTAS		
2203		Presupuesto costo de casas
23		<i>Diferido</i>
2301		Utilidades por realizar
3		CUENTAS COMPLEMENTARIAS DE ACTIVO
31		<i>Reservas</i>
3101		Reservas para cuentas incobrables
	01	Cheques devueltos
	02	Clientes
3102		Depreciación acumulada
	01	Mobiliario y equipo
	02	Caseta de ventas
3103		Amortización de gastos
	01	Gastos de instalación
	02	Gastos de organización
32		<i>Costos</i>
3201		De terrenos vendidos
3202		De casas vendidas
4		Patrimonio
41		<i>Cuentas de aportaciones</i>
4101		Patrimonio fideicomitado
4102		Utilidades por aplicar

CATALOGO DE CUENTAS		
42		<i>Cuentas de reducción de patrimonial</i>
4201		Retiros de patrimonio
4202		Utilidades aplicadas
5		CUENTAS DE RESULTADOS
51		<i>Cuentas de gastos</i>
5101		Gastos de administración
	01	Papelería
	02	Pasajes y transportes locales
	03	Gastos legales
	03	Donativos y cooperaciones
	04	Diversos
5102		Gastos de Venta
	01	Comisiones a agentes
	02	Luz, teléfono y telégrafo
	03	Seguros
	04	Publicidad
	05	Comisiones fiduciarias
	06	Bonificaciones sobre venta
	07	Diversos
5103		Impuestos, derechos y contribuciones
	01	Impuesto predial

CATÁLOGO DE CUENTAS			
	02		Agua
	03		Alcantarillado
	04		Otras contribuciones
5104			Gastos financieros
	01		Intereses pagados a bancos
	02		Intereses pagados a contratistas
	03		Comisiones bancarias
5105			Gastos de mantenimiento
	01		Útiles de aseo
	02		Jardinería
	03		Diversos
5106			Gastos no deducibles para I.S.R.
	01		Gastos sin requisitos fiscales
52			<i>Cuentas de ingresos</i>
5201			Ventas
	01		Terrenos
	02		Casas
5202			Utilidades realizadas
	01		Terrenos
	02		Casas
5203			Intereses cobrados

CATÁLOGO DE CUENTAS			
	01		Normales de terrenos
	02		Normales de casas
	03		Moratorios de terrenos
	04		Moratorios de casas
5204			Beneficios y productos diversos
	01		En cancelación de contratos
	02		En cancelación de reservaciones
	03		Otros
5205			Recuperaciones
	01		De gastos legales
	02		De impuesto predial
6			CUENTAS DE ORDEN
61			<i>Deudoras</i>
6101			Contratos de obras y servicios
62			<i>Acreedoras</i>
6201			Obras y servicios contratados

6.2. GUÍA CONTABILIZADORA

Es un instructivo que informa cuales son los movimientos que afectan a cada uno de los rubros que integran el catálogo de cuentas de

una empresa, con objeto de unificar los criterios de las distintas personas que intervienen en los registros contables de la misma.

A continuación presentamos a manera de ejemplo la guía contabilizadora correspondiente al catálogo de cuentas que acabamos de relacionar.

GUÍA CONTABILIZADORA	
1	Activo - Son los rubros bajo los cuales se registran los bienes y derechos de la empresa y cuya naturaleza es deudora.
11	Disponible - Son todas las cantidades, ya sea efectivo o valores de fácil realización.
1101	Fondo fijo de caja - Registrará el importe establecido para pago de gastos menores.
1102	Bancos de depósito - Registrará los saldos retirables a la vista, a cargo de bancos del país y del extranjero, derivados de las operaciones de la misma.
12	Circulante - Registrará todos los bienes y derechos de los que se espera razonablemente la conversión en dinero durante el ciclo operativo normal del negocio.

GUIA CONTABILIZADORA	
1201	Inversiones en acciones y valores – Registrará la adquisición de valores de renta fija o variable.
1202	Documentos por cobrar – Registrará el importe de los títulos de crédito firmados a favor del negocio.
1203	Anticipos a contratistas y otros – Registrará el importe de las entregas que se hagan a cuenta de trabajos de obra o servicios correspondientes a la urbanización o mantenimiento del fraccionamiento.
1204	Deudores diversos – Registrará el importe de los adeudos a favor de la empresa originados por operaciones ajenas al giro de la misma.
1205	Anticipos a comisionistas de venta – Registrará el importe de las entregas adelantadas que por concepto de comisiones se hagan a los agentes de ventas.
1206	Clientes por ventas de terrenos – Registrará el importe de los adeudos que los clientes tengan con el negocio por concepto de la adquisición de lotes.

GUIA CONTABILIZADORA	
1207	Clientes por ventas de casas – Registrará el importe de los adeudos que los clientes tengan con el negocio por concepto de la adquisición de predios con construcción.
1208	Costo presupuestal de obras de fraccionamiento – Registrará a valor estimado, basado en cálculos técnicos, los importes por redimir por concepto de las obras correspondientes al fraccionamiento.
1209	Costo presupuestal de casas – Registrará el importe de los contratos de obras a precio alzado entregados por la constructora, así como el valor del terreno en que se ubica. Las desviaciones por modificaciones en el mercado que sean reportados por la constructora, también serán registradas siempre y cuando sean autorizadas por la gerencia correspondiente.
1210	Costo de fraccionamiento – Registrará el valor efectivo de las obras ejecutadas.
1211	Costo de casas – Registrará el importe real de la construcción ejecutada, así como el valor del terreno correspondiente.

GUÍA CONTABILIZADORA	
1212	Depósitos en garantía – Registrará el importe de las retenciones hechas por el negocio a terceros por dichos conceptos.
13	Activo fijo – Registrará todas aquellas inversiones que haga el negocio con carácter permanente, es decir, con el fin inmediato de usarlo y no venderlo.
1301	Mobiliario y equipo - Registrará el importe a valor de adquisición de los muebles necesarios para el negocio.
1302	Caseta de ventas – Registrará el valor de construcción y terreno del local que se utilice para la promoción y desarrollo de las ventas.
14	Activo diferido – Registrará las erogaciones hechas por concepto de servicios anticipados, o gastos cuyos beneficios por servicios se extiendan a varios años.
1401	Pagos anticipados – Registrará los importes de los desembolsos por adquisición de bienes o servicios que se liquiden anticipadamente. Este rubro deberá ser vigilado para efectos de aplicar correctamente la recepción o entrega de dichos bienes o servicios.

GUÍA CONTABILIZADORA	
1402	Gastos por amortizar – Registrará el importe de las erogaciones que la Ley del impuesto sobre la renta defina como amortizables.
1403	Anticipos de impuestos – Registrará el importe de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta o de otros impuestos propios del negocio que por cualquier razón se paguen.
2	Pasivo – Son los rubros bajo los cuales se registrarán todas las deudas contraídas para financiar las actividades del negocio.
21	Circulante – Clasificará todas las deudas contraídas con un período de exigibilidad menor a un año.
2101	Documentos por pagar a corto plazo – Registrará los títulos de crédito expedidos por la empresa por concepto de financiamiento recibido, cuyo plazo no exceda de un año.
2102	Cobranza de clientes pendientes de aplicación – Registrará el importe global de la cobranza, para que una vez realizado su procesamiento, sea aplicado a cada cliente.

GUIA CONTABILIZADORA	
2103	Acreeedores por reservaciones - Registrará los importes recibidos de los clientes por concepto de apartado de terrenos o casas.
2104	Acreeedores diversos - Registrará los adeudos de la empresa por operaciones ajenas a su giro.
2105	Impuestos y contribuciones por pagar - Registrará el importe de las retenciones que se hagan a terceros, así como los originados por el propio giro de la empresa para su posterior entero.
22	Fijo - Clasificará todas las deudas contraídas por la empresa, cuya exigibilidad sea mayor a un año.
2201	Documentos por pagar a largo plazo - Registrará los títulos de crédito expedidos por la empresa por concepto de financiamiento recibido con plazo mayor a un año.
2202	Presupuesto costo del fraccionamiento - Cuentas correspondientes a la 1208 costo presupuestal de obras del fraccionamiento.

GUÍA CONTABILIZADORA	
2203	Presupuesto costo de casas - Cuentas correspondientes a la 1209 costo presupuestal de casas.
23	Diferido - Registrará el importe de los adeudos a cargo de la empresa, transferible a resultados.
2301	Utilidades por realizar - Registrará el porcentaje de utilidad diferido por ventas en abonos.
3	Cuentas complementarias de activo - Bajo este rubro se agrupan las cuentas que tienen por finalidad aplicarse a los activos que les correspondan, con el objeto de que estos presenten sus saldos apegados a la realidad.
31	Reservas - Registrará, con cargo a resultados, las separaciones contables autorizadas por la ley por concepto de depreciaciones y amortizaciones.
3101	Reserva para cuentas incobrables - Registrará el importe de los adeudos a favor del negocio, cuya recuperación se considere difícil o imposible.

GUIA CONTABILIZADORA	
3102	Depreciación acumulada – Registrará el importe, calculado de acuerdo a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, de la recuperación del valor de los activos autorizados.
3103	Amortización de gastos – Registrará la parte proporcional de los activos intangibles para extinguirlos con cargo a resultados.
32	Costo – Bajo este rubro se clasifican las cuentas que tienen por finalidad cuantificar la inversión, a valor de transformación, comprometida ante los clientes.
3201	Costo de terrenos vendidos – Registrará el importe de la recuperación que se haga, a través de las ventas de las erogaciones realizadas en la adquisición y urbanización del fraccionamiento.
3202	Costo de casas vendidas – Registrará el importe de la recuperación que se haga, a través de las ventas de las erogaciones realizadas en la construcción de casas.
4	Patrimonio – Son los bienes objeto del fideicomiso, pactados en el contrato.

GUÍA CONTABILIZADORA	
41	Cuentas de aportaciones – Son los rubros dentro de los cuales se afectan los valores aportados y sus rendimientos.
4101	Patrimonio fideicomitado – Registrará el valor de las entregas originales que hagan los fideicomitentes y las que se acuerden posteriormente.
4102	Utilidades por aplicar – Registrará los rendimientos obtenidos del fideicomiso, pendientes de entregar a los fideicomisarios.
42	Cuentas de reducción patrimonial – Son los rubros bajo los cuales se afectan las entregas solicitadas por los fideicomitentes.
4201	Retiros de patrimonio – Registrará las entregas que se hagan a los fideicomisarios por pago de los rendimientos del fideicomiso.
5	Cuentas de resultados – Bajo este rubro se clasifican los beneficios obtenidos y las erogaciones realizada para llevar a cabo los objetivos generales del negocio durante el ejercicio anual.

GUIA CONTABILIZADORA	
51	Cuentas de gastos - Registrará, como su nombre lo indica, todas aquellas erogaciones que se realicen como consecuencia de la administración del negocio.
5101	Gastos de administración - Registrará, como su nombre lo indica, todas aquellas erogaciones que se realicen como consecuencia de la administración del negocio.
5102	Gastos de venta - Registrará las erogaciones que se hagan y que están relacionadas directamente con las ventas.
5103	Impuestos, contribuciones y derechos - Registrará las erogaciones realizadas por los conceptos expresados en el rubro.
5104	Gastos financieros - Registrará las erogaciones hechas como consecuencia de los créditos otorgados al negocio así como los originados por situaciones de fondos.
5105	Gastos de mantenimiento - Registrará las erogaciones que se hagan con el objeto de conservar en buen estado el fraccionamiento.

GUÍA CONTABILIZADORA	
5106	Gastos no deducibles para el impuesto sobre la renta Registrará las erogaciones hechas sin comprobación o que carezcan de requisitos fiscales.
52	Cuentas de ingresos – Bajo este rubro se clasifican los beneficios obtenidos como consecuencia de las operaciones del negocio.
5201	Ventas – Registrará el importe de los contratos de promesa realizados con los clientes.
5202	Utilidades realizadas – Registrará el importe del cálculo proporcional de la cobranza recibida correspondiente a la utilidad devengada.
5203	Intereses cobrados – Registrará el importe recibido por concepto de financiamiento otorgado a los clientes.
5204	Beneficios y productos diversos – Registrará el importe de las cantidades recibidas como ganancia de operaciones ajenas al giro del negocio.
5205	Recuperaciones – Registrará los reembolsos y devoluciones que se consideraron como gastos.

GUÍA CONTABILIZADORA

6	Cuentas de orden - Reflejará los eventos o situaciones que de acuerdo a la definición de activos y pasivos antes mencionada, no deban incluirse dentro de algunos de estos conceptos en el balance general, pero que proporcionen información relevante sobre algunos de los siguientes eventos: pasivos contingentes, operaciones efectuadas por cuentas de terceros, montos que complementen las cifras contenidas en el balance general y otras cuentas que se consideren necesarias para facilitar el registro contable o para cumplir con otras disposiciones legales.
61	Deudoras - Bajo esta clasificación se registrarán los eventos de origen deudor de acuerdo con la clasificación de activos y las contracuentas de los eventos acreedores.
6101	Contratos de obras y servicios - Registrará los activos contingentes que se generen por la contratación de obras.
62	Acreedoras - Bajo esta clasificación se registrarán los eventos de origen acreedor de acuerdo con la clasificación de pasivos y las contracuentas de los eventos deudores.
6201	Obras y servicios contratados - Es la contracuenta de la 6101.

6.3. SISTEMAS DE REGISTRO

Siendo el principal objetivo de la contabilidad producir información veraz y oportuna sobre las operaciones que realiza una empresa con el objeto de facilitar la toma de decisiones de las personas que intervienen en ella, se hace necesario contar con un sistema de registro que recabe, clasifique y produzca dicha información, el cual además deberá apegarse a las características propias del negocio.

Considerando las necesidades mencionadas con anterioridad, encontramos los siguientes sistemas de registro:

1. Diario continental
2. Diario tabular
3. Diario y caja
4. Centralizador
5. De pólizas

De éstos estimamos que el sistema de pólizas es el más adecuado, ya que permite la división del trabajo, facilita la comprobación de las operaciones efectuadas y permite el empleo de computadoras, con lo cual se facilita enormemente el trabajo.

Este sistema consiste en controlar las operaciones por medio de un documento de carácter interno que las registra y a su vez comprueba y

verifica ya que al mismo se anexa el documento que lo originó. Se emplean en el tres tipos de pólizas denominados:

- a) Pólizas de ingresos en las cuales se registran todas aquellas operaciones que impliquen entradas de efectivo a la empresa.
- b) Pólizas de egresos en las cuales se registran todas aquella operaciones que den lugar a salidas de efectivo.
- c) Pólizas de diario en las cuales se registran todas aquellas operaciones que no impliquen movimientos de efectivo, sino que afecten a otros valores de activo, pasivo, capital o resultados.

El empleo de éstas tres pólizas permite llevar un control más eficaz sobre los ingresos y egresos de la empresa, ya que además de que facilita la determinación del monto de los mismos a través de una simple suma al agrupar las pólizas en legajos que las clasifican, establece responsabilidades a través de las firmas que recaben en su contenido.

Aunado a este sistema consideramos necesario que el departamento que maneja tanto ingresos como egresos lleve un control denominado "Posición de fondos" que es un extracto de los movimientos diarios que se llevan en el negocio y que nos permiten conocer las disponibilidades en efectivo que se tienen, ya que las operaciones realizadas no se registran en el momento de la operación, sino que al término del día,

con posibles omisiones, por lo cual a través de este control se verifican los registros.

Otra de las ventajas que tiene este sistema es que cada una de la pólizas se convierte en una pequeña balanza de comprobación, ya que la comparación de la suma de las columnas que la integran permite detectar y corregir muchos errores.

El funcionamiento del sistema es el siguiente:

- a) Pólizas de ingresos en las cuales se registran todas aquellas operaciones que impliquen entradas de efectivo a la empresa.
- b) Se elabora una póliza de acuerdo a esta clasificación, a la cual se anexa el documento que la originó, denominado documento fuente, el cual deberá reunir los requisitos fiscales estipulados en el Código Fiscal de la Federación y la Ley del Impuesto Sobre la Renta, debiendo ser debidamente autorizada por las personas responsables.
- c) Una vez cubiertos los requisitos anteriores se procederá al registro contable en los auxiliares respectivos, los cuales harán las veces de Diario General ya que en dichos registros se incluirá una fecha, número de operación, concepto, así como columnas para importes.
- d) Una vez realizado el registro en los auxiliares respectivos, se llevará a cabo la concentración en los mayores.

- e) Posteriormente se procederá a la elaboración de los balances que la empresa de acuerdo a sus necesidades de información requiera, basándose en la anterior información.

Para ilustrar el manejo de este sistema presentamos a este trabajo una forma de cada una de las pólizas antes mencionadas con un asiento contable que las afecte, así como un diagrama en el cual se ilustra su funcionamiento, y como se podrá observar cada una de las ellas contiene en el encabezado el nombre de la empresa y mención del tipo de pólizas de que se trata; en el cuerpo de las mismas se encuentran seis columnas, de las cuales las tres primeras se destinan para anotar los números de cuenta, subcuenta y sus nombres, respectivamente, datos contenidos en el catálogo de cuentas, las tres columnas restantes serán destinadas a importes, utilizándose la columna de parcial cuando varios movimientos afecten a una misma cuenta y las dos últimas para cargos y créditos al final de las cuales se encuentra un renglón de sumas que permite la comprobación de la partida doble; por último, al pie de la póliza, vemos los renglones destinados a describir la operación registrada en esta, así como espacios para anotar la fecha, el número de la póliza y recabar las firmas de las distintas personas que intervinieron en la elaboración, revisión, autorización y registros de ésta.

El sistema aquí detallado corresponde a un sistema manual de registro. Actualmente apoyándonos en el uso de computadoras se han diseñado paquetes o software que facilitan en un 100% el registro de las

operaciones de las empresas en los que sólo es necesario capturar los movimientos contables y por si solo el sistema de computación nos ofrece desde las pólizas, auxiliares, libros, hasta estados financieros y cálculos especiales como los fiscales, facilitando inclusive su verificación y control.

FIDEICOMISO FRACCIONAMIENTO CASCADAS

			POLIZA DE INGRESOS		
CÓDIGO	SUBCÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	MONEDA	CANTIDAD
1102		BANCOS DE DEPOSITO			10,000.00
	01	Banco X, S.A.			
1202		DOCUMENTOS POR COBRAR			10,000.00
	01	A particulares			
		Sr. Juan Carlos Rosas			
SUMAS IGUALES					
CONCEPTO					
Pago que efectua el Sr. Juan Carlos Rosas del documento 8/10 con vencimiento el 9 de diciembre de 1998.					
RECIBO POR:		REVISADO POR:		AUTORIZADO POR:	
ADJUNTA:		ADJUNTA:		ADJUNTA:	
CONTROL					
				FECHA:	
				FOLIA N°	
				Dic. 9 1998	
				20	

FIDEICOMISO FRACCIONAMIENTO CASCADAS

POLIZA DE CHEQUE		COPIA DEL CHEQUE			
		Diciembre 9, 1998			
TALLERES ELECTRICOS, S.A.		\$800.00			
(Ochocientos pesos 00/100 M.N.)					
Cheque N° 52685		Banco X, S.A.			
CONCEPTO DEL PAGO		FIRMA CHEQUE RECIBIDO			
Compostura efectuada en las instalaciones eléctricas de la oficina.					
DISTRIBUCIÓN CHEQUE - BENEFICIARIO COPIA COLORES ARCHIVO CON COMPROBANTES COPIA BLANCA NUMÉRICO. CONTABILIDAD BANCARIA					
CÓDIGO	SUBCÓDIGO	DESCRIPCIÓN	MONTOS	TOTAL	
5105	03	GASTOS DE MANTENIMIENTO Diversos	800.00		
1102	01	BANCOS DE DEPÓSITO Banco X, S.A.		800.00	
SUMAS IGUALES					
HECHO POR:	REVISADO:	AUTORIZADO POR:	AUXILIAR:	DIARIO:	PÓLIZA N°
					20

FIDEICOMISO FRACCIONAMIENTO CASCADAS

			POLIZA DE DIARIO		
CUENTA	SUBCUENTA	NOMBRE			
2201		DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	100,000.00		
	01	A Instituciones de Crédito			
2101		DOCUMENTOS POR PAGAR ACORTO PLAZO		100,000.00	
	01	A Instituciones de Crédito			
SUMAS IGUALES					
CONCEPTO					
Traspaso de los documentos con vencimiento menor a un año que se encuentran registrados en la cuenta de documentos por pagar a largo plazo.					
CONTROL	HECHO POR:	REVISADO POR:	AUTORIZADO POR:	ASISTENTE:	DIARIO:
			FECHA:	PÓLIZA N°:	
			Dic. 9 1998	20	

6.4 CONTROL INTERNO

Control interno es el conjunto de métodos de acuerdo con los cuales se lleva a cabo la administración dentro de una organización, así como los medios para supervisar o dirigir las operaciones en general de una empresa (Diccionario del Contador Público – Kohler, 1998).

En el boletín N° 3050 del libro de normas y procedimientos de auditoría, del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, titulado Estudio y Evaluación del Control Interno, existe un concepto que explica de una manera clara la idea de lo que es el control interno y los objetivos que persigue, por lo cual consideramos oportuno incluirlo textualmente: “La estructura de control interno de una entidad consiste en las políticas y procedimientos establecidos para proporcionar una seguridad razonable de poder lograr los objetivos específicos de la entidad. Dicha estructura consiste de los siguientes elementos:

- a) El ambiente de control
- b) El ambiente contable
- c) Los procedimientos de control”

Explicaremos brevemente en que consiste cada uno de estos elementos:

- a) **Ambiente de control** – Es la combinación de factores que combinados entre sí afectan políticas y procedimientos de una empresa, haciendo fuertes o débiles los controles establecidos. Estos factores son: actitud de la administración hacia los controles internos, estructura organizacional de la entidad, funcionamiento de los consejos de administración y comités, métodos de asignación de autoridad y responsabilidad, métodos de supervisión y seguimiento de políticas y procedimientos, políticas y prácticas de personal e influencias externas que afecten las operaciones y prácticas de la propia entidad.
- b) **Sistema contable** – Consistente en los métodos y registros establecidos con el fin de identificar, reunir, analizar, clasificar registrar y producir información cuantitativa de las operaciones económicas realizadas por una empresa.
- c) **Procedimientos de control** – Todos los procedimientos y políticas adicionales a los otros dos elementos de la estructura de control interno mencionados anteriormente, constituyen los procedimientos de control, los que persiguen diferentes objetivos y se aplican a distintos niveles de organización y de procesamiento de operaciones. Atendiendo a su naturaleza, éstos pueden ser de carácter preventivo o detectivo; los primeros tienen como finalidad evitar errores en el desarrollo de operaciones, los segundos el

detectar errores o desviaciones, siendo sus objetivos principales los siguientes:

- Debida autorización de transacciones y actividades
- Segregación de funciones y responsabilidades adecuadas
- Protección de activos mediante el establecimiento de dispositivos de seguridad
- Verificación independiente de la actuación de otros y evaluación adecuada de las operaciones registradas.

Conjuntamente con el establecimiento de medidas de control interno, es aconsejable el establecimiento de un departamento de auditoría interna cuya función será la de vigilar que estas medidas se lleven a cabo.

Cabe hacer mención que el establecimiento de un sistema de control interno debe ir de acuerdo con los recursos con que cuente la empresa y del riesgo que se corra y trate de prevenirse, es decir, mientras menor sea el riesgo, menos debe ser el gasto que se realice para aminorarlo y se dan casos en que sale más caro evitar robos pequeños, que reponer los bienes robados.

6.5. TRIBUTACIÓN FISCAL

Hemos hablado con anterioridad que de las diversas obligaciones del departamento fiduciario con respecto a los bienes fideicomitados, entre otras consideramos de suma importancia el cuidado de la tributación fiscal, que nace cuando se hace entrega del bien fideicomiso a la institución fiduciaria.

Al respecto el Código Fiscal de la Federación nos define como sujeto pasivo de crédito fiscal a la persona física o moral, mexicana o extranjera que de acuerdo con las leyes está obligada a pagar al fisco federal una contribución determinada para cubrir el gasto.

Por lo anterior encontramos que en esta misma ley, las instituciones de crédito autorizadas para llevar a cabo las operaciones fiduciarias son responsables solidarias con respecto a los créditos fiscales del fideicomiso, hasta donde alcancen los bienes fideicomitados, así como por los avisos y declaraciones que deban presentar los contribuyentes, con quienes operan con relación a dichos bienes. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores en auxilio de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, vigilará el exacto cumplimiento de esta disposición.

El fideicomiso presentado como uno de las actividades empresariales de las personas físicas o morales que lo originaron, dentro del aspecto tributario y fiscal tendrá las obligaciones que le marque la ley, las cuales enfocaremos de acuerdo al estudio y necesidades de nuestro fideicomiso:

En el artículo 148 del Código Financiero del Distrito Federal encontraremos la obligación de efectuar el pago del impuesto predial. El monto del mismo se determinará basándose en un avalúo fiscal practicado al bien inmueble, el cual realizado por una institución especializada y autorizada para ello.

La responsabilidad del pago de este impuesto desde el momento en que entra en operación el fideicomiso, recaerá sobre el fiduciario, ya que al constituirse dicho fideicomiso, el fideicomitente le transmite la propiedad del bien, que es el que origina el impuesto; para cubrir dicho impuesto el fiduciario podrá disponer de los recursos que generen las operaciones del fideicomiso. En lo que respecta al impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (Art. 157 fracción X), la institución bancaria, como fiduciaria del fideicomiso, tiene la obligación de verificar el pago de este impuesto en el caso de compraventa, cesión o alguna de las situaciones previstas por la ley, ya que la misma estipula que es responsable solidario el enajenante que por este concepto debe pagar el adquirente.

Las Ley del Impuesto Sobre la Renta estipula mayores obligaciones en cuánto a la tributación fiscal ya que en cualquier supuesto señalado en la misma con relación a las actividades del negocio lo hacen caer en la obligación; así encontramos dentro de nuestro estudio y por orden de aparición dentro de esta ley:

- Llevar a cabo los pagos provisionales del Impuesto Sobre la Renta, sobre la base del monto de las operaciones, (Art. 9° LISR).
- Los fideicomisarios acumularán a sus ingresos en el ejercicio la parte de las utilidades que les correspondan en la operación del fideicomiso o en su caso deducirán las partidas y pagarán individualmente el impuesto del ejercicio y acreditarán proporcionalmente el monto de los pagos provisionales incluyendo el ajuste efectuados por la fiduciaria. (Art. 9° LISR).
- La fiduciaria presentará declaraciones por sus propias actividades y otras por cada uno de los fideicomisos de los que sea fiduciario (Art. 9° LISR).
- Los fideicomisarios responderán por el incumplimiento de las obligaciones que por su cuenta debe cumplir la fiduciaria. (Art. 9°, último párrafo LISR).
- En lo que respecta a otras obligaciones encontramos la retención y entero del impuesto sobre salarios del personal dependiente del fideicomiso que se calcula provisionalmente sobre la base de los ingresos de los trabajadores y que al final de cada ejercicio se elabora un cálculo definitivo de ingresos e impuestos, teniendo la obligación de informarles en caso de que los mismos lo requieran, entregándoles una constancia de estos (Artículos 78 a 83).

- En lo concerniente al Impuesto al Activo, al igual que en I.S.R., el fiduciario cumplirá por cuenta de los fideicomisarios con las obligaciones de declaración y entero de dicho impuesto, pudiendo los fideicomisarios acreditarlo en los términos de dicha ley. (Art. 7º Bis LIA).

- En lo que respecta al Impuesto al Valor Agregado tiene la obligación de retener y enterar este impuesto sólo en caso de que dentro de las operaciones del fideicomiso se vendan locales comerciales, ya que la venta de terrenos y casas habitación están exentas de este pago (Art. 8 Fracciones I y II).

- Otra de las afectaciones fiscales es la de pagar el SAR (Art. 177 Ley del Seguro Social), Infonavit (Art. 29 Ley del Infonavit) y seguro social (Art. 15 Ley del Seguro Social) y cualquier prestación que se derive por la contratación de personal a nombre del fideicomiso.

6.6. CASO PRÁCTICO

* PROYECTO DE FIDEICOMISO

El señor Juan Pérez adquirió con anterioridad un predio ubicado al sur de la Ciudad con una superficie de 500,000 M² por lo cual ha decidido solicitar asesoría a una institución fiduciaria para que esta inversión le sea más productiva.

La institución fiduciaria ha investigado la ubicación de la propiedad y le informa que la puede entregar en fideicomiso en el cual se puede llevar a cabo un fraccionamiento, para un conjunto habitacional cuyos financiamientos para la realización serán solicitados por la institución y con garantía de la propiedad, aclarándole que la misma no sufrirá menoscabo alguno y que por el contrario el señor Pérez recibirá el importe de su inversión más los rendimientos del fideicomiso.

El Sr. Juan Pérez accede a la constitución del fideicomiso y se reúne con el representante de la institución fiduciaria para elaborar el contrato de fideicomiso y a su vez acordar la fecha para llevar a cabo la traslación respectiva ante notario público, previamente la institución fiduciaria solicitará los permisos respectivos ante las autoridades locales y federales.

Ante el notario público se protocolizarán las escrituras públicas de la constitución del fideicomiso habiéndose llenado los requisitos tanto legales como de las partes integrantes del mismo siendo en resumen los siguientes:

Fideicomitente: Sr. Juan Pérez

Fideicomisario: Sr. Juan Pérez

Fiduciario: Banco X, S.A. Departamento Fiduciario, representado por su delegado fiduciario el José Vázquez.

Materia del fideicomiso Bien fideicomitado: predio ubicado en Coyoacán, D.F. con una superficie de 500,000 M² con valor de \$ 50'000,000.00 según avalúo.

- Fines del Fideicomiso:**
1. -Realizar los trámites necesarios para la urbanización y fraccionamiento
 2. Contratar con las empresas en el ramo la urbanización y fraccionamiento.
 3. Contratar los financiamientos necesarios para el pago de las obras de urbanización.
 4. Llevar a cabo la venta y cobranza respectiva de los lotes y casas construidas en el fraccionamiento.
 5. Liquidar al fideicomitente el importe de \$ 50'000,000.00 como contrapestación así como los rendimientos obtenidos por las operaciones del fideicomiso.

* CARTA DE INSTRUCCIONES DE CONTABILIZACIÓN

BANCO X, S.A.

De: Lic. Raúl Ramírez Sánchez A: C.P. Hugo Sánchez Ramírez
Gerencia Administrativa Departamento de Contraloría

Por este conducto le estamos informado de la constitución del fideicomiso denominado "Fraccionamiento Cascadas" para los efectos de registro dentro de las contabilidades del fiduciario y de fideicomiso particular que desde esta fecha deberá llevarse para el control del mismo.

Anexamos copia de la escritura constitutiva para fundamentar dicho registro y proporcionarle la información necesaria que requieran.

A t e n t a m e n t e

C.c.p.: Depto. de Contabilidad

Depto. de Inmuebles Fideicomitidos Y Adjudicados.

* ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL FIDEICOMISO

Escritura Constitutiva: N° 805253

Fecha de escritura: 30 de mayo de 1998

Notaría Pública: N° 4123 del Lic. Romero Strauss V

Elementos del fideicomiso

Institución Fiduciaria: Banco X, S.A., representada por el Lic. José Vázquez.

Fideicomitente: Sr. Juan Pérez

Fideicomisaria Sr. Juan Pérez

Objeto materia del fideicomiso: Predio rústico localizado en Coyoacán, D.F.

Tipo de fideicomiso: De administración traslativo de dominio

Antecedentes del fiduciario: Banco X, se constituyó con escritura N° 25 ante la fe del notario público N° 25852 del D.F., con fecha 5 de octubre de 1963 estando autorizado para llevar a cabo operaciones fiduciarias.

Antecedentes del fideicomisario: El Sr. Juan Pérez nació en México, D.F. con 52 años de edad, con domicilio en Tajín N° 20158, México, D.F.

Definición del permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores: Ubicación del bien fideicomitado, Delegación Coyoacán con linderos X .

C l á u s u l a s : De las obligaciones del fiduciario: Se encuentran definidas en el capítulo 2 subcapítulo 2.2.2.

Escritura Constitutiva: De los fines del fideicomiso: que el fiduciario realice por cuenta del fideicomitente y a favor del fideicomisario, ya sea directamente o a través de empresas especializadas, la obtención del financiamiento, los trabajos de urbanización, fraccionamiento y lotificación, dotación de servicios, proyectos, planeación y construcción de casas, proponga en venta y venta, escritura, reciba el precio de dichas operaciones, efectúe los trámites legales para la consecución de lo anterior y realice los demás actos de administración necesarios para la consecución de sus fines.

De la contraprestación del bien objeto del fideicomiso: Una vez realizada la urbanización, fraccionamiento y venta del mismo, la cantidad de \$50'000,000.00 así como los remanentes de la inversión.

De los honorarios fiduciarios de la institución fiduciaria: La institución fiduciaria recibirá como contraprestación a sus servicios el 0.75% sobre el valor del patrimonio fideicomitado anual; el 2.5% sobre el valor de las ventas y el 5% sobre la cobranza efectuada.

De la duración del fideicomiso: El fideicomiso durará el tiempo necesario para llevar a cabo su cometido, sin exceder de 30 años.

* CONTRATO DE OBRA

CONTRATO DE OBRAS A PRECIO ALZADO POR TIEMPO DETERMINADO CELEBRADO POR UNA PARTE POR EL BANCO X, S.A. COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO FRACCIONAMIENTO CASCADA, REPRESENTADO POR EL LIC. JOSÉ VÁZQUEZ Y POR LA OTRA PARTE, LA EMPRESA CONSTRUCTORA DENOMINADA EMPRESA DE CONSTRUCCIONES, S.A. REPRESENTADA POR EL ING. JULIO PRIETO, LAS CUALES SE REGIRÁN DE ACUERDO A LAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

Declara Banco X, S.A.

- a) Mención de la constitución del fideicomiso.
- b) Mención de los fines del fideicomiso, específicamente, el de la ejecución de trabajos que realizará la constructora (llevar a cabo las obras de urbanización).

Declara la contratista, Empresa de Construcciones, S.A.:

- a) Mención de la constitución de la compañía constructora.

- b) La constructora Empresa de Construcciones, S.A. está capacitada jurídicamente para contratar y obligarse a ejecutar los trabajos de urbanización.
- c) La constructora ha recibido el proyecto de obra y cuenta con los elementos técnicos para llevarla a cabo.
- d) La constructora presenta en las cláusulas posteriores sus precios a efecto de que se le encomiende la obra, basándose en los precios del mercado.

CLAUSULAS:

- I Banco X, S.A. encomienda a la constructora la ejecución de los trabajos de urbanización a precios unitarios, integrados por ocho etapas, correspondiendo por la totalidad de éstas, la cantidad de \$85'230,350.00, aplicados de acuerdo al presupuesto siguiente:

Concepto	Importe
Mano de obra	\$ 38'353657.50
Materiales	46'876,692.50
	<u>\$ 85'230,350.00</u>

- II En los casos de variación de los precios, tanto de materiales como de mano de obra, las partes se ajustarán a los valores vigentes del mercado.

- III Para la ejecución de las obras mencionadas, la constructora se obliga a sujetarse a las especificaciones del proyecto, comprometiéndose a tener una supervisión responsable de las obras a efecto de que éstas sean aprobadas y recibidas a entera satisfacción del Banco.
- IV La verificación de calidad de materiales será a cargo de la constructora.
- V El Banco X, S.A. entregará en calidad de anticipo la cantidad de \$11'151,046.00, exhibida en cuatro partes proporcionales, entregando la contratista la obra por sectores terminados en su totalidad, considerándose para este efecto cuatro sectores mencionados en el proyecto y que conforma a la citada terminación de sector se irá liquidando previa entrega y recibido del mismo de conformidad de las partes.
- VI La constructora se obliga a otorgar las fianzas abajo detalladas:
- a) Fianza hasta por la cantidad que se entrega como anticipo, para garantizar la correcto inversión del mismo.
 - b) Fianza por el 15% del valor del contrato para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la constructora.
- VII La realización de la obra tendrá una duración de 365 días, entendiéndose que cada sector será entregado cada 90 días,

empezando a contar el arranque de la obra 15 días después de la firma de este contrato.

- VIII En caso de que la contratista no entregara las obras terminadas en el plazo estipulado en la cláusula VII, pagará a Banco X, S.A. por concepto de pena convencional, una cantidad igual al 2% mensual calculada sobre el valor de las obras no entregadas, por cada día que transcurra el exceso del plazo estipulado.
- IX Las partes convienen en que este contrato se ha otorgado porque la constructora está legalmente capacitada para este tipo de obras y que cuenta con los elementos propios para realizarla.
- X Las partes podrán dar por terminado anticipadamente este contrato mediante aviso por escrito dirigido a la otra parte con 60 días de anticipación, siempre y cuando hubiere cumplido con la obligaciones que tuviere a su cargo. Independientemente de esto, podrá rescindir el contrato en los siguientes casos:
- a) Si la constructora no cumpliera con las obligaciones que contrae.
 - b) Si la constructora no cumple con las disposiciones establecidas por la ley, reglamento y demás ordenamientos legales aplicables.
 - c) Que la constructora ceda sus obligaciones y derechos adquiridos en este contrato sin el consentimiento de Banco.

XI Las partes contratantes se someterán a la competencia de los tribunales de la Ciudad de México, D.F. para todo lo relacionado con la interpretación y ejecución del presente contrato y al efecto las partes señalan como domicilios:

Banco X, S.A. - Ermita Iztapalapa 253, D.F.

Empresa de Construcciones, S.A.- Av. Gardenias 325, D.F.

XII Una vez terminada las obras objeto de este contrato, se levantará el acta de la entrega, la cual será firmada por ambas partes, aprobando y recibiendo los trabajos y efectuándose la liquidación final.

El presente contrato se firma por cuádruplicado a los 15 días del mes de agosto de 1998, quedando el original y copia en poder del Banco X, S.A. y 2 copias en poder de la constructora.

BANCO X, S.A.

Fiduciario del Fideicomiso

"Fraccionamiento Cascadas"

Empresa de Construcciones, S.A.

Lic. José Vázquez

Ing. Julio Prieto

* RELACIÓN DE OPERACIONES

"Fideicomiso Fraccionamiento Cascadas"(Arranque del negocio 1998).

Nº	tipo de operación	Monto \$
1.	Registro del patrimonio fideicomitado	50'000,000.00
2.	Costo presupuestal del fraccionamiento	50'000,000.00
3.	Registro en cuentas de orden del contrato de obra	85'230,350.00
4.	Costo presupuestal de obras del fraccionamiento	85'230,350.00
5.	Registro en cuentas de orden - contrato publicidad	19'105,355.00
6.	Pasivo por autorización del fraccionamiento	18'321,850.00
7.	Crédito que nos otorgaron	103'981,027.00
8.	Gastos de urbanización	85'230,350.00
9.	Importe de enganches por reservación	36'000,000.00
10.	Venta de 240,000M ² de terreno	240'000,000.00
11.	Traspaso de ventas a costos y utilidades por realizar	240'000,000.00
12.	Aplicación de los enganches por reservación	36'000,000.00
13.	Registro de cobranza	65'416,000.00
14.	Registro de utilidades realizadas	36'365,760.00
15.	Pago de gastos de publicidad	9'552677.70
16.	Amortización de gastos de publicidad	5'731,606.62
17.	Ajuste por intereses devengados	18'750,677.00
18.	Registro del pago de comisiones sobre ventas a comisionistas	13'200,000.00
19.	Registro del pago de comisiones fiduciarias por ventas	6'000,000.00

Nº	Tipo de Operación	Monto \$
20.	Registro del pago de comisiones sobre cobranza	5'270,800.00
21.	Registro del pago de comisiones sobre titularidad	375,000.00
22.	Pago de gastos generales	5'387,850.00
23.	Registro de inversiones en valores	3'000,000.00
24.	Pago de intereses devengados	18'750,677.00
25.	Compra de un automóvil	150,000.00
26.	Depreciación del equipo de transporte	30,000.00
27.	Pago de renta caseta de ventas	120,000.00
28.	Compra equipo de oficina	135,000.00
29.	Depreciación de mobiliario y de oficina	13,500.00
30.	Importe de cheques devueltos	50,000.00
31.	Anticipo de gastos de jardinería	70,000.00
32.	Importe de enganches por reservación	900,000.00
33.	Pago anticipado a cuenta del adeudo	40'000,000.00
34.	Pasivo por I.S.R.	11'718,977.07

FIDEICOMISO FRACCIONAMIENTO CASCADAS

REGISTRO DE OPERACIONES EN TES DE MAYOR

Bancos de depósito	
7)	85,230,350.00
9)	36,000,000.00
13)	65,416,000.00
32)	900,000.00
	187,546,350.00
s)	453,995.30

Deudores diversos	
30)	50,000.00
s)	50,000.00

Pagos anticipados	
7)	18,750,677.00
15)	9,552,677.70
	28,303,354.70
s)	9,552,677.70

Presupuesto costo del fracc.	
	50,000,000.00 (2)
	85,230,350.00 (4)
	135,230,350.00
	135,230,350.00 (s)

Costo presupuestal fraccionamiento	
2)	50,000,000.00
4)	85,230,350.00
	135,230,350.00
s)	135,230,350.00

Mobiliario y equipo	
28)	135,000.00
s)	135,000.00

Inv. en acciones y valores	
23)	3,000,000.00
s)	3,000,000.00

Clientes por venta de terrenos	
10)	240,000,000.00
	36,000,000.00 (12)
	19,200,000.00 (13)
	240,000,000.00
s)	184,800,000.00

Anticipos a contratistas	
31)	70,000.00
s)	70,000.00

Depreciación acum.	
	30,000.00 (26)
	13,500.00 (29)
	43,500.00
	43,500.00 (s)

Amortización gastos	
	5,731,606.62 (16)
	5,731,606.62 (s)

Imp. y contribuc. por pagar	
	11,718,977.07 (34)
	11,718,977.07 (s)

Costo del fraccionamiento	
1)	50,000,000.00
6)	18,321,850.00
8)	85,230,350.00
	153,552,200.00
s)	153,552,200.00

Equipo de transporte	
28)	150,000.00
s)	150,000.00

FIDEICOMISO FRACCIONAMIENTO CASCADAS

REGISTRO DE OPERACIONES EN TES DE MAYOR

Doctos. por pagar a corto plazo	
24)	18,750,677.00 103,981,027.00 (7)
33)	40,000,000.00
	58,750,677.00 103,981,027.00
	<u>45,230,350.00 (s)</u>

Castig. Dep. v Amort.	
26)	30,000.00
29)	13,500.00
	43,500.00
s)	<u>43,500.00</u>

Gastos de administración	
22)	5,387,850.00
	5,387,850.00
s)	<u>5,387,850.00</u>

Intereses cobrados	
	46,216,000.00 (13)
	46,216,000.00
	<u>46,216,000.00 (s)</u>

C.O. Contrato de obra	
5)	85,230,350.00
	85,230,350.00
s)	<u>85,230,350.00</u>

C.O. Publicidad contratada	
	19,105,355.00 (5)
	50,000,000.00 (32)
	<u>19,105,355.00 (s)</u>

Acredores por reservaciones	
12)	36,000,000.00 36,000,000.00 (9)
	900,000.00 (32)
	36,000,000.00 36,900,000.00
	<u>900,000.00 (s)</u>

Costo de terreno vendido	
	81,892,800.00 (11)
	81,892,800.00
	<u>81,892,800.00 (s)</u>

Acredores diversos	
	18,321,850.00 (6)
	<u>18,321,850.00 (s)</u>

Intereses pagados	
17)	18,750,677.00
	18,750,677.00
s)	<u>18,750,677.00</u>

Utilidad realizada	
	36,365,760.00 (14)
	36,365,760.00
	<u>36,365,760.00 (s)</u>

Utilidades por realizar	
14)	36,365,760.00 158,107,200.00 (11)
	36,365,760.00
	<u>121,741,440.00 (s)</u>

C.O. Obra contratada	
	85,230,350.00 (3)
	85,230,350.00
	<u>85,230,350.00 (s)</u>

Patrimonio fideicomitado	
	50,000,000.00 (1)
	50,000,000.00
	<u>50,000,000.00 (s)</u>

Gastos de venta	
16)	5,731,606.62
18)	13,200,000.00
27)	120,000.00
	19,051,606.62
s)	<u>19,051,606.62</u>

I.S.R.	
34)	11,718,977.07
	11,718,977.07
s)	<u>11,718,977.07</u>

FIDEICOMISO FRACCIONAMIENTO CASCADAS

REGISTRO DE OPERACIONES EN TES DE MAYOR

Ventas	
11)	240,000,000.00
	240,000,000.00 (10
	0.00 (s

C.O. Contrato publicidad	
5)	19,105,355.00
	19,105,355.00
s)	19,105,355.00

Comisiones fiduciarias	
19)	6,000,000.00
20)	5,270,800.00
21)	375,000.00
	11,645,800.00
s)	11,645,800.00

FIDEICOMISO FRACCIONAMIENTO "CASCADAS"

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

ACTIVO	PASIVO
<i>Disponible:</i>	<i>Circulante:</i>
Bancos \$ 453,995.30	Acredores diversos \$ 18,321,850.00
Inversiones en valores <u>3,000,000.00</u> \$ 3,453,995.30	Acredores por reservaciones 900,000.00
<i>Circulante:</i>	Documentos por pagar a corto plazo 45,230,350.00
Anticipos a contratistas 70,000.00	Impuestos y contribuciones por pagar <u>11,718,977.07</u> \$ 76,171,177.07
Deudores diversos 50,000.00	
Cientes por venta de terrenos 184,800,000.00	<i>Diferido:</i>
Costo del fraccionamiento \$ 153,552,200.00	Utilidades por realizar 121,741,440.00
Menos: Costo de terrenos vendidos <u>81,892,800.00</u>	
<i>No circulante</i>	<i>Patrimonio</i>
Pagos anticipados (neto) 3,821,071.08	Patrimonio 50,000,000.00
Mobiliario y equipo (neto) 121,500.00	Utilidades del ejercicio <u>16,183,349.31</u>
Equipo de transporte (neto) <u>120,000.00</u>	<i>Suma pasivo y patrimonio</i> <u>\$ 264,095,966.38</u>
<i>Suma del activo</i> <u>\$ 264,095,966.38</u>	

FIDEICOMISO FRACIONAMIENTO CASCADAS

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 1998.

Cuentas de resultados acreedoras:

Utilidades realizadas	\$ 36'365,760.00
Intereses cobrados	<u>36'216,000.00</u>
	<u>82,581,760.00</u>

Cuentas de resultados deudoras:

Gastos de administración	5'387,850.00
Comisiones fiduciarias	11'445,800.00
Intereses pagados	18'750,677.00
Cargos, depreciaciones y amortizaciones	43,500.00
Gastos de venta	<u>19'051,606.62</u>
	<u>54'679,433.00</u>
Utilidad	27'902,326.38
Menos ISR	<u>11,718,977.07</u>
Utilidad neta del ejercicio	\$ <u>16,183,349.31</u>

FIDEICOMISO FRACIONAMIENTO CASCADAS
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998.

ANEXOS

Bancos:

Cuenta 3321 50-4	\$ 253,235.30
Cuenta 40427-1	100,260.00
Cuenta 1723-0	<u>100,500.00</u>
TOTAL	\$ <u>453,995.30</u>

Inversiones en valores:

Cuenta 312743 - 1	\$ <u>3,000,000.00</u>
-------------------	------------------------

Anticipo a contratistas:

Saúl Guerra Flores	\$ 30,000.00
Antonio Pérez Juárez	20,000.00
Aurora Alcázar Torres	<u>20,000.00</u>
	\$ <u>70,000.00</u>

FIDEICOMISO FRACIONAMIENTO CASCADAS
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998.

ANEXOS

Deudores Diversos:

Cheques devueltos:

Dolores Rivera	\$ 7,350.00
José Luis González	8,500.00
René Rodríguez	9,300.00
Raúl Ponce	7,800.00
Jorge Hernández	5,250.00
Arturo Sánchez	4,600.00
Javier López	<u>7,200.00</u>
	\$ <u>50,000.00</u>

Clientes por ventas de terrenos:

Año 1980	\$ <u>184,800.00.00</u>
----------	-------------------------

Mobiliario y equipo:

Mobiliario y equipo:	\$ 135,000.00
Menos: Depreciación acumulada	<u>3,500.00</u>
Mobiliario y Equipo Neto	\$ <u>121,500.00</u>

FIDEICOMISO FRACIONAMIENTO CASCADAS
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998.

ANEXOS

Mobiliario de transporte:

Equipo de transporte	\$ 150,000.00
Menos: Depreciación acumulada	<u>30,000.00</u>
Mobiliario y Equipo Neto	\$ <u>120,000.00</u>

Pagos anticipados:

Publicidad:	
Excélsior	\$ 1'450,000.00
Novedades	1'350,000.00
El Universal	1'245,344.00
El Sol de México	1'477,333.00
XEW	2,000,000.00
XEDF	<u>2,000,000.00</u>
	9,552,677.70
MENOS: Amortización de gastos de publicidad	<u>5,731,606.62</u>
Publicidad Neta	\$ <u>3,821,606.62</u>

FIDEICOMISO FRACIONAMIENTO CASCADAS
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998.

ANEXOS

Acreeedores por reservaciones:

Isabel Torres Alcázar	\$ 45,000.00
Jorge Morán Pérez	90,000.00
Florentino Ramírez Ruíz	45,000.00
José Mellado González	45,000.00
Natalia Moreno Soto	45,000.00
Teófilo Torres Salazar	45,000.00
Faustino García Feria	45,000.00
Braulio Córdova Sánchez	90,000.00
Domitila Flores Fernández	45,000.00
Ismael Arteaga Briones	45,000.00
Raúl Villegas Díaz	45,000.00
Carlos Callejas Cardona	90,000.00
Pedro Velázquez Robles	90,000.00
Juan Rosas Soto	45,000.00
José Luna Linares	45,000.00
Guadalupe Rodríguez Aguilar	<u>45,000.00</u>
Total	\$ <u>900,000.00</u>

FIDEICOMISO FRACIONAMIENTO CASCADAS
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998.

ANEXOS

Acreedores diversos:

Departamento del Distrito Federal \$ 18'321.850.00

Gastos de venta:

Comisiones sobre ventas \$ 13'200,000.00
 Publicidad devengada 5'731,606.62
 Diversos 120,000.00
 Mobiliario y Equipo Neto \$ 19.051.606.62

CEDULA DE CÁLCULO DE COMISIONES FIDUCIARIAS

<u>CONCEPTO</u>	<u>IMPORTE</u>	<u>COMISIÓN</u>	<u>IMPORTE</u>
Ventas	240,000,000.00	2.50%	6,000,000.00
Cobranza	101,416,000.00	5.00%	5,070,800.00
Titularidad	50,000,000.00	0.75%	375,000.00
			<u>11'445,800.00</u>

FIDEICOMISO FRACCIONAMIENTO CASCADAS
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998.

CEDULA DE DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE EQUIPO DE
OFICINA

<i>VALOR DE EQUIPO DE OFICINA</i>	<i>\$ 135,000.00</i>
AÑO 1998	13,500.00
AÑO 1999	13,500.00
AÑO 2000	13,500.00
AÑO 2001	13,500.00
AÑO 2002	13,500.00
AÑO 2003	13,500.00
AÑO 2004	13,500.00
AÑO 2005	13,500.00
AÑO 2006	13,500.00
AÑO 2007	<u>13,500.00</u>
Total	\$ <u>135,000.00</u>

FIDEICOMISO FRACCIONAMIENTO CASCADAS
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998.

**CEDULA DE DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE EQUIPO DE
TRANSPORTE**

<i>VALOR EQUIPO DE TRANSPORTE</i>	<i>\$ 150,000.00</i>
AÑO 1998	30,000.00
AÑO 1999	30,000.00
AÑO 2000	30,000.00
AÑO 2001	30,000.00
AÑO 2002	<u>30,000.00</u>
Total	\$ <u>135,000.00</u>

**CEDULA ACLARATORIA DE DIFERENCIA DE CÁLCULO EN
COSTO**

Importe Ventas	450'000,000.00
Multiplicado por: factor calculado para costo	34.12%
	<u>\$ 153'540,000.00</u>
Menos: Costo real	<u>153,552,200.00</u>
Diferencia	\$ <u>120,000.00</u>

FIDEICOMISO FRACCIONAMIENTO CASCADAS
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998.

CEDULA DE CÁLCULO DE COSTO UNITARIO Y URBANIZACIÓN

Valor terreno fideicomitado según escritura número 58230	50'000,00.00
--	--------------

Más:

Impuesto autorización fraccionamiento y urbanización	18'321,850.00
--	---------------

Importe de obras de urbanización	85'230,350.00
----------------------------------	---------------

COSTO TOTAL	<u>153'552,200.00</u>
--------------------	-----------------------

Superficie total según escritura M ²	500,000.00 M ²
---	---------------------------

Menos:

Superficie donable (10% m ² de la superficie total por permanecer a fraccionamiento campestre)	50,000.00 M ²
---	--------------------------

SUPERFICIE VENDIBLE	<u>450,000 M²</u>
----------------------------	------------------------------

CÁLCULO COSTO UNITARIO

Costo M ² =	$\frac{\text{Costo total de urbanización}}{\text{Superficie vendible}}$
------------------------	---

\$ 341.22 =

153'552,200.00

450,000.00 M²

Costo unitario por M²

\$ 341.22

FIDEICOMISO FRACCIONAMIENTO CASCADAS

PRESUPUESTO DEL CALCULO DE COMISIONES FIDUCIARIAS

SOBRE VENTA Y COBRANZA

Año	Concepto	Monto		Comisión			
		Base	%	Ventas	Cobranza	Titularidad	
1999	Ventas	210,000,000.00	2.50%	5,250,000.00			
1999	Cobranza	150,372,000.00	5.00%		7,518,600.00		
2000	Cobranza	107,924,000.00	5.00%		5,396,200.00		
2001	Cobranza	98,233,100.00	5.00%		4,911,655.00		
2002	Cobranza	94,927,400.00	5.00%		4,746,370.00		
2003	Cobranza	97,781,800.00	5.00%		4,889,090.00		
2004	Cobranza	100,034,400.00	5.00%		5,001,720.00		
2005	Cobranza	46,216,800.00	5.00%		2,310,840.00		
1999	Titularidad	50,000,000.00	0.75%			375,000.00	
2000	Titularidad	50,000,000.00	0.75%			375,000.00	
2001	Titularidad	50,000,000.00	0.75%			375,000.00	
2002	Titularidad	50,000,000.00	0.75%			375,000.00	
2003	Titularidad	50,000,000.00	0.75%			375,000.00	
2004	Titularidad	50,000,000.00	0.75%			375,000.00	
2005	Titularidad	50,000,000.00	0.75%			375,000.00	
Totales					<u>5,250,000.00</u>	<u>34,774,475.00</u>	<u>2,625,000.00</u>

CEDULA ACLARATORIA DIFERENCIA DE CALCULO EN COSTO

Importe de ventas	450,000,000.00
Multiplicado por:	
Factor de cálculo para costo	<u>34.12%</u>
Monto	153,540,000.00
Menos:	
Costo real	<u>153,552,200.00</u>
Diferencia	<u><u>-12,200.00</u></u>

FIDEICOMISO FRACCIONAMIENTO CASCADAS
CEDULA DE RENDIMIENTO DE LA INVERSIÓN ENTREGA
EN FIDEICOMISO 1998/2005

Ventas	450,000,000.00
Intereses cobrados	<u>346,905,500.00</u>
Total ingresos	<u>796,905,500.00</u>
 Menos:	
Costo de lo vendido	153,552,200.00
Gastos de operación	153,919,171.24
Diferencial reportado en costo calculado	<u>-12,200.00</u>
Total costos y gastos	<u>307,459,171.24</u>
 Utilidad antes de I.S.R.	 489,446,328.76
Menos:	
I.S.R.	<u>205,567,458.05</u>
Utilidad repartible	<u>283,878,870.71</u>

CEDULA DETERMINACIÓN PORCENTAJE DE COSTOS Y UTILIDADES EN FUNCIÓN DE LAS VENTAS

POR LA VIDA DEL NEGOCIO

Concepto	Fórmulas	1998	1999	Totales
Ventas	1	240,000,000.00	210,000,000.00	450,000,000.00
Superficie vendida	2	240,000M ²	210,000M ²	450,000M ²
Costo unitario por M ²	3	341.22	341.22	341.22
Importe total del costo	4=2*3	81,892,800.00	71,656,200.00	153,549,000.00
Porcentaje de costo	5	34.12%	34.12%	34.12%
Importe de utilidad	6=1-4	158,107,200.00	138,343,800.00	296,451,000.00
Porcentaje de utilidad	7	65.88%	65.88%	65.88%
Cobranza	8=1	240,000,000.00	210,000,000.00	450,000,000.00
Utilidad realizada	9=8*7	158,112,000.00	138,348,000.00	296,460,000.00

FIDEICOMISO FRACCIONAMIENTO CASCADAS
PRESUPUESTO DEL AMORTIZACIÓN E INTERESES DE LAS VENTAS

POR EL PERÍODO 1999/2005 (Ventas 1998)

Amortización capital por contrato individual N° de contratos Amortización capital	45,000.00 700 30,000,000.00	24,000.00 800 19,200,000.00	29,000.00 800 23,200,000.00	31,000.00 800 24,800,000.00	34,000.00 800 27,200,000.00	40,400.00 800 32,320,000.00	45,700.00 800 36,560,000.00	50,900.00 800 40,720,000.00	300,000.00 800 240,000,000.00
A amortización intereses por contrato individual	0	57,520.00	47,760.00	36,365.00	29,222.00	22,190.00	21,636.00	15,124.00	229,817.00
Amortización intereses por 800 contratos	0	46,016,000.00	38,208,000.00	29,092,000.00	23,377,600.00	17,732,000.00	17,308,800.00	12,099,200.00	183,833,600.00
Intereses monetarios sobre 800 contratos Sumatoria global	36,000,000.00	65,473,520.00	61,853,760.00	54,238,365.00	51,106,622.00	50,694,190.00	53,990,636.00	52,914,324.00	424,263,417.00

PRESUPUESTO DEL AMORTIZACIÓN E INTERESES DE LAS VENTAS

POR EL PERÍODO 1999/2005 (Ventas 1999)

Amortización capital por contrato individual N° de contratos Amortización capital	45,000.00 700 31,500,000.00	24,000.00 700 16,800,000.00	29,000.00 700 20,300,000.00	31,000.00 700 21,700,000.00	34,000.00 700 23,800,000.00	40,400.00 700 28,280,000.00	45,700.00 700 31,990,000.00	50,900.00 700 35,630,000.00	300,000.00 700 210,000,000.00
A amortización intereses por contrato individual	0	57,520.00	47,760.00	36,365.00	29,222.00	22,190.00	21,636.00	15,124.00	229,817.00
Amortización intereses por 700 contratos	0	40,204,000.00	33,432,000.00	25,455,500.00	20,455,400.00	15,533,000.00	15,145,200.00	10,586,800.00	160,871,900.00
Intereses monetarios sobre 700 contratos Sumatoria global	31,500,000.00	57,121,520.00	53,779,760.00	47,191,865.00	44,284,622.00	43,835,190.00	47,156,836.00	46,231,924.00	371,101,717.00

FIDEICOMISO FRACCIONAMIENTO CASCADAS

ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS

POR EL PERÍODO DE VIDA DEL NEGOCIO

Conceptos	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Total
Cuentas de resultados acreedoras									
Utilidad realizada	36,365,760.00	47,104,200.00	29,711,880.00	32,215,320.00	36,971,856.00	42,716,592.00	47,901,348.00	23,473,044.00	296,460,000.00
Intereses cobrados	46,216,000.00	78,872,000.00	62,824,000.00	49,333,100.00	38,807,400.00	32,941,800.00	27,324,400.00	10,386,800.00	346,905,500.00
Ingresos totales	82,581,760.00	125,976,200.00	92,535,880.00	81,548,420.00	75,779,256.00	75,658,392.00	75,225,748.00	34,059,844.00	643,365,500.00
Cuentas de resultados acreedoras									
Gastos de administración	5,387,850.00	3,150,000.00	2,375,000.00	2,389,000.00	2,800,000.00	2,935,000.00	2,627,000.00	1,635,000.00	23,298,850.00
Comisiones comisarias	11,445,800.00	13,143,600.00	5,771,200.00	5,286,655.00	5,121,370.00	5,264,690.00	5,376,720.00	2,685,840.00	54,095,275.00
Intereses cobrados	18,750,677.00	13,511,013.84							32,261,690.84
Costos de depreciaciones y amortización	43,500.00	43,500.00	43,500.00	43,500.00	43,500.00	43,500.00	13,500.00	13,500.00	288,000.00
Gastos de venta	19,051,606.62	24,923,748.78							43,975,355.40
Gastos y costos totales	54,679,433.62	54,771,862.62	8,189,700.00	7,719,155.00	7,964,870.00	8,242,590.00	8,017,220.00	4,334,340.00	153,919,171.24
Utilidad antes de I.S.R.	27,902,326.38	71,204,337.38	84,346,180.00	73,829,265.00	67,814,386.00	67,415,802.00	67,208,528.00	29,725,504.00	489,446,328.76
Menos:									
Impuesto sobre la renta	11,718,977.07	29,905,821.68	35,425,395.60	31,008,291.30	28,482,042.12	28,314,636.84	28,227,581.76	12,484,711.68	205,567,458.05
Utilidades netas del ejercicio	16,183,349.31	41,298,515.70	48,920,784.40	42,820,973.70	39,332,343.88	39,101,165.16	38,980,946.24	17,240,792.32	283,878,870.71

CAPÍTULO 7

EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 357, relativo a la extinción del fideicomiso, menciona como causas las siguientes:

I. "Por la realización del fin para el cual fue constituido": El fin del fideicomiso es dar al fideicomisario o hacer en su favor determinadas cosas, conforme lo ha dispuesto el fideicomitente.

El fideicomiso es pues una función, una labor que puede durar un tiempo determinado. Terminada esa función ó labor, ha terminado el fideicomiso.

II. "Por hacerse el fideicomiso imposible": La imposibilidad para cumplir con los fines del fideicomiso debe producir la extinción ya que el fiduciario no podría ejecutar encargo alguno ni el fideicomisario recibir el beneficio dispuesto a su favor.

III. "Por hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependa ó no haberse verificado dentro del término señalado al constituirse el fideicomiso ó, en su defecto, dentro del plazo de 20 años siguientes a su constitución": Cuando se requiere cumplir con ciertas condiciones para que el fideicomiso pueda realizar sus fines y por cualquier circunstancia no se puede cumplir éstas, el fideicomiso se extingue por la imposibilidad de lograr su fin, lo mismo ocurriría si dichas condiciones se encuentran limitadas por el tiempo y el plazo transcurre sin que sean cumplidas ó transcurre el plazo de 20

años que se autoriza como máximo para la realización de un fideicomiso.

- IV. "Por haberse cumplido la condición resolutoria a que haya quedado sujeto": Cuando se crea un fideicomiso para garantizar el cumplimiento de una obligación y ésta es cumplida, el fideicomiso se extingue.
- V. "Por convenio expreso entre el fideicomitente y el fideicomisario": Cuando en el contrato constitutivo del fideicomiso no se haya estipulado la facultad del fideicomitente para revocarlo, éste necesitará la aprobación del fideicomisario para poder llevar a cabo dicha revocación y la autorización de la institución fiduciaria, la cual sólo podrá oponerse cuando queden sin garantía derechos nacidos durante la operación del fideicomiso en favor de terceras personas.
- VI. "Por revocación hecha por el fideicomitente cuando éste se haya reservado expresamente ese derecho al constituir el fideicomiso": Cuando en el contrato constitutivo del fideicomiso el fideicomitente se reserve el derecho de revocarlo, podrá hacerlo, una vez cumplido los requisitos o condiciones que el mismo haya impuesto en dicho contrato.
- VII. "Cuando la institución fiduciaria no acepte la designación de fiduciario, ó por renuncia ó remoción, cese el desempeño de su

cargo, deberá nombrarse otra para que lo sustituya. Si no fuera posible esta sustitución, cesará el fideicomiso" (Art. 350 último párrafo LGTOC): El fideicomiso se extingue cuando el fiduciario se vea incapacitado para llevarlo a cabo y no sea posible su sustitución.

Existen además de las causas de extinción antes mencionadas, otras que por su importancia incluimos:

- Muerte del fideicomisario- La muerte del fideicomisario produce la extinción del fideicomiso exceptuando el caso en que sus derechos sean transmisibles a sus herederos.
- Destrucción del bien objeto del fideicomiso – Todo fideicomiso tiene que recaer forzosamente en un bien, el cual se constituye en el objeto del mismo, si este es destruido tenemos entonces un contrato que carece de objeto y por lo tanto no puede existir el fideicomiso extinguiéndose.

✱ EFECTOS DE LA EXTINCIÓN

Una vez extinguido el fideicomiso, la institución fiduciaria tiene la obligación de entregar los bienes fideicomitados, de acuerdo como se hay estipulado en el contrato constitutivo, al ó los fideicomisarios, al ó los fideicomitentes ó a sus representantes legales ó herederos. Para que esta devolución surta efectos tratándose de inmuebles ó de derechos reales impuestos sobre ellos, bastará que la institución

fiduciaria así lo asiente en el contrato y que esta declaración se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

CONCLUSIONES

Hemos visto que el fideicomiso en México ha adquirido un carácter institucional reglamentado, ya que con anterioridad una de las formas de evasión de impuestos eran las inversiones en fideicomisos.

El Gobierno Federal a través de su órgano hacendario ha limitado gradualmente esta evasión, trayendo como consecuencia la reducción de estas operaciones, ya que las cargas impositivas a éste cada día son mayores.

Analizando las funciones del fiduciario, y considerando las distintas instituciones de crédito existentes, las han limitado a llevar a cabo operaciones pequeñas, exceptuando las operaciones encargadas por el propio Gobierno Federal y las de administración de inmuebles traslativas de dominio, que son en su mayoría inversiones que tienen como finalidad llevar a cabo la urbanización, fraccionamiento, lotificación, ventas y cobranza de los mismos y que dichas operaciones manejan considerables cantidades de dinero a largo plazo para entregar rendimientos al fideicomisario.

El beneficio que traen estas operaciones es el de otorgar a aquellas personas inversionistas, y que carecen de conocimientos y medios para llevar a cabo éstas, la ventaja de tener la seguridad de su inversión y de que no habrá malos manejos en ésta, ya que la institución fiduciaria cuenta con el personal especializado para la realización de los negocios, siendo tarea primordial de la fiduciaria la reducción a un mínimo en los

gastos y por lo tanto la obtención de un máximo rendimiento para el fideicomisario, encontrándonos que la función fiduciaria no se podría llevar a cabo en forma eficiente sin la valiosa intervención del Contador Público, cuya participación es aplicable en la mayoría de los aspectos administrativos, contables, fiscales y financieros haciendo uso de los principios y criterios de registro y control que fundamentan el ejercicio de su profesión. Al ser un profesionista con formación analítica coadyuva a la determinación de áreas de oportunidad y mejora de cualquier negocio en general. De la actitud que tome para la prestación de los servicios que brinde ya sea en una institución bancaria, una empresa o como profesionista independiente dependerá su aportación a la sociedad. Esta actitud considera una preparación y actualización permanente, una búsqueda constante de mejoramiento en las funciones que desempeña, una dedicación en la prestación de sus servicios, traduciéndose en beneficios para sus clientes y beneficio propio.

BIBLIOGRAFÍA

* LIBROS Y TESIS

BATIZA, RODOLFO, Tres estudios sobre fideicomiso en México, Imprenta Universitaria, México, 1954, 194P.

BATIZA, RODOLFO, El fideicomiso, teoría y práctica, 5ª edición, Nueva colección de estudios jurídicos JUS, México, 1991, 471P

BERNAL, MOLINA JULIAN, Práctica y teoría jurídica del fideicomiso, Editorial Porrúa, México, 1988, 151P.

BORJA, MARTÍNEZ FRANCISCO, El nuevo sistema financiero mexicano, Fondo de Cultura Económica, México, 1991, 262P.

CONTRERAS, VACA ANGELINA, Tesis Aspecto contable del uso del fideicomiso como una solución parcial al problema de la vivienda, UNAM, México, 1965, 175P

CUELLAR, ROMERO NICOLAS H. Y PIÑA ROBERTO I.ÓPEZ, Contabilidad bancaria, 2ª edición, Banca y Comercio, 1993, México, 132P.

DEL RÍO, CRISTOBAL, El presupuesto, 6ª edición, 1ª reimpresión 1999, Ediciones Contables Administrativas y Fiscales, S.A. de C.V., México, 1999, 359P.

HERNANDEZ, OCTAVIO A., Derecho bancario mexicano, Editorial de la Asociación Mexicana de Investigaciones Administrativas, 1956, 321P.

INSTITUTO MEXICANO DE CONTADORES PUBLICOS, A.C., Operaciones con acciones y otros títulos de crédito, figuras fiscales transparentes y estructuraciones, Mayo 1996 Evento anual, 1ª edición Febrero 1997, 1ª reimpresión Febrero 1998, 279P.

INSTITUTO MEXICANO DE CONTADORES PUBLICOS, A.C., Normas y procedimientos de auditoría, 19ª edición, México, Junio 1999, 515P.

LIZARDI, ALBARRÁN MANUEL, Ensayo sobre la naturaleza jurídica del fideicomiso, Tesis UNAM, México, 1945, 364P.

PERDOMO, ABRAHAM MORENO, Fundamentos de control interno, 6ª edición, Ediciones Contables, Administrativas y Fiscales, S.A. de C.V., 1997, México, 274P.

PERDOMO, ABRAHAM MORENO, Contabilidad de sociedades mercantiles, 10ª edición, Ediciones Contables, Administrativas y Fiscales, S.A. de C.V., México, 1998, 409P.

RAMÓN, BETETA MARIO, Las instituciones fiduciarias y el fideicomiso en México, Banco Mexicano Somex, México, 1982, 732P.

RESA, GARCÍA MANUEL, Contabilidad de sociedades, 8ª edición, Ediciones Contables, Administrativas y Fiscales, S.A. de C.V., México, 1996, 384P.

RODRIGUEZ, RUÍZ RAÚL, El fideicomiso y la organización contable fiduciaria, Ediciones Contables, Administrativas, S.A. de C.V., 6ª edición, México, 1985, 307P.

RODRIGUEZ, RUÍZ RAÚL, El fideicomiso, Ediciones Contables, Administrativas, S.A. de C.V., 1993, México, 143P.

RODRÍGUEZ, VALENCIA JOAQUÍN, Organización contable y administrativa de las empresas, 2ª edición, Ediciones Contables, Administrativas y Fiscales, S.A. de C.V., México, 1995, 136P.

SERRANO, TREVIÑA JORGE, Aportación al fideicomiso, Tesis, México, 1950, 205P.

VILLAGORDOA, LOZANO JOSÉ MANUEL, Doctrina general del fideicomiso, Asociación de Banqueros de México, A.C. 1976, México, 285P.

* LEYES Y CIRCULARES

CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL 99, Ediciones Fiscales ISEF, S.A. de C.V., México, 1999.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Editorial Sista, S.A. de C.V., México, Agosto 1999.

CÓDIGO CIVIL, Porrúa de México, 1999.

CÓDIGO DE COMERCIO ACTUALIZADO, Contenido: Legislación bancaria - Ley de instituciones de crédito, Ley del Banco de México, Legislación Comercial - Ley general de títulos y operaciones del crédito, Mc GRAW-HILL México, 1999.

CIRCULAR NÚM. 1346, Criterios contables - modificaciones al catálogo de cuentas - A las Instituciones de Crédito, Comisión Nacional Bancaria y de Valores, México, 24 de enero de 1997, 174P.

CIRCULAR NÚM. 1375, Criterios contables - Se adicionan los relativos a los estados financieros básicos - A las Instituciones de Crédito, Comisión Nacional Bancaria y de Valores, 12 de septiembre de 1997, México, 171P.

CIRCULAR NÚM. 1415, Criterios contables - Se da a conocer catálogo de cuentas, así como modelos de balance general y estados de resultados, aplicables a partir del 1° de enero de 1999 - A las sociedades inmobiliarias de sociedades controladoras de grupos financieros sujetas a la supervisión de esta comisión, así como a las instituciones de crédito, almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, empresas de factoraje financiero, uniones de crédito y sociedades

financieras de objeto limitado, Comisión Nacional Bancaria y de Valores, México, 5 de noviembre de 1998, 21P.

FISCO AGENDA 99 CORRELACIONADA Y TEMATIZADA, Contenido: Ley del impuesto sobre la renta, Ley del Impuesto al Valor Agregado, Ley del Impuesto al activo, Código fiscal de la federación y reglamentos aplicables, Ediciones Fiscales ISEF, S.A. de C.V., México, 1999.

FISCO NÓMINAS 99 COMPENDIO DE DISPOSICIONES FISCALES SOBRE SUELDOS Y SALARIOS, Contenido: Ley del seguro social, Ley del instituto del fondo nacional de la vivienda para los trabajadores, Ley del sistema de ahorro para el retiro y reglamentos aplicables, Ediciones Fiscales ISEF, S.A. de C.V., México, 1999.