



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLÁN**

**EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES
Y FISCALES.**

T R A B A J O P R O F E S I O N A L

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN CONTADURÍA

**P R E S E N T A:
LIBRADO ROMO ZÚÑIGA**

ASESOR: ING. OSCAR HERNÁNDEZ SÁNCHEZ



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.

**Uno crece cuando se es fuerte por carácter,
Sostenido por formación,
Sensible por temperamento...**

¡Y humano por nacimiento!...

Gracias a Dios.

Por permitirme llegar hasta este momento tan importante de mi vida y lograr otra meta más y por permitirme disfrutar... **“Un día a la vez”**

Gracias a mi amor... Eli.

Por tu apoyo, comprensión y amor, que me permite sentir poder lograr lo que me proponga. Gracias a ti concluimos juntos una meta más. Gracias por ser parte de mi vida.

¡Eres lo mejor que me ha pasado!

Gracias a mis Hijas Laura y Jessy.

Por darnos la oportunidad de ser padres, que es lo más maravilloso de nuestras vidas.

Gracias a mis Padres y Familiares.

Por todo su apoyo, cariño y sacrificio a fin de hacer de mí un persona de bien.

A mis tíos, por permitir ser parte de su vida al compartir su techo, consejos y cariño.

A mis suegros, por brindarnos su apoyo y todo su cariño en los buenos y malos momentos, con lo cual siempre hemos salido adelante.

Gracias a mi asesor Oscar.

Por sus consejos, paciencia y opiniones que sirvieron para que me sienta satisfecho por el esfuerzo realizado.

A todos aquellos que a lo largo de la vida con su granito de arena siempre me han dado la oportunidad de compartir su amistad y consejos.

¡Muchas gracias!

Librado Romo Zúñiga



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

ÍNDICE

Página

1. INTRODUCCIÓN.	6
2. DESCRIPCIÓN DEL DESEMPEÑO PROFESIONAL.....	8
2.1 EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES.....	8
2.1.1 ANTECEDENTES DEL SAE.	8
2.1.2 MISIÓN.	9
2.1.3 VISIÓN.	9
2.1.4 VALORES INSTITUCIONALES DEL SAE.	9
2.2 LA DIRECCIÓN EJECUTIVA FIDUCIARIA.....	11
2.2.1 ANTECEDENTES DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA FIDUCIARIA.	11
2.3 EL ADMINISTRADOR DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS.....	13
2.3.1 DESCRIPCIÓN DEL PUESTO.	13
2.3.2 OBJETIVOS DEL PUESTO.	13
2.3.3 FUNCIONES.	13
3. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN.	15
3.1 DEFINICIÓN DE FIDEICOMISO.	15
3.2 FUNCIÓN SOCIAL DEL FIDEICOMISO.....	15
3.3 NORMATIVIDAD APLICABLE AL FIDEICOMISO.	17
3.4 CLASIFICACIÓN DE LOS FIDEICOMISOS.	18
3.4.1 FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN.	18
3.4.2 FIDEICOMISO DE INVERSIÓN.	19
3.4.3 FIDEICOMISO DE GARANTÍA.	19
3.5 DERECHOS, OBLIGACIONES Y VENTAJAS EN EL FIDEICOMISO.	20
3.5.1 DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE.	20
3.5.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE.	20
3.5.3 DERECHOS DEL FIDUCIARIO.	21
3.5.4 OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.	21
3.5.5 DERECHOS DEL FIDEICOMISARIO.	21
3.5.6 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISARIO.	21
3.5.7 VENTAJAS PARA EL FIDEICOMITENTE.	21
3.5.8 VENTAJAS PARA EL FIDUCIARIO.	23
3.5.9 VENTAJAS ENTRE UN FIDEICOMISO Y LA HIPOTECA.	23



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

3.5.10	VENTAJAS ENTRE UN FIDEICOMISO Y EL TESTAMENTO.	23
3.6	FIDEICOMISOS MÁS USUALES.	24
3.7	ASPECTOS CONTABLES DEL FIDEICOMISO.	27
3.7.1	PARTICULARIDADES EN LA CONTABILIDAD DE LOS FIDEICOMISOS.	29
3.8	ASPECTOS FISCALES DEL FIDEICOMISO.	34
3.8.1	LAS CONTRIBUCIONES EN MÉXICO.	34
3.8.2	PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES DE LOS IMPUESTOS.	35
3.8.3	CLASIFICACIÓN TRADICIONAL DE LOS IMPUESTOS.	36
3.8.4	CARACTERÍSTICAS FISCALES DE LOS FIDEICOMISOS.	36
3.8.5	INSCRIPCIÓN DE LOS FIDEICOMISOS EN EL R.F.C.	37
3.8.6	TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD A TRAVÉS DEL FIDEICOMISO.	39
3.8.7	ACTIVIDADES EMPRESARIALES REALIZADAS POR LOS FIDEICOMISOS.	41
3.8.8	ELEMENTOS QUE DETERMINAN AL FIDEICOMISO COMO DE ACTIVIDAD EMPRESARIAL.	42
3.8.9	OBLIGACIONES FISCALES A CARGO DEL FIDUCIARIO.	42
3.8.10	LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.	43
3.8.11	PAGOS PROVISIONALES DEL ISR.	43
3.8.12	COEFICIENTE DE UTILIDAD DEL PRIMER EJERCICIO.	44
3.8.13	RESULTADO FISCAL DEL FIDEICOMISO.	44
3.8.14	PÉRDIDAS FISCALES DEL FIDEICOMISO.	45
3.8.15	CUENTA DE CAPITAL DE APORTACIÓN (CUCA).	46
3.8.16	EJECICIO FISCAL DEL FIDEICOMISO.	47
3.8.17	REPORTE DEL RESULTADO FISCAL DEL FIDEICOMISO A CARGO DEL FIDUCIARIO. ...	47
3.8.18	EL FIDEICOMISO ANTE EL IETU.	48
3.8.19	PAGOS PROVISIONALES DEL IETU EN LOS FIDEICOMISOS.	49
3.8.20	REPORTE DE IMPUESTOS ENTERADOS.	50
3.9	EL FIDEICOMISO ANTE EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.	51
3.9.1	SUJETOS DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.	51
3.10	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DEL FIDEICOMISO.	52
3.10.1	OBLIGACIONES INHERENTES A LA FIDUCIARIA.	53
3.10.2	OBLIGACIONES INHERENTES DEL FIDEICOMITENTE O FIDEICOMISARIO.	54
3.11	EL FIDEICOMISO DE GARANTÍA ADMINISTRADO POR EL SAE.	55
3.11.1	ESQUEMA DE OPERACIÓN.	56
3.11.2	ADMINISTRACIÓN DE FIDEICOMISOS DE GARANTÍA.	58
3.11.3	DEPOSITARIO.	59
3.11.4	PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE GARANTÍAS.	59
3.11.5	EL SECRETO FIDUCIARIO.	64



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

3.12 PLAZO Y EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO.	66
3.12.1 FIDEICOMISOS PROHIBIDOS.	67
4. RECOMENDACIONES.....	68
5. CONCLUSIONES.....	69
6. GLOSARIO.....	71
7. BIBLIOGRAFÍA.....	73
ANEXO 1	
MODELO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN.....	74
MODELO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA, INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN....	86
MODELO DE CONVENIO DE SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN FIDEICOMISO DE GARANTÍA.	109
ANEXO 2	
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO.- B-10 FIDEICOMISOS.....	118



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

1.- INTRODUCCIÓN.

El presente trabajo relata mi desempeño laboral en el ámbito contable, que inicia en el año de 1997, al ser contratado como auxiliar contable por el despacho denominado Manuel Candanedo Escudero, en donde adquirí la experiencia y los conocimientos que me permitieron iniciar mi desarrollo profesional; a partir de entonces he tenido la oportunidad de aplicarlos en algunas empresas privadas e Instituciones de Gobierno, entre las cuales se encuentra el Banco Nacional de Crédito Rural S.N.C. (BANRURAL) hoy en Liquidación, y el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes (SAE), Organismo Descentralizado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), en el cual actualmente laboro y que será punto de referencia para el desarrollo del presente trabajo.

Inicié mi desarrollo profesional, desempeñando actividades básicas como el registro contable y actualización fiscal de diversos contribuyentes, lo cual me permitió aprender la elaboración de declaraciones fiscales (personas físicas y morales), así como el gestionar diversos trámites ante instituciones como la Tesorería del Distrito Federal, Servicio de Administración Tributaria (SAT), Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), entre otros.

En agosto 2001, me incorporo como profesionista especializado en la Dirección General de Ciencias Aplicadas al Deporte y Fiduciaria, de la Comisión Nacional del Deporte (CONADE), donde comencé mi experiencia en el ámbito fiduciario, desarrollando actividades primordialmente en aspectos presupuestales y administrativos en fideicomisos creados para el apoyo a deportistas nacionales y de alto rendimiento.

En enero de 2002 me incorporo al Banco Nacional de Crédito Rural S.N.C. hoy en Liquidación, adscrito a la entonces Subdirección Corporativa Jurídica Fiduciaria, como profesionista especializado, participando en la administración de los fideicomisos a cargo de dicho Banco, así como en la implantación del Sistema Integral Fiduciario (SIF), realizando diversas actividades entre las cuales se incluían el registro contable, la actualización de aspectos fiscales en algunos fideicomisos, así como el representar a la Institución en reuniones de comités técnicos.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

En julio de 2003, con motivo de la liquidación de los Bancos que integraron el denominado Sistema BANRURAL (13 Instituciones de Crédito), formé parte del grupo de trabajo encargado de la liquidación de las áreas fiduciarias, atendiendo actividades propias a la extinción o sustitución de la responsabilidad fiduciaria, así como encargado de administrar la tesorería fiduciaria, concluyendo con dichas operaciones en septiembre de 2006.

En octubre de 2006, se crea la Dirección Ejecutiva Fiduciaria (DEF) del SAE, la cual se encarga de administrar los negocios fiduciarios en donde el SAE participa en su carácter de fiduciario sustituto, siendo en esta Dirección donde actualmente estoy adscrito como administrador de negocios fiduciarios, actividad que en este documento analizaremos con la particular intención de dar a conocer al fideicomiso como una opción de negocio, así como el analizar algunas particularidades en aspectos contables y fiscales en términos de nuestra legislación.



2. DESCRIPCIÓN DEL DESEMPEÑO PROFESIONAL.

A fin de presentar mi desempeño laboral en el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes SAE, a continuación hago referencia a algunos antecedentes de la Institución, su misión, visión y valores, así como de la Dirección a la cual estoy adscrito para finalmente describir el puesto y algunas de las funciones que desempeño.

2.1 EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES

El SAE, es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal con personalidad jurídica y patrimonio propio, agrupado en el sector coordinado por la SHCP (Subsecretaría del Ramo).

2.1.1 ANTECEDENTES DEL SAE.

El H. Congreso de la Unión, a finales del 2002, aprobó el decreto por el que se expide la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público con objeto de apoyar el cambio en la función pública dirigido a promover la eficiencia y eficacia del Sector Público en el manejo de activos y en particular, a reducir los costos de administración, operación, custodia, liquidación y enajenación de los bienes a disposición del Gobierno Federal¹.

El SAE surgió del esfuerzo del Ejecutivo a través de la S.H.C.P. para la racionalización de los recursos, tanto humanos como materiales del Gobierno Federal, en virtud de que este nuevo organismo incorpora las actividades que desarrollaban varias instancias de la propia S.H.C.P. generando economías de escala en la operación, flexibilidad para el manejo de volúmenes variables y especialización; todo ello a fin de obtener mejores resultados.

La creación del SAE tomó como referencia la experiencia internacional a efecto de identificar las mejores prácticas en la materia, se revisó la experiencia de las Entidades de Administración de Activos de 12 países con el objeto de encontrar factores de éxito comunes, de acuerdo a la efectividad en el logro de los objetivos, la rapidez y el nivel de recuperación obtenido.

¹ http://www.sae.gob.mx/quienes/Paginas/QuienesSomos_Default.aspx



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

La principal ventaja competitiva que ofrece el SAE a las diferentes dependencias y entidad de la Administración Pública Federal proviene de sólidos principios de legalidad, transparencia y eficiencia que se establecen en la Ley y que rigen la actuación del organismo en todo momento.

2.1.2 MISIÓN

Contribuir al fortalecimiento de las Finanzas Públicas, del Sistema Financiero Mexicano y de los derechos de propiedad, a través de una efectiva administración, eficiente enajenación de bienes y empresas y, en su caso, destrucción de los bienes o liquidación de las empresas que le sean encomendadas, en estricto apego a la Ley y buscando los términos económicos y financieros más convenientes en el menor tiempo posible.

2.1.3 VISIÓN

Hacer del SAE un organismo público por excelencia que implante procesos transparentes, oportunos y eficientes, en la recepción, custodia, operación, optimización, liquidación, enajenación y, en su caso, donación o destrucción de los bienes e instituciones encomendados.

2.1.4 VALORES INSTITUCIONALES DEL SAE

COMPROMISO

Me comprometo: Soy una persona tenaz y capaz de mantener el esfuerzo, ánimo y entusiasmo para formarme a nivel individual y para impulsar en mis compañeros el hábito del logro. Me comprometo para trabajar en equipo y afrontar las desavenencias que se nos presenten en el cumplimiento de las metas comunes. Mantengo una actitud de servicio en la atención a nuestros clientes, favoreciendo con ello la coordinación adecuada entre las diferentes áreas y con la ciudadanía, reforzando la imagen de una Institución a su servicio.

CONFIANZA

Soy confiable: Busco la congruencia en todas sus manifestaciones: en lo que pienso, digo y hago. Soy íntegro(a) al fomentar una cultura de transparencia y verdad. Tengo palabra y la cumplo, manteniéndome firme para alcanzar los objetivos de mi puesto, de mi equipo y de la Institución. Confío en mis compañeros de trabajo y en quienes a los que les doy un servicio, reforzando así la imagen del SAE.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

DISCIPLINA

Soy disciplinado (a): Reconozco mis fortalezas y debilidades y con ellas me trazo el camino a seguir con constancia y perseverancia. Promuevo entre mi equipo de trabajo el apego a la normatividad y procedimientos del SAE. Preveo las dificultades, marco alternativas y supero esas diferencias para llegar siempre a alcanzar las metas planteadas. Sé trabajar en beneficio de la Institución y de la sociedad a la que sirvo.

HONESTIDAD

Soy honesto (a): Actúo con justicia y rectitud en todo aquello que conforma mi vida. Soy honrado (a) pues mis responsabilidades y obligaciones las hago conforme a la ética, y soy transparente en el uso de información y recursos. Promuevo que en mi equipo de trabajo se actúe con este mismo referente a fin de lograr la transparencia en la rendición de cuentas. Mi respuesta a la convivencia social, me comprometo a tener la verdad y la transparencia como punto de partida.

RESPONSABILIDAD

Soy responsable: Hago lo que me corresponde de acuerdo a mi puesto y tomo el liderazgo de mi propio desarrollo. asumo las consecuencias de mis actos y mis decisiones. Comparto y aprendo con los demás de los talentos, experiencias y conocimientos para que en equipo logremos los objetivos de la Institución, asumiendo la Misión y Visión del SAE como propias. Respondo a mi obligación como servidor público fomentando la cultura de apego a la legalidad.

RESPETO

Soy respetuoso (a): Me conduzco con aceptación, reconozco las diferencias como principio de igualdad y desarrollo personal y de equipo. Admito que la tolerancia es la base de cualquier relación humana. Soy imparcial al no conceder preferencias a nadie y realizo lo necesario para erradicar situaciones de desigualdad y discriminación interna y externa.

SOLIDARIDAD

Soy solidario (a): Coopero con otras personas poniendo a su servicio mi trabajo de manera generosa, sólida y permanente. Reconozco que necesito de los demás y fomento el trabajo en equipo cumpliendo con mi mayor esfuerzo para que los logros obtenidos se reconozcan como la suma de la participación de todos. Participo activamente al promover acciones en beneficio de la sociedad.



2.2 LA DIRECCIÓN EJECUTIVA FIDUCIARIA (DEF)

2.2.1 ANTECEDENTES DE LA DEF

En el año 2004, se propuso la creación del área fiduciaria en el SAE como una estrategia para asumir los fideicomisos y mandatos a cargo de las Sociedades Nacionales de Crédito en donde su liquidación se encuentra conferida al SAE, en las cuales no es posible la renuncia o abandono de las obligaciones contraídas por la administración de dichos negocios, con lo cual se coadyuva en el proceso de liquidación e inminente cierre de dichas Sociedades.

Mediante decreto publicado en el D.O.F. el 23 de febrero de 2005, se adicionó la Fracción X al artículo 78 de la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público, facultando con ello al SAE para fungir como fiduciario sustituto en los fideicomisos constituidos en instituciones cuya liquidación esté encomendada al SAE, así como en aquellos en los que actúe con el carácter de fideicomitente o fideicomisario el Gobierno Federal o alguna Entidad Paraestatal de la Administración Pública Federal.

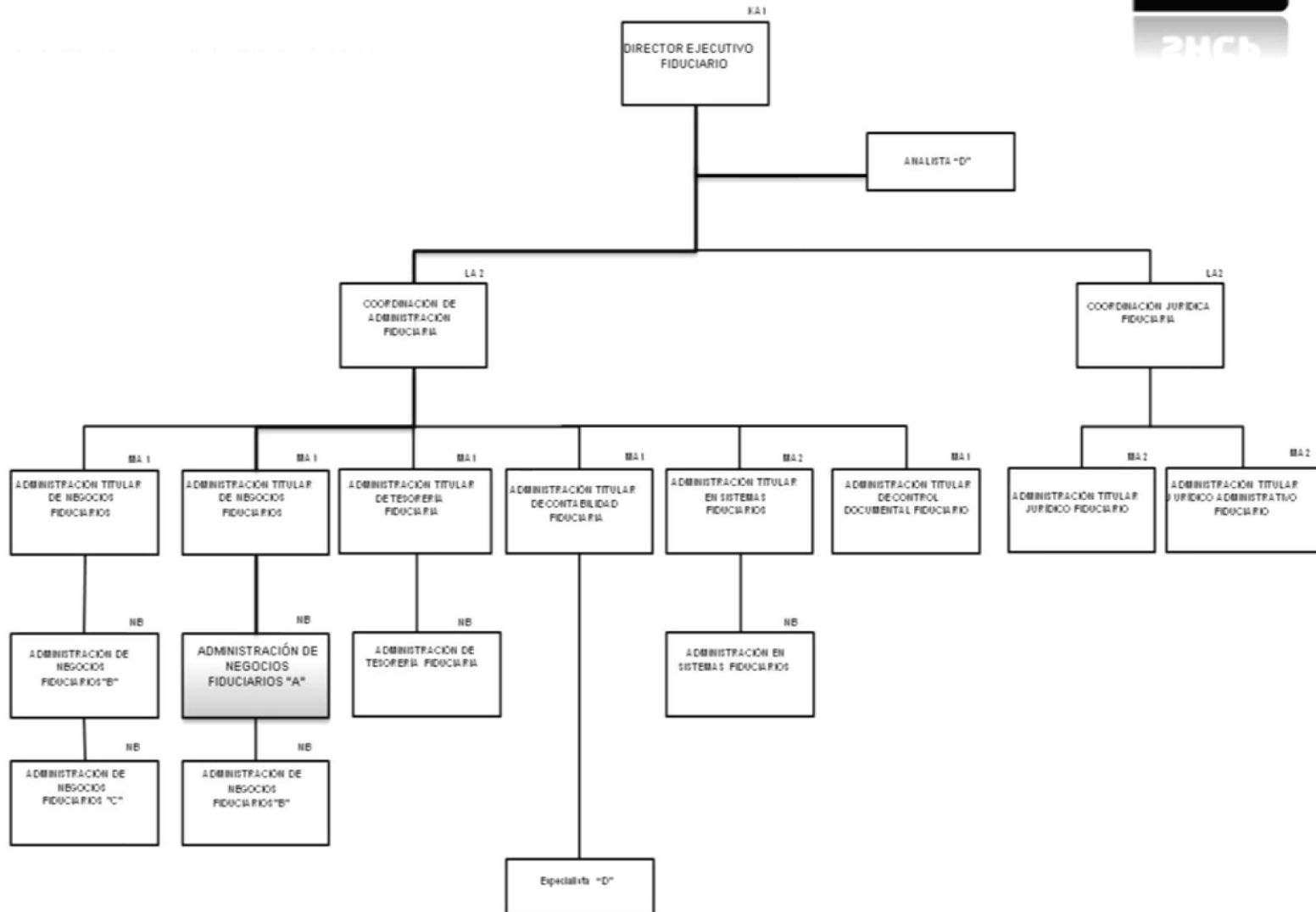
Finalmente después de contar con las autorizaciones correspondientes, a partir del mes de octubre de 2006 se inicia formalmente operación en la Dirección Ejecutiva Fiduciaria, con una estructura operativa diseñada para la administración integral de los negocios fiduciarios en los cuales el SAE participa como Fiduciario Sustituto, en la que me desempeño como administrador de negocios fiduciarios y que a continuación se ilustra su estructura:



DIRECCIÓN EJECUTIVA FIDUCIARIA



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES





2.3 EL ADMINISTRADOR DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS.

2.3.1 DESCRIPCIÓN DEL PUESTO.

El Administrador de negocios fiduciarios, es el encargado de la administración integral de los negocios en los cuales el Organismo participa como Fiduciario Sustituto (fideicomisos o mandatos), atendiendo las obligaciones contractuales que el Fiduciario tiene con cada negocio, las cuales incluyen el resguardo de bienes, inversión de recursos, así como el atender las instrucciones giradas por los fideicomitentes o comités técnicos, manteniendo siempre actualizados los registros contables, así como el cumplimiento de las obligaciones fiscales que cada negocio tenga con motivo de las operaciones realizadas, encaminando sus esfuerzos a la extinción o sustitución de la responsabilidad fiduciaria.

2.3.2 OBJETIVOS DEL PUESTO.

Asegurar la realización de las actividades relacionadas con la administración de los negocios en los que el SAE asume la calidad de fiduciario sustituto, para dar cumplimiento a los términos pactados contractualmente y a las instrucciones que se reciban de los fideicomitentes y fideicomisarios, en estricto apego a la normatividad aplicable en la materia.

2.3.3 FUNCIONES.

- Elaborar las notificaciones que se realizarán ante los fideicomitentes y/o fideicomisarios, respecto de la responsabilidad fiduciaria asumida por el SAE, mediante la formalización de los convenios respectivos.
- Participar con el administrador titular de administración en la revisión y sanción de los proyectos de escritura de sustitución fiduciaria o extinción.
- Administrar, verificar y alimentar el Sistema Informático Integral Fiduciario, respecto del registro de nuevos negocios o extinción de los mismos.
- Recibir y atender las instrucciones y solicitudes realizadas por los fideicomitentes y/o fideicomisarios, bajo la supervisión del administrador titular.
- Enviar periódicamente los estados financieros de los fideicomisos a los fideicomitentes.
- Controlar periódicamente el cobro de honorarios fiduciarios que se hayan generado por la administración del negocio de conformidad al contrato.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

- Atender y en su caso asesorar a los fideicomitentes que acudan a las oficinas del fiduciario, con el fin de llevar a cabo la extinción o sustitución del fideicomiso.
- Solicitar por escrito al fideicomisario–acreedor que corresponda, el estatus crediticio que mantienen los fideicomitentes - deudores, respecto de los créditos otorgados y respaldados con garantía fiduciaria, con la finalidad de impulsar las acciones tendientes a la liberación, reversión del patrimonio y extinción parcial o total, o en su defecto a la ejecución de las garantías con la consecuente extinción del fideicomiso, según corresponda.
- Operar el sistema bancario denominado CASH WINDOWS (de BBVA BANCOMER, S.A.), mediante el cual administran los recursos patrimoniales invertidos y se efectúan las transferencias electrónicas de aportaciones y retiros de los recursos de los fideicomisos.
- Gestionar la liberación de recursos para viáticos ante el área de tesorería del SAE, por las comisiones que el personal del área fiduciaria efectúen, así como afectar en el sistema denominado SIRSAE el registro y comprobación de viáticos y en su caso realizar la captura de orden de ingreso por reembolso de los viáticos no aplicados.
- Dar atención y trámite a las instrucciones que genere la Coordinación de Administración Fiduciaria y el Administrador Titular, como consecuencia de la Administración Integral de los negocios fiduciarios.



3. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN.

3.1 DEFINICIÓN DE FIDEICOMISO.

Es un contrato por medio del cual una persona física o moral destina ciertos bienes o derechos a un fin lícito y determinado, en beneficio propio o de un tercero, encomendándole la realización de dicho fin a un fiduciario (banco, casa de bolsa, aseguradora, afianzadora, etcétera, autorizados para fingir como tal).

La regulación mercantil de esta figura se encuentra en el título segundo, capítulo V, de la LGTOC.

Artículo 381.- *En virtud del fideicomiso, el fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria.*

3.2 FUNCIÓN SOCIAL DEL FIDEICOMISO.

El fideicomiso en México además de apoyar en distintos ámbitos económicos y financieros, ha cumplido una función social, ya que mediante este mecanismo se ha procurado dar soluciones a necesidades de grandes masas sociales, siempre buscando eficacia, rapidez y profesionalismo en el manejo de los mismos e indudablemente buscando bajar costos operativos en múltiples actividades; es así como mediante un fideicomiso se ha podido financiar y construir grandes complejos comerciales, habitacionales, turísticos, etcétera, así como el desarrollo de programas y apoyos dirigidos a beneficiar a personas de bajos recursos, el administrar planes de pensiones para empleados y otros beneficios a favor de grandes masas de trabajadores, cuyo plan de pensiones significa un gasto programado a través de muchos ejercicios fiscales para las empresas y para los trabajadores representa una percepción uniforme, estable y periódica, que les permite contribuir a programar una economía más estable al momento de su jubilación.

Todos estos fondos son administrados mediante un fideicomiso en forma escrupulosa a fin de obtener los mejores resultados posibles.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Otra referencia es la utilización del fideicomiso para el fomento de actividades educativas, científicas, artísticas, deportivas y culturales, en las que la preparación y profesionalismo de la estructura fiduciaria garantiza el cumplimiento de finalidades y la conservación de los elementos que integran el patrimonio cultural del país.

Como estos ejemplos, existe una gama de actividades en las cuales el fideicomiso forma parte del quehacer diario en la sociedad, tanto para los particulares como en el gobierno federal así como para las entidades federativas y municipios que utilizan este mecanismo para realizar actividades de interés público, las cuales siempre es preferible se lleve a cabo bajo la seriedad y prestigio de una institución fiduciaria.

Respecto a México, también se ha comentado que el fideicomiso en ciertos momentos se utilizó para no pagar impuestos, lo que dio origen a modificaciones legales impositivas, de tal manera que en nuestros días, es dudoso que pueda afirmarse que mediante el fideicomiso se busquen finalidades no concordes con las leyes fiscales².

Por todo esto en el transcurso del tiempo se ha dado origen a reformas a las técnicas administrativas y la misma legislación, a fin de integrar el fideicomiso que hoy conocemos y que está al alcance de los particulares, como lo es el fideicomiso gubernamental en la administración pública.

² Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México, Capítulo V, página 63



3.3 NORMATIVIDAD APLICABLE AL FIDEICOMISO.

Al fideicomiso le son aplicables diversos ordenamientos legales, dependiendo principalmente de la naturaleza del encargo, de la complejidad y tipo de los fines y de los actos que deban realizarse en la ejecución de estos, como son:

- Ley de Instituciones de Crédito (LIC).
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC).
- Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM).
- Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR).
- Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).
- Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA).
- Ley Federal de Entidades Paraestatales.
- Ley del Mercado de Valores.
- Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros.
- Ley Federal de Instituciones de Fianzas.
- Ley General de Instituciones y Organizaciones Auxiliares del Crédito.
- Código Fiscal.
- Código de Comercio.
- Circulares del Banco de México.
- Circulares y Oficios de la CNBV, etcétera.

A fin de dar un panorama general de la importancia que tiene el contar con la figura del fideicomiso en el quehacer económico-social de nuestro país, analizaremos su clasificación, derechos, obligaciones y ventajas, así como algunas particularidades en su registro contable y aspectos fiscales en términos de sus fines y operaciones que realicen, en algunos tipos de fideicomisos, ya que por la complejidad y diversidad en las operaciones posibles de realizar mediante éstos, de un análisis detallado resultaría un documento muy extenso.



3.4 CLASIFICACIÓN DE LOS FIDEICOMISOS.

En atención a su objeto, los fideicomisos que manejan las instituciones autorizadas para actuar como fiduciario, se han clasificado en los siguientes grupos:

- FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN.
- FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN.
- FIDEICOMISOS DE GARANTÍA.

En ocasiones, por la misma complejidad de las operaciones, se combinan entre sí los objetos señalados, resultando que algunos contratos son a la vez de inversión y administración; de garantía y administración; de inversión y garantía, o inclusive puede presentarse el caso de un fideicomiso que cumpla con los tres conceptos.³

Para mayor objetividad, me permito mencionar algunos ejemplos extraídos de casos reales, de las clases de fideicomisos antes mencionados, a fin de tener una somera idea del fideicomiso en cada una de sus modalidades, pues en la práctica se encuentran casos sumamente complejos, sobre todo cuando se originan en sucesión, herencia, tutela o negocio en donde se considera conveniente la intervención de un tercero, que ajeno a afectaciones de carácter personal, pueda cumplir un objetivo determinado.

3.4.1 FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN.

Es cuando el propietario de algún bien (ejemplo un inmueble) lo entrega al fiduciario para que se encargue de administrarlo, celebrando los contratos de arrendamiento respectivos, cobre las rentas, pague los impuestos relativos, cubra los gastos de conservación, vigilancia, mantenimiento y el pago de honorarios fiduciarios y los remanentes los destine por ejemplo al pago de las colegiaturas de cuatro menores, en su caso depositar en la cuenta de cheques del fideicomitente el resto de los recursos.

Ventajas.

- Reducción del trabajo administrativo.

³ Manual del Funcionario Bancario, Edición Especial.- Jorge Saldaña Alvarez.- página 353



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

- Seguridad de que la transmisión de la propiedad de los bienes fideicomitidos, se efectuará conforme a lo estipulado.
- Armonía y cohesión de los intereses de los clientes.

3.4.2 FIDEICOMISO DE INVERSIÓN.

Consiste en que el Fideicomitente entregue una suma determinada al fiduciario para que éste realice inversiones productivas, cuyo producto se abona al propio fideicomitente, o a quien el mismo haya designado como beneficiario.

Ventajas.

- Seguridad y productividad del capital invertido.
- Posibilidad de revocar el fideicomiso en cualquier momento.
- Exacto cumplimiento de la voluntad del cliente en vida, y en caso de su fallecimiento, entrega del patrimonio a sus beneficiarios.
- Tratándose de fideicomisos de previsión social, beneficios fiscales.

3.4.3 FIDEICOMISO DE GARANTÍA.

Consiste en garantizar el cumplimiento de pago de alguna obligación del fideicomitente, mediante la afectación en “garantía fiduciaria” de algún derecho o propiedad, (ejemplo una finca), mediante la celebración del respectivo contrato de fideicomiso, en el cual el deudor es el fideicomitente, el acreedor es el fideicomisario y desde luego el fiduciario.

En este caso el papel del fiduciario está en vigilar que se cumplan las condiciones pactadas en el contrato, ya sea en cuanto al pago del adeudo, o en cuanto a los actos que hubiere que ejecutar en caso de incumplimiento del deudor.

Ventajas.

- Garantizar al fideicomisario (acreedor) el cumplimiento de una obligación a cargo del fideicomitente (deudor).
- Seguridad jurídica para las partes.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

- Procedimiento de ejecución de la garantía, en caso de incumplimiento del deudor, comparado con una hipoteca es considerablemente más ágil y económico.

3.5 DERECHOS, OBLIGACIONES Y VENTAJAS EN EL FIDEICOMISO.

3.5.1 DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE.

- Señalar los fines del fideicomiso.
- Designar a los fideicomisarios y contratar a la institución que desempeñe el cargo de fiduciario.
- Reservarse determinados derechos sobre la materia del fideicomiso, siempre y cuando no impidan la ejecución de los fines del encargo.
- Prever la formación de un Comité Técnico, estableciendo reglas para su funcionamiento y delimitando sus facultades.
- Exigir al fiduciario el cumplimiento de las obligaciones contractuales.
- Reversión de los bienes a la extinción del fideicomiso.

3.5.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE.

- Transmitir los bienes al fiduciario.
- Cubrir los gastos y honorarios pactados.

3.5.3 DERECHOS DEL FIDUCIARIO.

- Percibir honorarios por, estudio y aceptación del negocio, administración del mismo, modificaciones y extinción del fideicomiso.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

3.5.4 OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.

- Cumplir en sus términos el contrato constitutivo del fideicomiso.
- Custodiar y defender los bienes fideicomitidos y darles el destino pactado.
- Llevar contabilidad por separado de cada negocio.
- Cumplir las obligaciones fiscales derivadas del encargo.
- Rendir cuentas de su gestión.
- Realizar, en su caso, las actividades operativas y administrativas a través de los delegados fiduciarios.
- Guardar el secreto fiduciario.
- Acatar las instrucciones del comité técnico, cuando éste exista, siempre que se apeguen a lo establecido en el Contrato Constitutivo.
- Actuar como buen padre de familia respecto de los bienes fideicomitidos.
- Responder por los menoscabos patrimoniales causados por su culpa.

3.5.5 DERECHOS DEL FIDEICOMISARIO.

- Recibir los beneficios del fideicomiso.
- Exigir rendición de cuentas al fiduciario.

3.5.6 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISARIO.

- Pagar los impuestos, derechos y gastos que se causen en la ejecución o extinción del fideicomiso, en su caso.
- Cubrir en su caso las contraprestaciones que se hubieran establecido por la administración del fideicomiso.

3.5.7 VENTAJAS PARA EL FIDEICOMITENTE.

CONFIDENCIALIDAD.- Las instituciones fiduciarias tienen la obligación de guardar el secreto fiduciario.

PERMANENCIA.- El hecho de que algunas instituciones fiduciarias sean instituciones de crédito, da certidumbre al cumplimiento de los fines establecidos en el contrato.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

- IMPARCIALIDAD.-** Al fiduciario no le atan compromisos sentimentales con los fideicomitentes o fideicomisarios, su obligación es actuar con toda imparcialidad.
- INEMBARGABILIDAD.-** Como la propiedad de los bienes salió del fideicomitente, éstos generalmente no son susceptibles de embargo ni están sujetos a quiebra o concurso.
- CONTROL.-** La actuación del fiduciario puede ser supervisada por el fideicomisario, el fideicomitente o el comité técnico, cuantas veces lo requieran.
- DIVERSIDAD.-** Dada la naturaleza del fideicomiso, el fideicomitente puede constituir cualquier tipo de encargo cuyo fin sea lícito y determinado.
- PRODUCTIVIDAD.-** Del paquete de instrumentos de inversión que ofrece las instituciones financieras y fiduciarias para este tipo de operación, el cliente puede seleccionar los tipos, plazos y rendimientos que convengan a sus intereses, lo cual le garantizará beneficios que incrementarán el patrimonio para destinarlo a los fines convenidos.
- CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.-** El fideicomitente deja de tener la posesión de los recursos fideicomitados, en tanto que el fiduciario se responsabiliza por los bienes que le han sido confiados.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

3.5.8 VENTAJAS PARA EL FIDUCIARIO.

CAPTACIÓN.-	Por el manejo de los patrimonios líquidos fideicomitidos que se administran en las cuentas de cheques e inversiones.
INGRESOS.-	Por el cobro de honorarios fiduciarios por aceptación, administración y extinción de los negocios.
PROMOCIÓN.-	Por la posibilidad de ofrecer otros servicios bancarios a la clientela fiduciaria.

3.5.9 VENTAJAS ENTRE UN FIDEICOMISO Y LA HIPOTECA.

- En la hipoteca, es indispensable seguir el juicio especial hipotecario, en el fideicomiso se ejecuta el procedimiento de ejecución de garantía, el cual es más ágil.
- En la hipoteca el juicio y la ejecución de la sentencia puede llevar años, en el fideicomiso la ejecución de la garantía se lleva en un tiempo considerablemente menor.
- En la hipoteca, el costo se incrementa considerablemente por los gastos y costos judiciales, en el fideicomiso, la ejecución de la garantía tiene un costo mucho menor.
- En la hipoteca, los bienes se subastan, en el fideicomiso los bienes en garantía se venden a valor de mercado.

3.5.10 VENTAJAS ENTRE UN FIDEICOMISO Y EL TESTAMENTO.

- En el testamento, se corre el riesgo de que los bienes del testador sufran menoscabo o se pierdan por negligencia o mala fe del albacea, en el fideicomiso los bienes patrimonio de éste se destinan a los fines establecidos y se entregarán a los fideicomisarios bajo las condiciones establecidas por el fideicomitente.
- En el testamento, los bienes pueden ser embargados, en el fideicomiso no.
- En el testamento, existe el riesgo de que las condiciones impuestas por el testador no se lleguen a cumplir, en el fideicomiso, la institución fiduciaria y sus Delegados Fiduciarios se aseguran de dar estricto cumplimiento a las condiciones establecidas por el fideicomitente.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

- En el testamento no se puede integrar un Comité Técnico que vigile la actuación del albacea, en el fideicomiso sí se instituye un Comité que coadyuve con el fiduciario en el cumplimiento de los fines.
- En el testamento, generalmente el albacea designado no tiene conocimientos y experiencia para proteger la masa hereditaria, en el fideicomiso, la institución fiduciaria cuenta con expertos cuya labor principal es custodiar la inversión del patrimonio y su aplicación.

3.6 FIDEICOMISOS MÁS USUALES.

A fin de dar un panorama general en la variedad de posibles negocios que se pueden generar y administrar mediante el esquema del fideicomiso, a continuación de manera enunciativa hago referencia de algunos tipos de fideicomisos que durante mi experiencia laboral he podido conocer.

FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN.

Los negocios más usuales son:

PARA DESARROLLOS HABITACIONALES O TURISTICOS.- Es un contrato en el cual una o varias personas concurren como fideicomitentes, transmitiendo la titularidad de un inmueble al fiduciario, actuando éste como enlace entre el fraccionador, constructor, inversionista y los futuros adquirentes. El fiduciario supervisará los requisitos legales y de operación, así como las obras hasta su terminación. Agilizará los trámites de escrituración de los adquirentes del terreno fraccionado, pudiendo en ocasiones, administrar los recursos provenientes de las ventas, distribuyendo entre cada una de las partes que intervienen el producto de esas ventas según el porcentaje que les corresponda.

ADMINISTRACIÓN DE PÓLIZAS DE SEGUROS DE VIDA.- Es una operación mediante la cual una persona titular de una o varias pólizas de seguro que se conserva al corriente en el pago de sus primas, celebra actuando como fideicomitente, en un contrato de fideicomiso con el fiduciario, a quien ha designado como beneficiario de esas pólizas, para que a su fallecimiento cobre la suma asegurada y con ésta constituya un fondo que sería administrado y distribuido conforme a las cláusulas establecidas en el fideicomiso en favor de las personas que quiso beneficiar el asegurado.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

TESTAMENTARIO.- Es aquel que por su propia naturaleza se hace constar en el testamento del fideicomitente y que a partir de que el albacea contrata comienza a surtir sus efectos. Conforme a las instrucciones del fideicomitente, la institución fiduciaria administra la masa hereditaria y procede en su momento a la transmisión de los bienes y derechos en favor de los fideicomisarios.

FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN.

Dentro de esta concepción los negocios más usuales son:

PLANES DE PENSIONES Y JUBILACIONES.- Se trata de un contrato mediante el cual la empresa o patrón con el carácter de fideicomitente, aporta al fiduciario determinadas cantidades de dinero para crear un fondo o reserva cuya administración está dirigida a pagar pensiones por jubilación de los trabajadores del fideicomitente. El Estado Mexicano ha otorgado beneficios fiscales a las empresas al establecer que son deducibles de sus utilidades las cantidades aportadas a dichos planes (artículo 29 F.VII LISR); así como que, los rendimientos que genere su inversión están exentos de impuestos.

PARA PAGO DE PRIMAS DE ANTIGÜEDAD.- Mediante este contrato la empresa fideicomitente transmite al fiduciario, con la periodicidad que se requiere, un fondo en efectivo que éste se encargará de administrar, creando con el mismo la reserva necesaria para el pago de las primas de antigüedad a los trabajadores de la empresa fideicomitente al ocurrir los supuestos que determina la ley laboral.

FONDO DE AHORRO DE TRABAJADORES.- Es un contrato por medio del cual el fideicomitente trasmite al fiduciario determinadas cantidades de dinero para que éste las invierta y administre en beneficio de los trabajadores, a quienes deberá entregarse al término de cada año.

DE CAPITALIZACIÓN DE EMPRESAS.- Es el contrato por virtud del cual una persona trasmite al fiduciario determinados bienes, derechos o dinero para que con los productos derivados de su inversión, administración o enajenación, capitalice empresas o proyectos de inversión que el fideicomitente o el comité técnico, en su caso determine.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

PARA FINES DIVERSOS.- Mediante este contrato, una persona destina ciertos bienes (efectivo, valores o derechos) para que el fiduciario se encargue de su administración, custodia e inversión en beneficio de las personas que se designen como fideicomisarios, en atención a los términos pactados en el contrato constitutivo respectivo.

FIDEICOMISOS DE GARANTÍA.

Modalidades más comunes:

GARANTÍA SOBRE INMUEBLES.- Es un contrato mediante el cual el deudor o un tercero como fideicomitente transmite al fiduciario determinados bienes inmuebles, para asegurar con ellos el cumplimiento de una obligación, como puede ser el pago de un crédito, en beneficio del acreedor que quedará designado como fideicomisario. Este tipo de contratos se formaliza invariablemente en escritura pública ante notario.

GARANTÍA SOBRE VALORES O DERECHOS.- Es un contrato mediante el cual el deudor o un tercer fideicomitente, transmite al fiduciario determinados valores o derechos para garantizar con ellos el cumplimiento de una obligación, como puede ser el pago de un crédito, en beneficio del acreedor que quedará designado como fideicomisario.

GARANTÍA CON INMIGRANTES RENTISTAS.- Es un contrato mediante el cual el extranjero que desea internarse legalmente en el país como inmigrante permanente y en tanto adquiere la calidad de inmigrado, entrega capital suficiente al fiduciario para que éste lo invierta y administre, haciéndole la devolución de una cantidad no inferior a la fijada por las autoridades migratorias mensualmente durante el término de 5 años, lo que permite a dicho beneficiario acreditar a las autoridades migratorias, que tendrá un ingreso seguro durante su estancia en el país, conforme a la Ley General de Población, vigente en el momento.



3.7. ASPECTOS CONTABLES DEL FIDEICOMISO.

La contabilidad es la técnica que se utiliza para el registro de las transacciones, transformaciones internas y otros eventos que afectan económicamente a una entidad y que produce sistemática y estructuradamente información financiera.

La contabilidad se diversifica en: contabilidad financiera, contabilidad gubernamental, contabilidad de costos, contabilidad Bancaria, etcétera.

La contabilidad bancaria, es una rama de la contabilidad general la cual funda sus principios, y se rige por lo dispuesto por la Ley de Instituciones de Crédito (LIC), la inspección y vigilancia de las instituciones de crédito está confiada a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Las instituciones fiduciarias con motivo de sus operaciones de fideicomiso, mandato, comisión, administración o custodia en términos del artículo 79 de la LIC, tendrán las siguientes obligaciones:

- Abrirán contabilidades especiales por cada contrato, debiendo registrar en las mismas y en su propia contabilidad el dinero y demás bienes, valores o derechos que se les confíen, así como los incrementos o disminuciones, por los productos o gastos respectivos.
- Invariablemente deberán coincidir los saldos de las cuentas controladas de la contabilidad de la institución de crédito, con los de las contabilidades especiales.
- En ningún caso estos bienes estarán afectos a otras responsabilidades que las derivadas del fideicomiso mismo, mandato, comisión o custodia, o las que contra ellos correspondan a terceros de acuerdo con la Ley.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Adicionalmente el artículo 99 del mismo ordenamiento señala lo siguiente:

Todo acto o contrato que signifique variación en el activo o en el pasivo de una institución de crédito o implique obligación directa o contingente, deberá ser registrado en la contabilidad el mismo día en que se efectúen. La contabilidad, los libros y documentos correspondientes y el plazo que deban ser conservados, se regirán por las disposiciones de carácter general que dicte la CNBV tendientes a asegurar la confiabilidad, oportunidad y transparencia de la información contable y financiera de las instituciones.

Como parte de las funciones que ha tenido la comisión se encuentra el determinar el catálogo de cuentas y establecer las reglas de agrupación y el modelo al que deben apegarse dichas instituciones en la formulación de sus estados financieros, ejemplo de ello son:

- **DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO.**

(Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 2005. Modificada mediante resoluciones primera a decima-séptima, de diversas fechas, siendo la última de fecha 11 de junio de 2009).

- **DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL EN MATERIA DE CONTABILIDAD, APLICABLES A LOS FIDEICOMISOS PÚBLICOS A QUE SE REFIERE LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 3 DE LA LEY DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES.**

(Publicada el 10 de marzo de 2006 y vigente a partir del 1º de enero de 2007).

En este contexto los criterios contables aplicables a los fideicomisos que actualmente se administran en el SAE en su carácter de fiduciario sustituto, son los aplicables para instituciones de crédito, ya que dichos fideicomisos son negocios que provienen de Instituciones de Crédito, las cuales su liquidación se encuentra a cargo de este organismo.

Por lo anterior, los citados criterios contables son emitidos por la CNBV mediante el anexo 33 específicamente en la serie B, como criterios relativos a los conceptos que integran los estados financieros B-10 FIDEICOMISOS, los cuales se anexan al presente trabajo para mayor referencia como **ANEXO 2**.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Continuando con lo que establece la LIC, las operaciones fiduciarias, deben registrarse tanto en la contabilidad de las instituciones de crédito como en contabilidades especiales, por lo que deben coincidir invariablemente los saldos de las cuentas controladoras de las instituciones de crédito, con los saldos de las contabilidades especiales, reiterando que las instituciones fiduciarias deben apegarse a los lineamientos de agrupación de cuentas autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

La contabilidad especial para cada contrato de fideicomiso se ajustará a la estructura básica que para la aplicación de las Normas de Información Financiera (NIF), definió el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), de tal forma, los fideicomisos observarán los lineamientos contables de las NIF, excepto cuando a juicio de la CNBV sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable específico.

3.7.1 PARTICULARIDADES EN LA CONTABILIDAD DE LOS FIDEICOMISOS.

Una de las principales obligaciones contraídas por la institución fiduciaria, es la de elaborar los estados financieros por cada fideicomiso constituido, en términos del artículo 79 de la LIC, motivo por el cual atendiendo cada uno de los fines y operaciones que genere el fideicomiso, se tendrá alguna particularidad en registro y manejo de cuentas contables.

Con motivo de las operaciones realizadas en cada fideicomiso se deberán mantener actualizados los saldos de las cuentas de la institución fiduciaria, mismas que se pueden afectar por cada movimiento registrado en la contabilidad particular de cada fideicomiso, o al cierre del mes con registros globales, lo cual estará determinado por aspectos como, el sistema informático que se utilice por la institución fiduciaria, así como políticas internas que las mismas áreas establezcan para el manejo de estos registros.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Como ejemplo de ello se analizan las siguientes situaciones en un fideicomiso de garantía:

1.- Aportaciones al patrimonio por un importe de \$ 500,000.00 del fideicomiso de garantía denominado "X", el registro contable sería el siguiente:

En la contabilidad particular del fideicomiso.

Cuentas de Balance.

<i>Descripción de la cuenta</i>	<i>Cargo</i>	<i>abono</i>
<u>Disponibilidades</u>		
Banco.- BBVA Bancomer	\$ 500,000.00	
<u>Patrimonio</u>		
Aportaciones de particulares		\$ 500,000.00
SUMAS	\$ 500,000.00	\$ 500,000.00

En la contabilidad institucional del fiduciario.

Cuentas de orden

<i>Descripción de la cuenta</i>	<i>cargo</i>	<i>abono</i>
Fideicomisos en administración		
Bancos	\$ 500,000.00	
Administración de Fideicomisos		\$ 500,000.00
SUMAS	\$ 500,000.00	\$ 500,000.00



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Existen diversas operaciones que podemos comparar o diferenciar en los registros contables de un fideicomiso determinado con los de una persona moral, ejemplo de ello es el manejo de la cuenta denominada “Patrimonio” o “Aplicaciones Patrimoniales”, en una contabilidad de persona moral el registro de aportaciones y retiros corresponde a cuentas de capital como capital pagado o retiros de capital.

Es importante mencionar que los fideicomisos de garantía, no se consideran fideicomisos con actividades empresariales, por tal motivo no tienen obligación de mantener ciertos registros, ejemplo, el mantener reservas legales.

Otras de las particularidades contables de los fideicomisos no empresariales, es el registro de gastos con cargo al patrimonio con motivo de sus operaciones, ejemplo de ello es el pago de los honorarios fiduciarios, el cual se aplica de la siguiente forma.

En la contabilidad particular del fideicomiso.

<i>Descripción de la cuenta</i>	<i>cargo</i>	<i>abono</i>
<u>Gastos de administración</u>		
Honorarios fiduciarios	\$ 1,000.00	
IVA pagado	\$ 150.00	
<u>Disponibilidades</u>		
Banco.- BBVA Bancomer		\$ 1,150.00
SUMAS	\$ 1,150.00	\$ 1,150.00

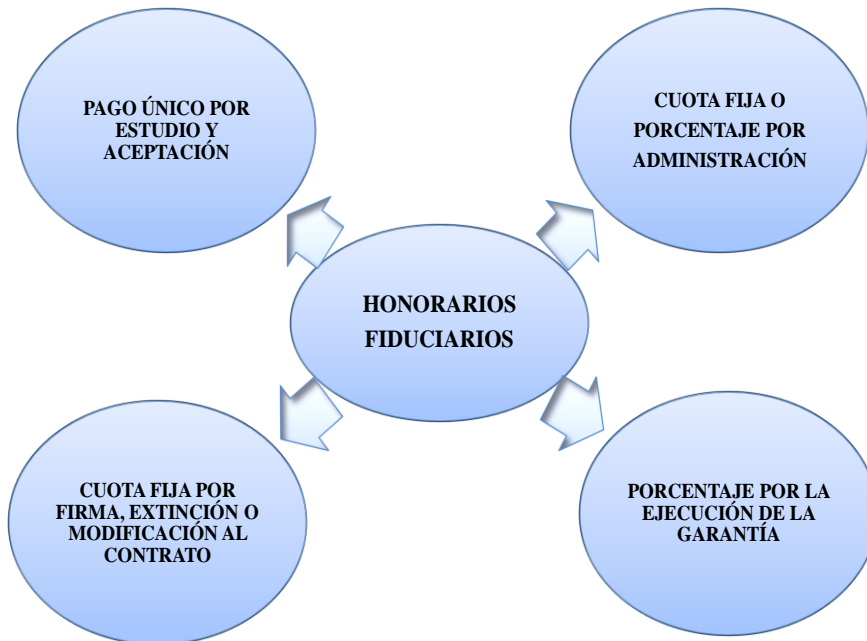
Como se muestra, las afectaciones contables de IVA pagado, se registran como una cuenta de resultados, por lo que el importe total de los gastos efectuados no será susceptible de gestionar devolución alguna.

Al respecto, es importante puntualizar que el cobro de honorarios fiduciarios puede presentar diversos esquemas en tiempos y montos, en términos de lo pactado contractualmente de acuerdo con lo siguiente:



HONORARIOS FIDUCIARIOS

De acuerdo con los contratos de fideicomiso, los honorarios fiduciarios se establecen conforme a los montos garantizados y a su complejidad.



De lo anterior, podemos analizar cada uno de estos esquemas, los cuales generan diversos registros contables, que podrán afectar tanto la contabilidad institucional y en algunos casos la contabilidad del fideicomiso.

Esto es, si el pago de los honorarios fiduciarios se establece en el contrato con cargo al patrimonio del fideicomiso, la afectación contable por dicho cobro se registra como un gasto en la contabilidad del fideicomiso, así como en la contabilidad del fiduciario por la obtención del ingreso.

En cambio, si en el propio contrato se establece que el cobro de los honorarios fiduciarios será con cargo al fideicomitente, únicamente afectará la contabilidad institucional con motivo del cobro que la misma realice.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Por ello, es importante definir los controles y mecanismos necesarios para el registro de la cartera generada por los derechos de cobro a favor de la institución fiduciaria, en términos de lo que cada contrato de fideicomiso establezca.

Es importante puntualizar que la correcta integración del sistema contable en cada uno de los fideicomisos permitirá controlar e informar el manejo de los recursos que éstos administren, ejemplo de ello lo tenemos en fideicomisos en los cuales es necesario el control de aportaciones realizadas a detalles como;

- Por cada fideicomitente.
- Por cada uno de los ejercicios fiscales en los cuales se asignen los recursos.
- Por cada uno de los diversos programas apoyados mediante el fideicomiso.
- Por cada una de las distintas unidades responsables a las cuales se asigna recurso, etcétera.

Sin omitir, que la aplicación de dichos recursos se deben controlar con el mismo detalle.



3.8 ASPECTOS FISCALES DEL FIDEICOMISO.

A fin de atender los aspectos fiscales del fideicomiso, es importante hacer referencia a algunos aspectos conceptuales de las contribuciones en el país, para posteriormente revisar la normatividad que lo regula, así como las obligaciones del fiduciario, fideicomitente y fideicomisario.

3.8.1 LAS CONTRIBUCIONES EN MÉXICO

TIPOS DE CONTRIBUCIONES (Art. 2, del Código Fiscal de la Federación)

- Impuestos
- Aportaciones de Seguridad Social
- Contribuciones de Mejoras
- Derechos

IMPUESTOS.

Son las contribuciones establecidas en la Ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho previstas por la misma, distintos de aportaciones de seguridad social, de contribuciones de mejoras y de derechos.

APORTACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL

Son las contribuciones establecidas por el Estado en el cumplimiento de obligaciones fijadas por la ley en materia de seguridad social.

CONTRIBUCIONES DE MEJORAS.

Son las establecidas en ley a cargo de personas que se beneficien de manera directa por obras públicas.

DERECHOS.

Son las contribuciones establecidas en ley por el uso o aprovechamiento de los bienes de dominio público de la Nación, así como por recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho público.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

APROVECHAMIENTOS (ART. 3 DEL C.F.F.)

Son los ingresos que percibe el Estado por funciones de derecho público, distinto de las contribuciones, de los ingresos derivados de financiamientos y de los que obtengan los organismos descentralizados y las empresas de participación Estatal.

PRODUCTOS.

Son las contraprestaciones por los servicios que presta el estado en sus funciones de derecho privado, así como por el uso, aprovechamiento o enajenación de bienes del dominio privado.

3.8.2 PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES DE LOS IMPUESTOS.

<ul style="list-style-type: none">• PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD	<ul style="list-style-type: none">▪ CADA SUJETO DEBE CONTRIBUIR DE ACUERDO A SU CAPACIDAD ECONÓMICA Y DE MANERA LEGÍTIMA Y RAZONABLEMENTE.
<ul style="list-style-type: none">• GENERALIDADES	<ul style="list-style-type: none">▪ TODOS DEBEN PAGAR IMPUESTOS O TODOS NO DEBEN PAGAR.
<ul style="list-style-type: none">• UNIFORMIDAD	<ul style="list-style-type: none">▪ TODOS DEBEN SER IGUALES FRENTE AL IMPUESTO.
<ul style="list-style-type: none">• COMODIDAD	<ul style="list-style-type: none">▪ EL IMPUESTO DEBE RECAUDARSE EN LA FORMA MÁS CONVENIENTE PARA EL SUJETO EN LA MEJOR ÉPOCA Y DE LA MEJOR FORMA.
<ul style="list-style-type: none">• CERTIDUMBRE	<ul style="list-style-type: none">▪ EL IMPUESTO A PAGAR DEBE SER FIJO Y NO ARBITRARIO
<ul style="list-style-type: none">• ECONOMÍA	<ul style="list-style-type: none">▪ SE DEBE CAPTAR LO MÁXIMO CON LA MENOR CARGA ADMINISTRATIVA.▪ LA RECAUDACIÓN DEBE SER COSTEABLE.



3.8.3 CLASIFICACIÓN TRADICIONAL DE LOS IMPUESTOS.

<ul style="list-style-type: none">• INDIRECTOS	<ul style="list-style-type: none">• NO GRAVAN AL VERDADERO CONTRIBUYENTE SE TRASLADA AL CONSUMIDOR.	<ul style="list-style-type: none">➤ IMPUESTO AL VALOR AGREGADO➤ IMPUESTO SOBRE PRODUCTOS Y SERVICIOS.
<ul style="list-style-type: none">• DIRECTOS	<ul style="list-style-type: none">• GRAVAN A LA PERSONA QUE TIENE LA UTILIDAD EL INGRESO O LA PROPIEDAD DIRECTAMENTE.	<ul style="list-style-type: none">➤ IMPUESTO SOBRE LA RENTA.➤ IMPUESTO ESPECIAL A TASA ÚNICA.➤ IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD.

3.8.4 CARACTERÍSTICAS FISCALES DE LOS FIDEICOMISOS.

- Los fideicomisos en México carecen de personalidad jurídica, actúan con la personalidad del fiduciario.
- Los fideicomisos, a través del fiduciario siempre actúan por cuenta de terceros, nunca por cuenta propia.
- Los fideicomisos, a través del fiduciario sólo pueden cumplir ciertas obligaciones fiscales por cuenta de terceras personas (fideicomitentes y/o fideicomisarios) cuando así lo establezca la ley.
- Los fideicomisos, no pueden ser considerados como contribuyentes de los impuestos en general.
- Los contribuyentes, respecto a las operaciones realizadas a través del fideicomiso, serán los fideicomitentes o los fideicomisarios, según corresponda.

En este contexto, las operaciones realizadas a través de un fideicomiso, no cambian su régimen fiscal.



3.8.5 INSCRIPCIÓN DE LOS FIDEICOMISOS EN EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES.

Estrictamente apegado a las Leyes Fiscales, las obligaciones fiscales de los fideicomisos se deben cumplir con el Registro Federal de Contribuyentes (RFC) de la Institución Fiduciaria. Esto principalmente por el hecho de que los fideicomisos no son contribuyentes de los impuestos según lo comentamos anteriormente.

En la práctica, el SAT ha accedido en otorgar el registro federal de contribuyentes a fideicomisos que lo han solicitado, cumpliendo los requisitos y trámites que la misma autoridad establece.

En términos de las obligaciones del fiduciario ante el SAT el fiduciario es el representante, por tanto es el encargado de dar cumplimiento a las obligaciones fiscales que del fideicomiso se emanen.

Independientemente de lo anterior, los Fideicomisos no deben considerarse como contribuyentes de los impuestos.

Anteriormente en el formato R-1 “Solicitud de Inscripción al Registro Federal de Contribuyentes”, se incluía la posibilidad de registrar a los siguientes tipos de fideicomiso:

- Fideicomisos Públicos con y sin actividades Empresariales.
- Fideicomiso con Actividad Empresarial.
- Residente en el extranjero que realiza actividades empresariales a través de un Fideicomiso.
- Fideicomiso con fines no lucrativos (no empresariales)
- Fideicomiso de arrendamiento de inmuebles por cuenta de Personas Físicas.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Actualmente el SAT, mediante su página de internet www.sat.gob.mx detalla ampliamente los procedimientos a seguir a fin de obtener el registro federal de contribuyentes.

En los servicios por internet que ofrece el SAT, se especifica que se puede iniciar el trámite a través de Internet y concluirlo en cualquier Administración Local de Servicios al Contribuyente (ALSC), dentro de los diez días siguientes al envío de la solicitud, presentando en el catálogo de actividades las siguientes opciones para el registro de fideicomisos⁴.

La imagen muestra una captura de pantalla de un navegador web (Internet Explorer) que muestra la página de actividades del SAT. El título de la página es "Producto: fideicomisos financieros". Debajo, se listan las actividades relacionadas con este producto:

- Fondos y fideicomisos financieros para el desarrollo
Incluye: La administración de los recursos captados a través de fondos y fideicomisos financieros para estimular las actividades sociales y de producción
- Inversión en sociedades mexicanas residentes en México no listadas en la bolsa al momento de la inversión
Incluye: Inversión en sociedades mexicanas residentes en México no listadas en la bolsa al momento de la inversión

⁴ www.sat.gob.mx. Fecha de consulta 12 de agosto de 2009.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

En estos términos, la obtención del RFC de cualquier fideicomiso deberá gestionarse teniendo muy en cuenta las operaciones que, en cumplimiento de sus fines, cada negocio en particular pretende realizar, siendo en todo momento el fiduciario mediante su delegado fiduciario o apoderado quien gestione estos trámites.

3.8.6 TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD A TRAVÉS DEL FIDEICOMISO.

CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN (CFF).

El artículo 14 del CFF, señala que se entiende por enajenación de bienes lo siguiente:

- Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado
- Las adjudicaciones aun cuando se realicen a favor del acreedor
- La aportación a una sociedad o asociación
- La que se realiza a través del arrendamiento financiero.
- La transmisión de un bien tangible o del derecho para adquirirlo que se efectúe a través de enajenación de títulos de créditos o de la cesión de derechos que los represente (no aplica acciones o partes sociales).
- La transmisión de derechos de créditos relacionados a proveeduría de bienes o de servicios, a través de contratos de factoraje financiero.
- Las que se realizan a través del Fideicomiso...

En términos de lo anterior, la enajenación de los bienes aportados a un fideicomiso, se perfecciona cuando se dan los siguientes hechos:

1. En el momento en que se constituye un Fideicomiso.
 - En el acto en el que el Fideicomitente designa o se obliga a designar Fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.
 - En el acto en el que el Fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del Fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho.

Cuando el fideicomitente reciba certificados de participación por los bienes que afecte en fideicomiso, se considerarán enajenados esos bienes al momento en que el fideicomitente reciba los certificados, salvo que se trate de acciones.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

2. Respetto de bienes previamente afectados en Fideicomiso.

- En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o de instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero.
- En el acto en el que el fideicomitente cede sus derechos si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.

Cuando se emitan certificados de participación por los bienes afectos al fideicomiso y se coloquen entre el gran público inversionista, no se considerarán enajenados dichos bienes al enajenarse esos certificados, salvo que éstos les den a sus tenedores derechos de aprovechamiento directo de esos bienes, o se trate de acciones. La enajenación de los certificados de participación se considera como una enajenación de títulos de crédito que no representan la propiedad de bienes y tendrán las consecuencias que establecen las Leyes fiscales para la enajenación de tales títulos.

Una vez que se perfecciona la enajenación, conforme lo establecido por el CFF, se darán los efectos para el pago de los impuestos federales que correspondan, aplicando las normas en cada caso, de conformidad a las Leyes tales como:

- Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- Ley del Impuesto al Valor Agregado.
- Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única
- Ley del Impuesto Especial Sobre Producción y Servicios.
- Ley del Impuesto Sobre Tenencia de Vehículos.
- Ley del impuesto Sobre Automóviles Nuevos.



3.8.7 ACTIVIDADES EMPRESARIALES REALIZADAS POR LOS FIDEICOMISOS.

El artículo 16 del CFF, textualmente señala que se debe entender por Actividades Empresariales, las siguientes:

- Las comerciales.
- Las Industrias.
- Las Agrícolas.
- Las Ganaderas.
- Las Pesqueras.
- Las Silvícolas.

Se considera empresa la persona física o moral que realice las actividades a que se refiere este artículo, ya sea directamente, a través de fideicomiso o por conducto de terceros.

En materia de infracciones, el artículo 82 fracción XIV del citado CFF indica una multa de \$7,340.00 a \$17,130.00 (vigentes para el ejercicio 2009), al no proporcionar la información de las operaciones efectuadas en el año de calendario anterior, a través de fideicomisos por los que se realicen actividades empresariales, de conformidad con el artículo 86, fracción XVI de la LIR, según sea el caso.

CÓDIGO DE COMERCIO.

Este Código, en su artículo 75, establece como actos de comercio, entre otros, los siguientes:

- Las adquisiciones, enajenaciones y alquileres con propósito de especulación comercial.
- Las compras y ventas de inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial.
- La compra y venta de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles.
- Las empresas de abastecimientos y suministros.
- Las empresas de construcción y trabajos públicos y privados.
- Las empresas de fábrica y manufacturas.
- Las operaciones de bancos.
- Los cheques, letras de cambio o remesas de dinero de una plaza a otra, entre toda clase de personas.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

- Las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si son de naturaleza esencialmente civil.

3.8.8 ELEMENTOS QUE DETERMINAN AL FIDEICOMISO COMO DE ACTIVIDAD EMPRESARIAL.

Para que un fideicomiso se pueda considerar como de actividad empresarial, además de desarrollar alguna de las actividades comentadas, se deben reunir los siguientes elementos:

- Que las actividades del Fideicomiso estén dirigidas a la especulación mercantil y se persigan fines de lucro.
- Cuando derivado de sus actividades se generen y se puedan identificar:
 - Ingresos
 - Costos y/o
 - Gastos
 - Utilidades o Pérdidas
- Cuando quien lo constituya sea Sociedad Mercantil o Persona Física con actividad empresarial, en adición a los puntos anteriores y exista voluntad para reconocerlo como tal.
- Cuando se constituya por dos o más Sociedades Mercantiles o Personas Físicas con actividad empresarial. En este caso el fideicomiso inminentemente debe clasificarse como tal.

3.8.9 OBLIGACIONES FISCALES A CARGO DEL FIDUCIARIO.

De conformidad a la Ley del ISR y a la Ley IETU, el fiduciario deberá cumplir con las siguientes obligaciones fiscales, por cuenta de los fideicomitentes y/o fideicomisarios.

- Efectuar Pagos Provisionales del ISR.
- Efectuar Pagos Provisionales del IETU.
- Determinar el Resultado fiscal del ejercicio del fideicomiso.
- Enterar mensualmente el Impuesto al Valor Agregado.
- Retener y enterar impuestos por pago a terceros, personas físicas, por concepto de sueldo, honorarios, comisiones y arrendamientos; a transportistas y a extranjeros.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

- Presentar declaraciones informativas, en su caso, de pagos a terceros por los conceptos anteriores.
- La fiduciaria presentará una declaración por sus propias actividades y otra por cada uno de los fideicomisos
- Otras obligaciones establecidas en la Ley del IRS. (Llevar contabilidad, expedir comprobantes, inscribirse en el RFC, expedir constancias, información sobre proveedores y clientes, etcétera.)

3.8.10 LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

El artículo 2 de la LISR, señala aquello que se considera establecimiento permanente, siendo cualquier lugar de negocio en el que se desarrollen actividades empresariales o se presten servicios personales independientes.

Recordemos que en esta Ley, también se consideran los ingresos que obtengan los residentes en el extranjero en México, ya sea por medio de una persona física o moral, distinta a un agente independiente.

Además, se menciona en este artículo que el residente en el extranjero tiene un establecimiento permanente en el país, en relación con todas las actividades que dicha persona física o moral realice para el residente en el extranjero, aun cuando no tenga en territorio nacional un lugar de negocio o para la prestación de servicios. Pero cuando el residente en el extranjero realice actividades empresariales en el país, a través de un fideicomiso, se considerará como lugar de negocio el lugar en que el fiduciario realice tales actividades y cumpla por cuenta del residente en el extranjero con las obligaciones fiscales derivadas de esta actividad.

3.8.11 PAGOS PROVISIONALES DEL ISR.

De conformidad al artículo 13 de la LISR, los pagos provisionales se deberán calcular en los términos del Título II de dicha Ley, es decir de igual forma que las Sociedades Mercantiles.

El artículo 14, señala que los pagos se deberán calcular mensualmente, en base a un coeficiente de utilidad del ejercicio anterior, mismo que de manera genérica se calcula de la siguiente forma:



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Ingresos Acumulables	\$100
Costos y Gastos Deducibles	\$ 85
Utilidad Fiscal Base del ISR	\$ 15

Coeficiente de Utilidad:	Utilidad Fiscal	\$ 15	= 0.15
	Ing. Acumulables	\$ 100	

3.8.12 COEFICIENTE DE UTILIDAD DEL PRIMER EJERCICIO.

En el primer año de calendario de operaciones del Fideicomiso, o cuando no exista coeficiente conforme al artículo 14 de LISR, se deberá considerar el coeficiente que corresponda a la actividad del Fideicomiso, en los términos del artículo 90 de la misma.

Cuando la Ley no incluya específicamente la actividad del fideicomiso, se deberá utilizar el coeficiente general del 20% o el que corresponda tratándose de alguna de las actividades que el mismo artículo indica.

Para tales efectos, la fiduciaria presentará una declaración por sus propias actividades y otra por cada uno de los fideicomisos.

3.8.13 RESULTADO FISCAL DEL FIDEICOMISO.

Este se deberá determinar de conformidad a lo que establece el Título II (DE LAS PERSONAS MORALES) de la L.I.S.R.

En apego a la Ley, el Resultado Fiscal se determina como sigue:

1. Se obtendrá la utilidad fiscal disminuyendo de la totalidad de los ingresos acumulados obtenidos en el ejercicio, las deducciones autorizadas por este título.
2. El resultado obtenido conforme el párrafo anterior se deberá reportar a los fideicomisarios en la proporción que les corresponda, con la finalidad de que éstos lo incluyan en su propia declaración de este impuesto.
3. Es importante señalar que el fideicomiso debe presentar declaración anual del ISR sólo en calidad de informativa, es decir, no debe liquidar el impuesto anual.



3.8.14 PÉRDIDAS FISCALES DEL FIDEICOMISO.

Desde siempre las autoridades han tratado de controlar la aplicación de las pérdidas fiscales, estableciendo reglas que permitan a los contribuyentes el deducirlas contra utilidades obtenidas por actividades o giros similares. En consecuencia las modificaciones realizadas en el año 2007 al artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las cuales señalan que:

- Sólo podrán ser disminuidas por los Fideicomitentes y/o Fideicomisarios, contra las utilidades obtenidas a través del propio Fideicomiso.
- El monto de las pérdidas a deducir no podrán ser mayores al monto de las aportaciones actualizadas de los Fideicomitentes. Es necesario llevar Cuenta de Capital de Aportación (CUCA).
- Sólo se podrán disminuir durante la existencia del Fideicomiso y hasta la extinción del mismo.

La pérdida fiscal derivada de las actividades empresariales realizadas a través del fideicomiso, sólo podrá ser disminuida de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores derivados de las actividades realizadas a través de ese mismo fideicomiso, en los términos del Capítulo V del Título II de la LISR (De las pérdidas). Es decir, en el caso de la pérdida fiscal del fideicomiso, ésta no se podrá disminuir al fideicomisario y no podrá disminuirla de sus ingresos.

<p>Pérdidas Fiscales del fideicomiso = Pérdidas fiscales amortizables solo por el fideicomiso.</p>
--

Cuando haya pérdidas fiscales pendientes de disminuir al extinguirse el fideicomiso, el saldo actualizado de dichas pérdidas se distribuirá entre los fideicomisarios en la proporción que les corresponda conforme a lo pactado en el contrato de fideicomiso y podrán deducirlo en el ejercicio en el que se extinga, hasta el monto actualizado de sus aportaciones al fideicomiso que no recupere cada uno de los fideicomisarios en lo individual.

Esto es:

En el caso de la pérdida al extinguirse el fideicomiso, la pérdida que corresponda al fideicomisario:



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Ingresos acumulables	\$ 10,000.00
Menos:	
Pérdida del fideicomiso	\$ 1,000.00
Menos:	
Deducciones autorizadas	\$ 3,000.00
Igual:	
Utilidad o pérdida del fideicomisario.	<u>\$ 6,000.00</u>

3.8.15 CUENTA DE CAPITAL DE APORTACIÓN (CUCA).

Para estos efectos, se establece que la fiduciaria deberá llevar una CUCA por cada uno de los fideicomitentes y/o fideicomisarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 89 de esta Ley, en la que se registrarán las aportaciones en efectivo y en bienes que haga al fideicomiso cada uno de ellos.

Las entregas de efectivo o bienes provenientes del fideicomiso que la fiduciaria haga a los fideicomisarios, serán reembolsos de capital aportado hasta que se recupere dicho capital y disminuirán el saldo de cada una de las cuentas individuales del capital de aportación que lleve la fiduciaria por cada uno de los fideicomisarios, hasta que se agote el saldo de cada una de las cuentas⁵.

Ejemplo.

Concepto	Fideicomisario 1	Fideicomisario 2	Fideicomisario 3
Aportación	Efectivo o bienes	Efectivo o bienes	Efectivo o bienes
Reducción	Efectivo o bienes	Efectivo o bienes	Efectivo o bienes
Igual	CUCA 1	CUCA 2	CUCA 3

⁵ Régimen Legal y Fiscal del Fideicomiso. L.C. Antonio Luna Guerra, página 44.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Reducción en efectivo o en bienes. = Reducción de capital

La CUCA se determinaría sumando las aportaciones en efectivo o en bienes y se disminuiría por los reembolsos o entregas en efectivo o en bienes provenientes del patrimonio del fideicomiso.

3.8.16 EJECICIO FISCAL DEL FIDEICOMISO.

Congruente con la Ley de Sociedades Mercantiles y el Código Fiscal de la Federación, a partir de 1997 el ejercicio fiscal de los fideicomisos deberá coincidir con el año del calendario, pudiendo ser por un periodo menor únicamente en los ejercicios de constitución y extinción.

Para determinar la participación en la utilidad o en la pérdida fiscal, se entenderá al ejercicio fiscal que corresponda por las actividades desarrolladas a través del fideicomiso en términos del artículo 11 del Código Fiscal de la Federación.⁶

3.8.17 REPORTE DEL RESULTADO FISCAL DEL FIDEICOMISO A CARGO DEL FIDUCIARIO.

Con la finalidad de que los Fideicomisarios acumulen a sus ingresos la parte de la Utilidad Fiscal o deduzcan la parte de la pérdida fiscal que les corresponda de las operaciones del fideicomiso (en ejercicio de extinción del mismo), el fiduciario deberá reportar el resultado fiscal a más tardar en el mes de febrero del siguiente ejercicio (LIRS Artículo 86 F XVI), para que los fideicomisarios mencionados reconozcan el efecto en sus propias declaraciones anuales del Impuesto Sobre la Renta.

⁶ Régimen Legal y Fiscal del Fideicomiso. L.C. Antonio Luna Guerra, página 27.



3.8.18 EL FIDEICOMISO ANTE EL IETU.

La Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU), fue publicada el 1º de octubre de 2007, vigente a partir del 1º de enero de 2008, la cual grava a las personas físicas y morales por los ingresos de enajenación de bienes, prestación de servicios independientes, el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes con base a la generación de flujos de efectivo, determinando una base por el método de diferencia, entre los ingresos menos deducciones limitadas, lográndose una base más amplia, con una tasa baja.

El impuesto se pagará por ejercicios fiscales y efectuando pagos provisionales mensuales en los mismos términos y plazos de la Ley del ISR.

Al establecerse que el impuesto se determina en base al flujo de efectivo, se pretende que sea un impuesto de control al gravar los ingresos efectivamente cobrados y las deducciones efectivamente pagadas.

Al tratarse de una base más amplia que el impuesto sobre la renta, se limitan algunas deducciones como son los intereses, las regalías entre partes relacionadas, prestaciones de previsión social, el costo de lo vendido entre otras.

Mediante el esquema de flujos de efectivo se pretende incentivar la inversión por la deducción inmediata del total de compras de activos fijos y terrenos, eliminándose el cálculo de depreciaciones y amortizaciones, ajuste por inflación, etcétera.

Con un sistema de acreditamientos, se elimina el efecto de la no deducibilidad de los sueldos y salarios gravados y de las aportaciones de seguridad social al quedar únicamente gravados los ingresos exentos que se paguen a los trabajadores.

Al establecer un sistema de pagos provisionales mensuales, pero con el procedimiento similar al de una declaración del ejercicio genera cargas administrativas en las empresas, ya que mes a mes, se tendrá que ir determinando los ingresos efectivamente cobrados y las deducciones efectivamente pagadas, en forma acumulativa, así como los acreditamientos⁷.

⁷ Pagos Provisionales del ISR y IETU 2009. C.P. Jaime Domínguez Orozco, página 179.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Puntualizando que dicha ley tiene una gran vinculación con la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Ley del Impuesto al Valor Agregado, ejemplo de ello es el establecer que las deducciones deberán cumplir con los requisitos de la Ley del ISR, así como el artículo 3 establece que se entiende por enajenación de bienes, prestación de servicios independientes y otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, las actividades consideradas como tales en la Ley del IVA.

3.8.19 PAGOS PROVISIONALES DEL IETU EN LOS FIDEICOMISOS.

Los pagos provisionales del IETU correspondientes a las actividades realizadas a través del fideicomiso se calcularán en los términos de los artículos 9 y 10 de la Ley del IETU. Para estos efectos, la institución fiduciaria presentará una declaración por propias actividades y otra por cada uno de los fideicomisos en las que actúe en su carácter de institución fiduciaria.

La institución fiduciaria determinará y cumplirá por cuenta del conjunto de los fideicomisarios las obligaciones señaladas en esta ley, inclusive la de efectuar pagos provisionales.

En los casos en los que no se hayan designado fideicomisarios o éstos no puedan identificarse, se entenderá que las actividades por las que se deba pagar el impuesto empresarial a tasa única realizadas a través del fideicomiso las realiza el fideicomitente.

Los fideicomisarios o, en su caso, los fideicomitentes, responderán por el incumplimiento de las obligaciones que por su cuenta deba cumplir la institución fiduciaria.

Los fideicomisarios o, en su caso, los fideicomitentes que realicen actividades a través de un fideicomiso por las que se deba pagar el IETU, pero que para efecto del ISR no realicen actividades empresariales a través de dicho fideicomiso, podrán optar por cumplir con las obligaciones del IETU por su cuenta, siempre que la totalidad de los fideicomisarios o fideicomitentes manifiesten por escrito a la fiduciaria dicha circunstancia y ésta presenta a más tardar el día 17 del mes siguiente a aquel en que recibió la manifestación un aviso en que informe que los fideicomitentes o fiduciarios cumplirán con las obligaciones de la Ley del IETU, incluyendo la de los pagos provisionales.



3.8.20 REPORTE DE IMPUESTOS ENTERADOS.

Así mismo, se deberá incluir en dicho reporte el monto de los pagos provisionales de impuestos (I.S.R., IETU), para que los fideicomisarios puedan acreditarlos contra los impuestos determinados a su cargo en la declaración anual.

Por las características especiales de este reporte se recomienda el elaborar un escrito que contenga la siguiente información:

Informe que contenga detalle sobre:

- El fundamento legal que obliga al Fiduciario a reportar el resultado.
- El número del Fideicomiso.
- Ejercicio Fiscal de operaciones.
- Nombre de los Fideicomisarios y proporción que les corresponde de los resultados obtenidos.
- Monto del Resultado Fiscal obtenido (Utilidad o Pérdida), indicando la parte que les corresponde a cada Fideicomisario.
- Pagos Provisionales de ISR e IETU enterados por el Fiduciario y la parte proporcional que a cada Fideicomisario le corresponde.
- Estado de Situación Financiera al cierre del ejercicio.
- Estado de resultados por el periodo, donde se establezca el resultado contable.
- Conciliación contable fiscal.
- Cálculos de las declaraciones fiscales.
- Cálculos del ajuste anual por inflación.
- Cálculos del ISR y IETU, con la finalidad de que los Fideicomisarios lo integren a sus declaraciones anuales.



3.9 EL FIDEICOMISO ANTE EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

3.9.1 SUJETOS DEL IVA.

El artículo 1º señala que están obligados al pago de este impuesto las Personas Físicas y Morales, que en territorio nacional realicen las actividades siguientes:

- Enajenen bienes
- Presten servicios independientes
- Otorguen el uso goce temporal de bienes
- Importen bienes o servicios

Con motivo de las operaciones realizadas por los contribuyentes se puede dar el caso que en las declaraciones de pago mensuales que se hagan, resulten saldos a favor.

Al respecto el artículo 6 de la Ley establece que el saldo a favor se puede acreditar contra el impuesto a cargo del contribuyente que resulte en los meses siguientes, hasta agotarlo, o solicitar su devolución, siempre que esto último sea sobre el total del saldo a favor.

La devolución del IVA la debe solicitar el fiduciario, cumpliendo con las formalidades que el SAT establece, con la finalidad de no mezclar comprobantes del fideicomiso con los del fideicomisario y/o fideicomitente.

Al respecto, resulta importante recordar que a partir del año 2002 el IVA se causa en el momento en que efectivamente se cobren las contraprestaciones. Así mismo, se tendrá derecho al acreditamiento hasta el momento en que efectivamente se realicen los pagos.

Así también, a partir del año 2003 se modifica la Ley para establecer que los pagos mensuales serán definitivos, eliminándose la obligación de efectuar la declaración anual de este impuesto.



3.10 ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DEL FIDEICOMISO.

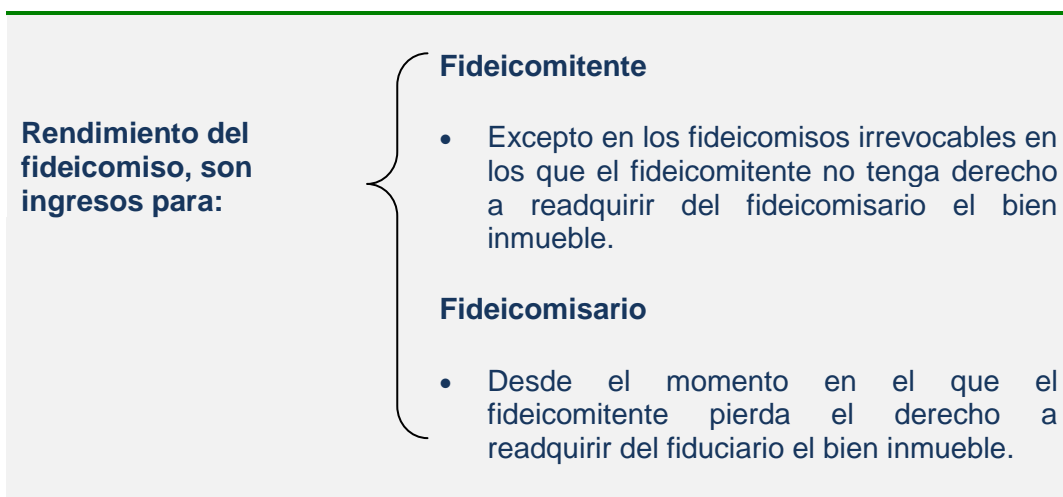
Como ya se ha mencionado, el contrato de fideicomiso permite dar seguridad jurídica a los sujetos que intervienen en el mismo (el fideicomitente, la fiduciaria y el fideicomisario), principalmente en la realización de actividades de carácter civil o mercantil.

Su constitución no le da personalidad jurídica propia, razón por la cual dicho contrato no es sujeto de los impuestos, pero sí lo son el fideicomitente o fideicomisarios (según sea el caso) pues son ellos quienes perciben los beneficios del fideicomiso.

En este contexto a continuación se puntualiza de manera general aquellas disposiciones fiscales que regulan el arrendamiento de bienes inmuebles a través de este contrato.

Para las personas físicas también representa una opción viable utilizar esta figura jurídica, sobre todo cuando se trata de otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, operación cuyo tratamiento fiscal es específico en la LISR en sus artículos 144 y 145 último párrafo (entre otros).

Para conocer inicialmente a quién corresponde acumular el ingreso para efectos del ISR, por el arrendamiento de bienes inmuebles a través del fideicomiso, se muestra el siguiente esquema⁸:



⁸ IDC Información Dinámica de Consulta, sitio Web de Expansión S.A. de C.V.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Opción de los fideicomisos que arriendan inmuebles para realizar el entero de las retenciones a su cargo.

En resolución miscelánea fiscal para el ejercicio 2009, mediante regla I.3.11.5., confirma que los fideicomisos que realicen las actividades establecidas en el artículo 144 de la Ley del ISR, podrán realizar en su caso, el entero de las retenciones a su cargo, en los mismos plazos en los que realicen los pagos provisionales del ISR a cargo del fideicomiso.

De acuerdo con esto, la institución fiduciaria efectuará pagos provisionales por cuenta de aquel a quien corresponda el rendimiento, durante los meses de mayo septiembre y enero, mediante declaración que presentará ante las oficinas autorizadas. El pago provisional será el monto que resulte de aplicar la tasa del 10% sobre los ingresos del cuatrimestre anterior, sin deducción alguna en los términos de lo que establece el artículo 144 de la LISR.

3.10.1 OBLIGACIONES INHERENTES DE LA FIDUCIARIA

Las obligaciones de la fiduciaria en el arrendamiento de inmuebles, es semejante a las que le corresponderían por la realización de actividades empresariales; es decir, es ella la obligada a efectuar por cuenta de aquél a quien corresponda el rendimiento (en los términos del esquema anterior):

1. Llevar los libros y expedir recibos (comprobantes fiscales).
2. Efectuar pagos provisionales durante los meses de mayo, septiembre y enero del siguiente año, mediante declaraciones que presentarán ante las oficinas autorizadas.
3. Proporcionar a más tardar el 31 de enero de cada año, constancia de lo siguiente:
 - Rendimientos distribuidos en el ejercicio anterior,
 - Pagos provisionales efectuados, y deducciones correspondientes al citado ejercicio.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

4. Presentar declaración informativa del ejercicio anterior ante las oficinas autorizadas a más tardar el 15 de febrero de cada año, conteniendo:

- Nombre,
- Clave del RFC,
- Rendimientos,
- Pagos provisionales efectuados, y
- Deducciones.

3.10.2 OBLIGACIONES INHERENTES DEL FIDEICOMITENTE O FIDEICOMISARIO

El fideicomitente o fideicomisario (según sea el caso), a quien corresponda los rendimientos, deberá solicitar a la institución fiduciaria, la constancia referida en el punto anterior y acumular a sus demás ingresos, acompañando dicho documento a su declaración anual.



3.11 EL FIDEICOMISO DE GARANTÍA ADMINISTRADO POR EL SAE.

Finalmente después de dar una revisión somera en cuanto a los aspectos contables y fiscales que afectan al fideicomiso, a continuación veremos el manejo y administración de los fideicomisos de garantía en la Dirección Ejecutiva Fiduciaria, en la cual actualmente asisto.

Es importante puntualizar, que como funcionarios públicos, nuestras principales obligaciones es dar cumplimiento a la normatividad y más aún en cuanto a sus restricciones, por lo que el desarrollo del presente trabajo únicamente se hará referencia a algunos procedimientos administrativos con los cuales actualmente se operan los fideicomisos de garantía que se administran por el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes en su carácter de Fiduciario, ya que en términos del artículo 117 de la Ley de Instituciones de Crédito, de aplicación supletoria como lo ordena el artículo 2º, fracción I, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, se tiene la obligación de mantener la información de los fideicomisos con el carácter de confidencial.

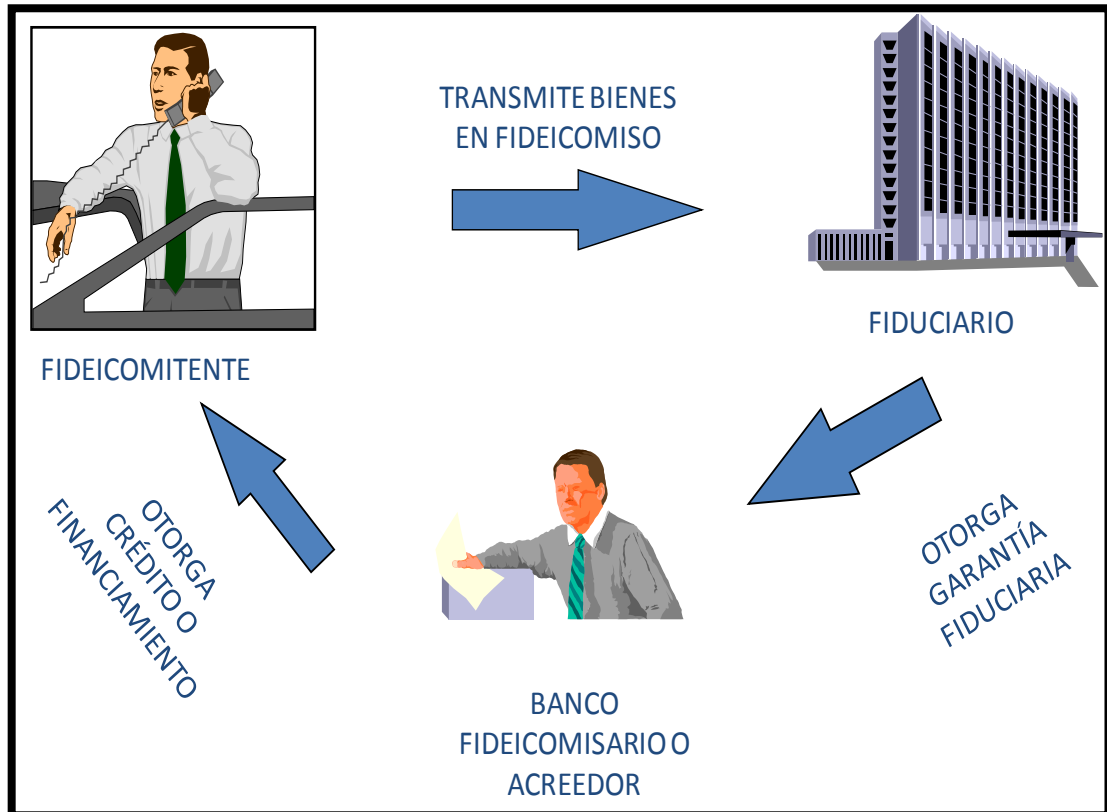
Señalado lo anterior, retomemos al Fideicomiso de garantía a fin de analizar su manejo y administración, así como el analizar el procedimiento de ejecución de garantía.

DEFINICIÓN DEL FIDEICOMISO DE GARANTÍA.

Es el acto jurídico donde el Fideicomitente transmite bienes o derechos al fiduciario, con el fin de garantizar el cumplimiento de obligaciones a su cargo o de un tercero, a favor del fideicomisario en primer lugar, quien es el acreedor.



3.12 ESQUEMA DE OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO DE GARANTÍA.



CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO DE GARANTÍA:

- Garantiza obligaciones presentes o futuras.
- Incluye reversión de propiedad por cumplimiento de obligaciones.
- Pueden ser constituidos por personas físicas o morales (deudores) que garantizan alguna obligación de pago en favor del acreedor.
- Puede haber mas de un fideicomisario, simultáneo o sucesivo.
- El fideicomitente puede ser distinto del deudor, ya que uno aporta la garantía y el otro adquiere la obligación de pago.
- Los bienes afectos al fideicomiso estarán en poder del fideicomitente, como depositario.
- Se establece procedimiento convencional de ejecución de la garantía.
- Los bienes no son embargables ni quedan sujetos a juicio de suspensión de pagos o quiebra.
- Aun cuando no posee la propiedad, el fideicomitente tiene el uso, goce e incluso el usufructo de los bienes.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

- Si no hay oposición del deudor, la ejecución de la garantía es ágil y expedita, comparada con la ejecución hipotecaria o la prenda.
- Proporciona mayor seguridad en el cumplimiento de las obligaciones.
- Garantizar la obligación de pago, pactada en el contrato principal, el fideicomiso es accesorio.
- En caso de cumplimiento de obligaciones del deudor, se revierte la propiedad de los bienes al fideicomitente.
- En caso de incumplimiento se ejecuta la garantía aplicando el procedimiento de ejecución establecido.
- Con el producto de la venta de los bienes, se da cumplimiento a las obligaciones del deudor, en beneficio del fideicomisario.



Se registrará contablemente el valor del patrimonio por cada contrato de fideicomiso, independientemente del valor del crédito.



3.11.2 ADMINISTRACIÓN DE FIDEICOMISOS DE GARANTÍA

Principales actividades propias en la administración del fideicomiso de garantía, en términos del tipo de patrimonio aportado.

➤ **CON BIENES MUEBLES:**

- Guarda y Custodia de Valores.
- Depósito de los Bienes.
- Inversión de Recursos Financieros.
- Actualización del Patrimonio.
- Reversión de la Propiedad.
- Inicio de la Ejecución.

➤ **CON BIENES INMUEBLES:**

- Obtención del Testimonio Notarial.
- Inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
- Actualización del Patrimonio.
- Reversión de la Propiedad.
- Inicio de la ejecución.

➤ **CON ACCIONES:**

- Guarda y Custodia de Títulos.
- Registro en el libro de accionistas.
- Ejercicio de los derechos económicos y corporativos.
- Actualización del Patrimonio.
- Reversión de la Propiedad.
- Inicio de la Ejecución.

➤ **CON CARTERA:**

- Entrega de la garantía al depositario.
- Verificación del aforo de la garantía.
- Contratación de despachos externos para la verificación del aforo.
- Inicio de la ejecución.
- Reversión de la Propiedad.

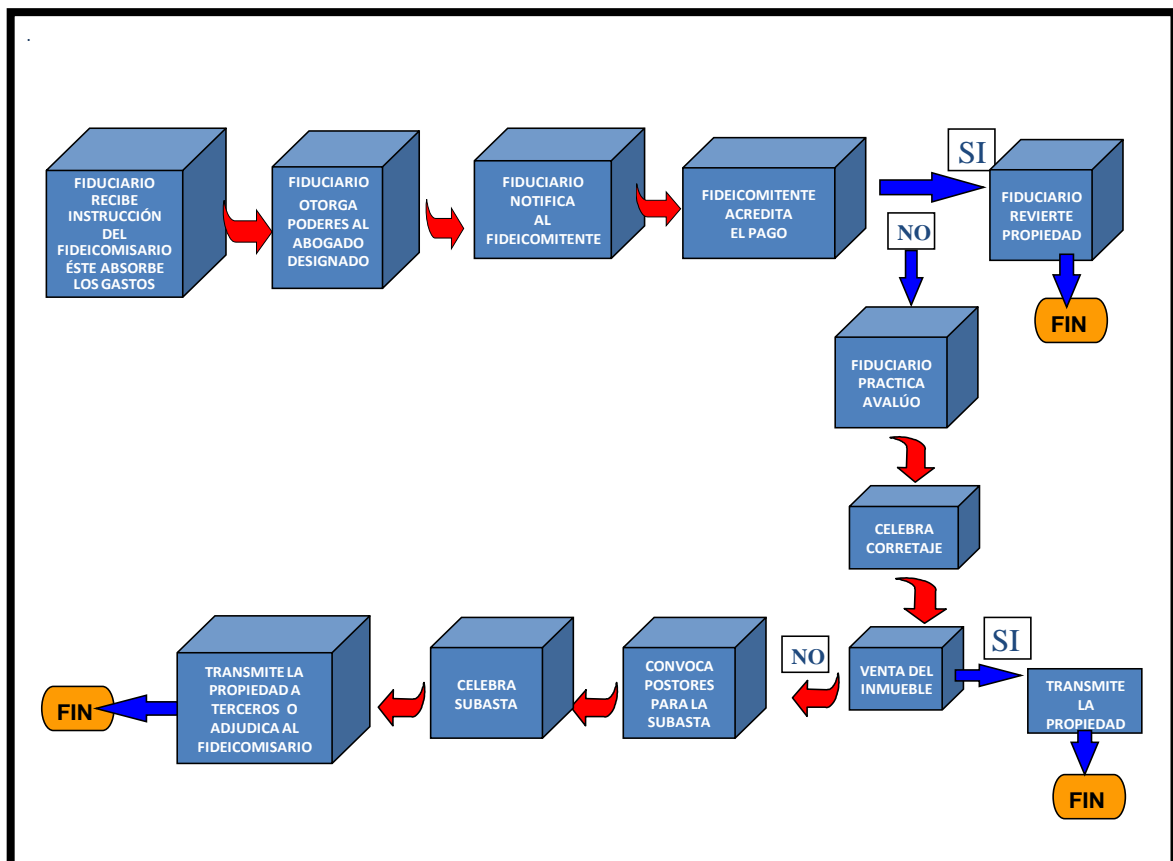


3.11.3 DEPOSITARIO.

En los casos que las garantías se conforman por bienes muebles o inmuebles, el fideicomitente es el depositario, quien será responsable por los daños y perjuicios que puedan sufrir los bienes, excepto por el deterioro normal debido al transcurso del tiempo y por el uso normal del mismo.

El depositario se obliga a devolver los bienes, cuando el fiduciario se los requiera.

3.11.4 PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE GARANTÍAS.



Los fideicomisos constituidos antes de las reformas del 2003, se rigen por el procedimiento establecido en los contratos, de acuerdo con el artículo 83 de la LIC.

El fideicomisario debe acompañar a su solicitud la certificación del adeudo, indicando capital y accesorios.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

El Fiduciario ante fedatario público, notifica al fideicomitente deudor la solicitud del fideicomisario para que dentro del plazo previsto en el procedimiento, generalmente cinco días naturales a partir de la notificación, éste proceda a pagar o acreditar que se han cubierto en su totalidad las prestaciones reclamadas.

En caso de que el fideicomitente no acredite que ha cubierto los adeudos dentro del término establecido, contados a partir de la fecha de notificación, el fiduciario procederá a llevar a cabo la venta de los bienes que conforman el patrimonio fideicomitado conforme a lo establecido en el procedimiento.

PROCEDIMIENTO CONVENCIONAL DE EJECUCIÓN DE GARANTÍA.

1. El fideicomisario debe proporcionar los fondos necesarios, para sufragar los gastos que se originen con motivo de la venta, o cubrirlos directamente, cuando el fideicomiso no cuente con recursos líquidos.

El fideicomisario debe acompañar a su solicitud la certificación del adeudo, indicando capital y accesorios.

2. El fiduciario, manda practicar un avalúo con una institución de crédito autorizada cuyo valor servirá de referencia para la venta del patrimonio fideicomitado; si el fideicomitente no proporciona las facilidades para lo anterior, el fiduciario a solicitud expresa del fideicomisario, podrá solicitar una apreciación del valor del patrimonio fideicomitado, el que servirá para determinar el precio de venta.
3. Una vez determinado el precio de venta, el fiduciario promoverá la venta del patrimonio fideicomitado, ya sea directamente o a través del corredor de bienes raíces que se contrate para tal efecto.
4. En caso de que, no se logre la venta del patrimonio fideicomitado, el fiduciario a solicitud del fideicomisario procederá a publicar en el diario de mayor circulación del lugar de los bienes, una convocatoria para postores, a fin de que la subasta se realice, siendo postura legal el porcentaje que determine el fideicomisario con base al valor de avalúo, en subasta pública ante notario o corredor público, en las oficinas del fiduciario cuya dirección se indicará en la referida publicación.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

5. Si la venta no se hubiese podido llevar a cabo en la primera subasta, se procederá a realizar una segunda, reduciendo en un diez por ciento (10%) el valor fijado en el punto inmediato anterior. Si en la segunda subasta no se hubiese logrado la venta se procederá a realizar una tercera, reduciendo en un diez por ciento (10%) el precio inmediato anterior. Si en la tercera subasta no se hubiese logrado la venta, en la cuarta subasta se podrá verificar en favor del postor que ofrezca el mayor precio. Si no existieran postores para la compra del patrimonio fideicomitado, éste se adjudicará al fideicomisario, o bien a quien éste designe tomando como precio el de la última subasta; en la segunda y ulteriores subastas se seguirá el procedimiento de convocatoria ya mencionado.
6. Los interesados en adquirir los bienes materia de la subasta pública, deberán depositar en cuenta que indique el fiduciario por lo menos con dos días hábiles anteriores a la celebración de la subasta, la cantidad mínima del veinte por ciento del precio que sirva de base para la celebración de dicha almoneda. Sin el requisito del depósito, ningún interesado podrá ser considerado como postor.
7. El postor a favor de quien se finque el remate, deberá liquidar el remanente del saldo del precio de los bienes adquiridos, en las oficinas del fiduciario en un plazo no mayor a tres días hábiles, contados a partir de la fecha en que se finque el remate. En caso de que el postor respectivo no haga la liquidación mencionada en el plazo previsto, perderá en favor del fideicomisario la cantidad depositada, la cual se aplicará primordialmente para cubrir los gastos erogados por el procedimiento de ejecución del patrimonio fideicomitado.
8. El fiduciario fincará el remate y declarará vendido el patrimonio fideicomitado, en favor del postor que hubiere hecho la mejor postura, y para tal efecto se formalizará, ante notario público que el propio fideicomisario designe, la transmisión de propiedad, previa liquidación del saldo del precio de la venta, extinguiéndose el fideicomiso.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

El fiduciario aplicará el producto de la venta en la forma establecida en el contrato, o en su defecto:

- A. En primer término, se cubrirán los impuestos que se generen por la venta o remate y los derechos que e graviten sobre los bienes.
- B. En segundo término se cubrirán los gastos y honorarios que se hayan causado para lograr la venta.
- C. En tercer término, se cubrirán al fiduciario sus honorarios pendientes a esa fecha.
- D. En cuarto término, se cubrirán al fideicomisario, hasta donde alcance, los adeudos a su favor garantizados.
- E. Cubiertos los conceptos anteriores, si quedare remanente, se entregará al fideicomitente, siempre y cuando éste hubiese entregado previamente la posesión de los bienes a la persona que los hubiesen adquirido.

En caso contrario el fideicomisario por conducto del abogado apoderado, procederá para obtener la desocupación y entrega de los bienes, excluyendo de toda responsabilidad al fiduciario.

En el supuesto de que el fideicomitente solicite la suspensión del procedimiento de ejecución, o se oponga a la misma, el fiduciario, por medio del apoderado designado por el fideicomisario procederá a atender el procedimiento correspondiente, sin que el fiduciario sea responsable de la actuación del apoderado, ni de los resultados del procedimiento.

El fiduciario no es responsable de hechos o actos de las partes, de terceros o de autoridades que impidan o dificulten el cumplimiento del fideicomiso.

Este procedimiento convencional para los casos de ejecución, es acordado libremente por las partes, pues dicha capacidad se infiere del artículo 83 de la Ley de Instituciones de Crédito, mismos que a la letra dice:



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Artículo 83. A falta de procedimiento convenido en forma expresa por las partes en el acto constitutivo de los fideicomisos que tengan por objeto garantizar el cumplimiento de obligaciones, se aplicarán los procedimientos establecidos en el Título Tercero Bis del Código de Comercio, a petición del fiduciario.

Si el deudor no se opone conforme a lo previsto en dicho artículo, el juez mandará que se dé cumplimiento a lo establecido en el acto constitutivo del fideicomiso o sus modificaciones.

De la petición del acreedor se correrá traslado inmediato al deudor y éste, en el término de tres días, podrá oponerse a la venta exhibiendo el importe del adeudo si el deudor no se opone a la venta en los términos dichos, el juez mandará que se efectúe al precio de cotización en bolsa, o a falta de cotización, al precio del mercado, y por medio de corredor o de dos comerciantes con establecimiento abierto en la plaza.

En caso de notoria urgencia, y bajo la responsabilidad del acreedor, el juez podrá autorizar la venta aún antes de hacer la notificación al deudor.

El corredor o los comerciantes que hayan intervenido en la venta, deberán extender un certificado de ella al acreedor.

El producto de la venta será conservado en prenda por el acreedor, en substitución de los bienes o títulos vendidos.



3.11.5 EL SECRETO FIDUCIARIO.

Consiste en la prohibición legal que tiene todo fiduciario para proporcionar directa o indirectamente, por cualquier medio, información relativa a un negocio fiduciario (fideicomisos, mandatos, comisiones, etc.) a personas físicas o morales que no tengan participación directa en el negocio o que no se encuentren legitimadas o autorizadas para recibirla, con la salvedad de toda clase de información que sea solicitada por la Comisión Nacional Bancaria, y las autoridades federales y locales que se describen en el Art. 117 de la L.I.C.

La violación del secreto propio de las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 de esta Ley, incluso ante las autoridades o tribunales en juicios o reclamaciones que no sean aquellos entablados por el fideicomitente o fideicomisario, comitente o mandante, contra la institución o viceversa, constituirá a ésta en responsabilidad civil por los daños y perjuicios ocasionados, sin perjuicio de las responsabilidades penales procedentes. (Arts. 117 y 117 Bis de la L.I.C.)

Las instituciones de crédito también estarán exceptuadas de la prohibición prevista en el artículo 117 y, por tanto, obligadas a dar las noticias o información mencionadas, en los casos en que sean solicitadas por las siguientes autoridades:

- I. El Procurador General de la República o el servidor público en quien delegue facultades para requerir información, para la comprobación del cuerpo del delito y de la probable responsabilidad del indiciado;
- II. Los procuradores generales de justicia de los Estados de la Federación y del Distrito Federal o subprocuradores, para la comprobación del cuerpo del delito y de la probable responsabilidad del indiciado;
- III. El Procurador General de Justicia Militar, para la comprobación del cuerpo del delito y de la probable responsabilidad del indiciado;
- IV. Las autoridades hacendarias federales, para fines fiscales;
- V. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para efectos de lo dispuesto por el artículo 115 de la presente Ley;



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

VI. El Tesorero de la Federación, cuando el acto de vigilancia lo amerite, para solicitar los estados de cuenta y cualquier otra información relativa a las cuentas personales de los servidores públicos, auxiliares y, en su caso, particulares relacionados con la investigación de que se trate;

VII. La Auditoría Superior de la Federación, en ejercicio de sus facultades de revisión y fiscalización de la Cuenta Pública Federal y respecto a cuentas o contratos a través de los cuáles se administren o ejerzan recursos públicos federales;

VIII. El titular y los subsecretarios de la Secretaría de la Función Pública, en ejercicio de sus facultades de investigación o auditoría para verificar la evolución del patrimonio de los servidores públicos federales.

La solicitud de información y documentación a que se refiere el párrafo anterior, deberá formularse en todo caso, dentro del procedimiento de verificación a que se refieren los artículos 41 y 42 de la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos, y

IX. La Unidad de Fiscalización de los Recursos de los Partidos Políticos, órgano técnico del Consejo General del Instituto Federal Electoral, para el ejercicio de sus atribuciones legales, en los términos establecidos en el Código Federal de Instituciones y Procedimientos Electorales. Las autoridades electorales de las entidades federativas solicitarán y obtendrán la información que resulte necesaria también para el ejercicio de sus atribuciones legales a través de la unidad primeramente mencionada.

Las autoridades mencionadas en las fracciones anteriores solicitarán las noticias o información a que se refiere este artículo en el ejercicio de sus facultades y de conformidad con las disposiciones legales que les resulten aplicables.



3.12 PLAZO Y EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO.

El fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, sin que exceda del máximo que señala la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y podrá extinguirse por cuales quiera de las causas consignadas en el artículo 392 de dicha Ley que cita entre éstas:

- Por la realización del fin para el cual fue constituido.
- Por hacerse éste imposible.
- Por hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependa o no haberse verificado dentro del término señalado al constituirse el fideicomiso o, en su defecto, dentro del plazo de 20 años siguientes a su constitución.
- Por haberse cumplido la condición resolutoria a que haya quedado sujeto.
- Por convenio escrito entre el fideicomitente y el fideicomisario.
- Por revocación hecha por el fideicomitente cuando éste se haya reservado expresamente ese derecho al constituir el fideicomiso.
- Al ser atacado de nulidad por los interesados, el fideicomiso constituido en fraude de terceros.

En el supuesto de que a la institución fiduciaria no se le haya cubierto la contraprestación debida, en los términos establecidos en el contrato respectivo, por un periodo igual o superior a tres años, la institución fiduciaria podrá dar por terminado, sin responsabilidad, el fideicomiso (Artículo 392 bis).



3.12.1 FIDEICOMISOS PROHIBIDOS.



Es procedente recordar que conforme a lo señalado en el artículo 394 de la LGTOC, quedan prohibidos:

I.- Los fideicomisos secretos;

II.- Aquellos en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deban substituirse por muerte de la anterior, salvo el caso de que la substitución se realice en favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del fideicomitente; y

III. Aquéllos cuya duración sea mayor de cincuenta años, cuando se designe como beneficiario a una persona moral que no sea de derecho público o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de cincuenta años cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tengan fines de lucro.



4. RECOMENDACIONES.

El egresado de la Carrera de Licenciado en Contaduría al integrarse al medio laboral debe mantener los más altos estándares en calidad y excelencia en el desempeño de sus funciones, cultivando su actualización continua en los diferentes ámbitos en que se desarrolla, esto le permitirá contar con la recomendación de sus clientes, así como el pertenecer a grupos de trabajo especializado.

El dinamismo con el que se desarrolla el entorno laboral en nuestro país, nos obliga como estudiantes a incorporarnos a tempranas edades en actividades laborales afines a la licenciatura, fortaleciendo con ello la explotación de conocimientos adquiridos en asignaturas como derecho fiscal, procesos administrativos, informática, contabilidad básica, contabilidad de costos, etcétera, esto sin duda representa siempre un esfuerzo y dedicación adicional, que al final del camino permite contar con la experiencia necesaria e indispensables para cumplir con los perfiles que actualmente exigen nuestro entorno laboral.

El desarrollo de esta profesión siempre se ha visto fortalecida con la constante recomendación de los clientes, lo cual ha muchos profesionistas nos ha permitido mantener un universo de clientes los cuales otorgan su confianza, esperando verse apoyados con aptitudes de discreción y profesionalismo.

Para ello, es recomendable que el profesionista continúe su preparación y esté al tanto del entorno socio-económico en el que se desarrolla, lo cual obliga a desarrollar habilidades en otros ámbitos como son el manejo y explotación de los sistemas informáticos, el Internet como una herramienta de comunicación y de negocio, el conocer las estructuras operativas de las entidades ante las cuales se deben cumplir las obligaciones fiscales, todo ello con el propósito de ser competitivo acorde con el medio laboral.

El compromiso del egresado de la Licenciatura en Contaduría, siempre debe ser encaminado al desarrollo de la profesión en forma ética y transparente, más en el momento actual, donde el entorno económico del País exige mayor recaudación de los contribuyentes, lo que permite captar clientes de mediana proporción o de grandes dimensiones económicas ya que todos ellos se ven en la imperiosa necesidad de contar con profesionistas calificados que ofrezcan opciones viables en la toma de decisiones.



5. CONCLUSIONES.

El estudio integral de los fideicomisos permite explotar sus ventajas operativas y administrativas que éstos ofrecen, facilitando operaciones complejas y garantizando su manejo de forma especializada por quienes operan y administran dichos fideicomisos en las instituciones fiduciarias.

Los beneficios de conocer y explotar las ventajas que ofrece el fideicomiso, los vemos reflejados en la generación de empleos, nuevos negocios, y el crecimiento general de nuestra sociedad, la cual como profesionistas nos permite difundir e impulsar el manejo del fideicomiso en México.

Dada mi experiencia en este ramo, he visto casos de inversiones de tipo patrimonial que a la fecha subsisten ante las dificultades económicas y financieras que hemos vivido en nuestro país en los últimos tiempos y que gracias a que se administran sus recursos mediante contratos de fideicomisos, a la fecha se mantienen en crecimiento y resguardados con todas sus garantías, que de otra manera por el desconocimiento de este instrumento habrían desaparecido.

No obstante, la creación de los fideicomisos no está exenta de riesgos, por lo que es muy importante que las personas que decidan utilizar esta alternativa para el manejo de sus recursos, o como una opción de negocio, analicen todas las posibilidades y dejen claramente estipuladas en dichos contratos las posibles contingencias, primordialmente en los cuales los fideicomitentes y/o fideicomisarios no se encuentren en vida.

En este contexto, es importante concluir que el manejo del fideicomiso en México permite el desarrollo social y la atención de grandes masas sociales de manera transparente y eficiente, así como también el contar con mecanismos de financiamiento para desarrollar e impulsar el crecimiento económico.

Sin embargo, en ciertos momentos se utilizó el fideicomiso como un mecanismo para no pagar impuestos, lo que dio origen a modificaciones legales impositivas, de tal manera que en nuestros días no es posible buscar finalidades no concordadas con las leyes fiscales.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Por último, el fideicomiso es una figura bastante socorrida, es compleja y sencilla a la vez. Compleja por su casi ilimitado marco de aplicación, interviniendo en todos los campos y disciplinas. Y sencillo por que las mismas reglas se aplican en cada caso, las mismas formas, los mismos tiempos y los mismos procedimientos.



6. GLOSARIO.

- CONTABILIDAD.-** Es la técnica de captación, clasificación y registro de las operaciones de una entidad para producir información oportuna, relevante y veraz
- En un sentido más amplio la contabilidad es la disciplina que se enriquece con las áreas administrativas, jurídica y fiscal, financiera, costos y auditoría. También se podría agregar que es el arte de registrar, clasificar y resumir de una manera significativa y en términos monetarios, las transacciones y eventos, o sucesos que son cuando menos en parte de carácter financiero, así como de interpretar los resultados¹.
- CUENTAS DE ORDEN.-** Son aquellas que registran operaciones o valores ajenos, contingentes o de simple recordatorio. Se trabajan siempre en parejas para mantener la partida doble.
- El saldo de una se compensa siempre con el de su pareja y sólo contra ésta puede tener movimientos.
- FIDEICOMISO.-** Es un contrato por medio del cual una persona física o moral destina ciertos bienes o derechos a un fin lícito y determinado, en beneficio propio o de un tercero, encomendándole la realización de dicho fin a la propia institución fiduciaria (banco, casa de bolsa, aseguradora o afianzadora, etc.).
- FIDUCIARIO.-** Es una institución de crédito que cuenta con autorización específica para llevar a cabo operaciones de fideicomiso, y es a quien se encomienda su realización.
- FIDEICOMITENTE.-** Es la persona que dentro del contrato de fideicomiso, destina o afecta ciertos bienes a un fin lícito y determinado. Generalmente es la persona que solicita a una institución Fiduciaria la formalización de un fideicomiso.

¹ Diccionario de Contabilidad. Stephany Paola, 1994.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

- FIDEICOMISARIO.-** Es aquél en cuyo favor o beneficio resulta el objeto del fideicomiso. Pueden ser las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho del fideicomiso.
- IRREVOCABLE.-** Cuando los motivos provienen de causas que asemejan el fideicomiso a un contrato oneroso, es decir, cuando el contribuyente ha recibido o recibirá una contraprestación motivada por esa causa no tiene derecho a revocarlo o modificarlo, porque lesionaría los derechos del fideicomisario.
- NEGOCIO FIDUCIARIO.-** Aquel acuerdo mediante el cual un sujeto transmite la propiedad de un bien o la titularidad de un derecho a otro y este se obliga a destinar lo transmitido a una finalidad determinada que aquel le ha señalado y lo que corresponderá a la confianza que para ello le tuvo el primero².
- MANDATO.-** El Código Civil Federal establece que “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”
- MANDANTE.-** Es la persona física o moral que encarga la ejecución de los actos jurídicos a un mandatario.
- MANDATARIO.-** Es la persona física o moral que ejecuta los actos jurídicos por cuenta del mandante. Por virtud del mandato se puede encomendar a la institución fiduciaria la realización de cualquier tipo de acto jurídico, con la limitación de que éste no sea personalísimo, es decir que necesariamente deba ser realizado por el mandante, como por ejemplo su testamento.

² Jorge Alfredo Domínguez Martínez, página 167



7. BIBLIOGRAFIA.

- **Código Fiscal de la Federación.** Última reforma publicada en el DOF el 06-05-2009.
- **Código de Comercio.** Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de septiembre de 1889.
- **Ley del Impuesto Sobre la Renta.** Última reforma publicada en el DOF del 31-12-2008.
- **Ley del Valor Agregado.** Última reforma publicada DOF 01-10-2007.
- **Ley de Instituciones de Crédito.** Última reforma publicada DOF 06-05-2009.
- **Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.** Última reforma publicada DOF 20-08-2008.
- **Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.** Última reforma publicada en el DOF del 04-12-2006.
- **Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.** Última reforma publicada en el DOF del 04-12-2006.
- **Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público.**
- **Estatuto Orgánico del Servicio de Administración y Enajenación de Bienes.**
- **Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México.-** Fomento Cultural de la Organización SOMEX, A.C.
- **Manual del Funcionario Bancario, Edición Especial.-** Jorge Saldaña Alvarez
- **El IVA de Certificados de Participación de un Fideicomiso.-** Revista Prontuario de Actualización Fiscal "PAF".- Número. 388.
- **El Fideicomiso Ante la Teoría General del Negocio Jurídico.-** 2ª ed., Editorial Porrúa, S.A. México, 1975.
- **El Fideicomiso. Novena edición actualizada.-** Jorge Alfredo Domínguez Martínez. Editorial Porrúa. 2001.
- **Régimen Legal y Fiscal del Fideicomiso.-** L.C. Antonio Luna Guerra. Ediciones Fiscales ISEF.- Quinta Edición 2008.
- **Taller Integral Sobre el Impuesto Empresarial a Tasa Única y Nueva Plataforma Electrónica del SAT 2008.-**C.P. Manuel Baltazar Mancilla, Editorial Fiscal y Laboral, S.A. de C.V.
- **Pagos Provisionales del ISR y IETU 2009.** C.P. Jaime Domínguez Orozco. Ediciones Fiscales ISEF. Trigésima Segunda Edición Enero 2009.
- www.sae.gob.mx. Fecha de consulta 12 de agosto de 2009.
- www.sat.gob.mx. Fecha de consulta 12 de agosto de 2009.
- www.cnbv.gob.mx. Fecha de consulta 12 de agosto de 2009.
- www.financiarural.gob.mx. Fecha de consulta 12 de agosto de 2009.
- www.emprefiscal.com.mx. Fecha de consulta 5 de agosto de 2009.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

ANEXO 1

MODELO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

F/

CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, COMO FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA, REPRESENTADA POR _____ Y POR OTRA PARTE, COMO FIDUCIARIO, BANCO XXXXXXXXX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO _____, REPRESENTADO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO _____, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

- I. Declara la fideicomitente, a través de su representante legal, lo siguiente:
 - a) Que es una asociación civil legalmente constituida y existente conforme a las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos, como consta en la escritura pública número _____, de fecha de _____ de 199____, otorgada ante la fe del Lic. _____, Notario Público número de _____ y pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio de dicha Ciudad, por lo reciente de su otorgamiento.
 - b) Que entre el objeto de su fundación se encuentra el de apoyar por todos los medios al _____, en adelante _____, en la consecución de sus fines, por lo que con fecha _____ de _____ de 199____, celebró con el _____ un convenio de concertación con el objeto de conjuntar esfuerzos para lograr el mejor aprovechamiento del _____ y su autonomía financiera, asegurando la conservación y actualización de los bienes que le son propios y necesarios para el cumplimiento óptimo de sus fines. Copia del citado convenio se anexa a este fideicomiso bajo la letra "A".
 - c) Que es su deseo constituir el presente fideicomiso de inversión y administración, que le servirá para administrar los recursos financieros, tanto propios como los que se obtengan de la operación de _____, los cuales se



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

aplicarán en su remodelación, mantenimiento, conservación y administración, para que en el mismo se realicen eventos de carácter científico, cultural, social, educativo, artístico y todas aquellas actividades acordes con la vocación primordial de sus instalaciones, que es la de fomentar las artes representativas e interpretativas, para elevar el nivel estético y moral de los habitantes de la Ciudad.

d) Que su representante cuenta con las facultades y poderes necesarios para representarla en el presente acto, según consta en la escritura pública mencionada en el inciso a) de la presente declaración I.

II. Declara el fiduciario, a través de su Delegado Fiduciario, lo siguiente:

a) Que es una sociedad constituida conforme a la Ley de INSTITUCIÓN es de Crédito, debidamente autorizada para llevar a cabo operaciones fiduciarias y que está de acuerdo en desempeñar el cargo de fiduciario, que se le confiere en los términos que se pactan en este contrato.

b) Que su Delegado Fiduciario está facultado para celebrar el presente contrato, según lo acredita con la escritura pública número XXXX, de fecha XXX de marzo de 19XX, otorgada ante la fe del Lic. XXXXXXXX, titular de la Notaría Pública número XXXX del _____, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del _____, bajo el folio mercantil número XXXXXX, de fecha XXX de XXXXX de 19XX.

Expuesto lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: CONSTITUCIÓN.- Para los fines que posteriormente se indican, la fideicomitente entrega en este acto al fiduciario en fideicomiso, como aportación inicial, la cantidad de \$ (PESOS 00/100 M.N.), que se entrega mediante cheque a favor del fiduciario, quien lo recibe, otorgando a su vez el recibo correspondiente y manifiesta la aceptación de su cargo y protesta el fiel y cumplido desempeño del mismo.

El presente fideicomiso se denominará FIDEICOMISO y le corresponde en los registros del fiduciario el número F/ .

SEGUNDA: PARTES.- Son partes en el presente fideicomiso:

FIDEICOMITENTE Y



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

FIDEICOMISARIA:

FIDUCIARIO:

BANCO XXXXXXXXX, S.A., Institución de Banca Múltiple, ____.

TERCERA: PATRIMONIO.- El patrimonio del fideicomiso se integrará con:

- a) La cantidad de dinero entregada en fideicomiso al fiduciario por la fideicomitente, a título de donación, a que se refiere la cláusula primera que antecede.
- b) Las aportaciones en dinero que con posterioridad realice la fideicomitente al patrimonio fideicomitado, a título de donación.
- c) Las aportaciones y donativos que se reciban de las personas físicas o morales, públicas o privadas, que podrán ser en efectivo o en especie.
- d) Los ingresos que se obtengan por la operación y el aprovechamiento de .
- e) Los productos y rendimientos que generen las inversiones que realice el fiduciario del patrimonio fideicomitado.

CUARTA: FINES.- La finalidad principal del fideicomiso consiste en la creación de un instrumento financiero que permita a la fideicomitente optimizar las inversiones del fondo fideicomitado que en este acto constituye, así como lograr el mejor aprovechamiento de _____ y su autonomía financiera, asegurando la administración, operación, promoción, comercialización, producción, realización y difusión de eventos o espectáculos de carácter científico, cultural, social, educativo, artístico y todas aquellas actividades acordes con la vocación primordial de sus instalaciones, que es la de fomentar las artes representativas e interpretativas, para elevar el nivel estético y moral de los habitantes de la ciudad.

Todas las actividades que se tengan que efectuar para cumplir los fines del fideicomiso, salvo la relativa a la inversión de los recursos fideicomitados, serán hechas por el fiduciario a través del Coordinador Ejecutivo del Fideicomiso.

Para tal efecto, deberán cumplirse los siguientes fines:

- a) Que mientras los fondos fideicomitados obren en poder de la institución fiduciaria y estén pendientes de aplicarse para los fines que se señalan en el inciso siguiente de esta cláusula, el fiduciario los mantenga invertidos en instrumentos de deuda, preferentemente de los emitidos u operados por



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

entidades del o de los aprobados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, procurando obtener el mejor rendimiento posible, compatible con la liquidez que exige la aplicación que pretende darse a dichos fondos.

- b) Que el fiduciario, a través del Coordinador Ejecutivo del Fideicomiso a que se refiere la cláusula novena y por instrucciones del Comité Técnico, destine los ingresos que se obtengan por el uso y aprovechamiento de , los cuales le serán entregados al propio Coordinador Ejecutivo, para cubrir los conceptos siguientes en el orden que se enumeran.
- 1) Gastos de administración, operación, conservación y mantenimiento de y honorarios del fiduciario.
 - 2) Gastos de comercialización, promoción, difusión y realización de los eventos y espectáculos que se lleven a cabo en .
 - 3) Gastos de remodelación de las instalaciones de y de adquisición de bienes necesarios para el óptimo funcionamiento de éste.
 - 4) Pago de los impuestos, derechos, aprovechamientos y en general todas las cargas fiscales, federales y locales, que genere el cumplimiento de los fines del presente fideicomiso.

Será responsabilidad del Coordinador Ejecutivo del Fideicomiso la realización de estas actividades y su correcto cumplimiento.

Durante la vigencia del fideicomiso, la fideicomitente procurará que se mantengan recursos suficientes dentro del patrimonio, para estar en posibilidad de cumplir los gastos antes descritos, no siendo responsable el fiduciario cuando los recursos fideicomitados no alcancen a cubrir las obligaciones contraídas por el fideicomiso.

- c) Que por instrucciones del Comité Técnico, el fiduciario otorgue al Coordinador Ejecutivo del Fideicomiso los poderes suficientes para que celebre con las personas físicas o morales que le indique el Comité Técnico, los contratos, convenios o actos jurídicos necesarios para la consecución de los fines del presente fideicomiso, entre los cuales se encuentran de manera enunciativa, más no limitativa, los siguientes:
- 1) Realizar los estudios y proyectos de las instalaciones de , para determinar su óptimo uso y para la realización de los eventos a que se refiere el primer párrafo de esta cláusula.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

- 2) Determinar el tipo de bienes, servicios y recursos que se requieran para que los eventos y espectáculos que se realicen en , cuenten con la estructura adecuada para su óptima realización.
 - 3) Elaborar la programación y llevar a cabo la contratación de los eventos y espectáculos que se presenten en .
En la elaboración de la programación de eventos y espectáculos, deberá de contemplarse la reserva del 20% del tiempo útil de , en los días y horarios que no interfieran con la explotación comercial del propio , para ser utilizado en los eventos que determine el .
 - 4) Comprar, vender y arrendar los materiales, equipos, maquinaria, artículos y demás bienes necesarios para la realización de los fines del presente fideicomiso.
 - 5) Determinar y programar la contratación de los servicios necesarios para la consecución de los fines del fideicomiso.
 - 6) Elaborar los programas de actividades y presupuestos de ingresos y egresos que en general se requieran para dar cumplimiento a los fines de este fideicomiso.
- d) Que a la extinción del fideicomiso, el fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, entregue los remanentes del patrimonio fideicomitado que en ese momento exista, a las personas y en los términos que para tal efecto le indique.

QUINTA: COMITÉ TÉCNICO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 80, último párrafo, de la Ley de INSTITUCIÓN es de Crédito, se constituye un Comité Técnico que estará integrado por lo menos por miembros que se designan a continuación:

Presidente:

Vicepresidente:

Vocal:

Vocal:

Cada miembro propietario designará a su respectivo suplente, quienes tendrán voto en caso de ausencia del titular y únicamente voz en caso de que éste asista.

En el caso de ausencia definitiva, remoción o renuncia de alguno de sus miembros, el titular de la entidad a la que representa designará a quien lo sustituya, y a falta de esta designación, será el Comité Técnico el que determine quien habrá de sustituirlo.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Cualquier cambio o designación para ampliar el número de integrantes del Comité Técnico, deberá serle comunicado por escrito al fiduciario por el Coordinador Ejecutivo del Fideicomiso, o en su caso, por el delegado especial que haya designado el propio Comité.

Fungirá como Secretario la persona que sea designada como Coordinador Ejecutivo del Fideicomiso, quien será el enlace entre el Comité Técnico y el fiduciario. Fungirá como prosecretario la persona que sea designada para tal efecto por el Comité Técnico.

Se invitará a las sesiones del Comité, a las personas que se considere conveniente.

El fiduciario podrá designar a un representante propietario y su respectivo suplente ante el Comité Técnico, quienes no serán miembros del mismo y podrán concurrir a las sesiones con voz pero sin voto.

SEXTA: FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ TÉCNICO.- El Comité Técnico se sujetará para su funcionamiento a lo siguiente:

- a) Se reunirá cuando lo estime necesario a solicitud del Presidente, el fiduciario, o en su caso el Coordinador Ejecutivo del Fideicomiso, sin que el número de reuniones al año pueda ser inferior a cuatro.
- b) Funcionará válidamente con la presencia de la mayoría de los miembros que lo integran.
- c) Cada miembro tendrá derecho a un voto.
- d) Tomará las decisiones por mayoría de votos de los presentes, teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate.
- e) Los acuerdos que tome el Comité Técnico deberán constar por escrito y ser firmados por el Presidente y el Secretario.
- f) Las resoluciones tomadas fuera de reunión, por unanimidad de los integrantes del Comité Técnico, en su caso, tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en junta, siempre que consten por escrito.

SÉPTIMA: FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL COMITÉ TÉCNICO.- El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

1. Comunicar por escrito al fiduciario los términos en que se deben invertir los recursos líquidos del patrimonio fideicomitado y sus rendimientos,



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

- estableciendo las políticas de inversión, considerando lo establecido en la cláusula XXXXXX, inciso a) de este contrato.
2. Aprobar los presupuestos de ingresos y egresos que le presente el Coordinador Ejecutivo del Fideicomiso.
 3. Autorizar los pagos que deba de efectuar el fiduciario, instruyéndolo por escrito.
 4. Aprobar la programación de los eventos y espectáculos que deban celebrarse en _____.
 5. Aprobar la celebración de los contratos, convenios y actos jurídicos que deban realizarse para la consecución de los fines del fideicomiso.
 6. Instruir por escrito al fiduciario respecto de las adquisiciones que deban efectuarse para el cumplimiento de los fines del fideicomiso.
 7. Conocer y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que presente el fiduciario sobre la situación financiera del fideicomiso.
 8. Conocer y, en su caso, aprobar las propuestas de los proyectos a desarrollar, programando las ministraciones de los fondos que se requieran.
 9. Instruir por escrito al fiduciario para que otorgue al Coordinador Ejecutivo del Fideicomiso poder para pleitos y cobranzas y actos de administración, limitado a las operaciones propias del presente fideicomiso y esté en aptitud de celebrar los contratos, convenios y actos jurídicos correspondientes con las personas físicas o morales que realizarán obras, suministrarán bienes o prestarán servicios necesarios para el cumplimiento de los fines del fideicomiso, estableciendo los términos, condiciones y garantías a que deberán sujetarse las contrataciones incluidos, en su caso, los seguros para la protección contra cualquier siniestro de _____ y las personas que en él se encuentren, ya sean trabajadores o asistentes a los espectáculos y eventos que se realicen.
 10. Instruir por escrito al fiduciario respecto de los términos en que se contratará al Coordinador Ejecutivo del Fideicomiso y demás personas que pueda requerirse para la consecución de los fines del mismo, incluyendo a personas que requiera el fiduciario, en la inteligencia que su relación será civil y no laboral, por lo que se celebrarán contratos de prestación de servicios profesionales, cubriéndose las prestaciones que les correspondan con cargo al patrimonio fideicomitado. Todas las contrataciones se efectuarán con base en lo dispuesto en el Título Décimo del Código Civil para el _____, quienes en todo caso y conforme al artículo 82 de la Ley de Instituciones de Crédito, se les considerará como prestadores al servicio del patrimonio dado en fideicomiso, sin que forme parte del personal del fiduciario.
 11. Conocer y aprobar, en su caso, los informes y estados financieros que le presenten el Coordinador Ejecutivo del Fideicomiso y el fiduciario. El Comité dispondrá de un plazo de 10 días hábiles para hacer las observaciones que



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

considere pertinentes, contado a partir de su recepción, transcurrido dicho término se tendrán por aprobados los informes y estados financieros del patrimonio fideicomitado que por escrito rinda el fiduciario sobre el manejo del fondo.

12. Nombrar a las personas responsables de la defensa del patrimonio del fideicomiso y a los cuales el fiduciario deberá otorgar los poderes a que se refiere la cláusula DÉCIMAPRIMERA de este fideicomiso.
13. Acordar las reglas conforme a las cuales se distribuirán los remanentes que se obtengan, una vez cubiertas las obligaciones de pago.
14. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de los fines del fideicomiso.

OCTAVA: INSTRUCCIONES DEL COMITÉ TÉCNICO.- Para que el fiduciario esté obligado a acatar las instrucciones del Comité Técnico, bastará la comunicación correspondiente suscrita por el Presidente o por la persona que el propio Comité designe, con dos días hábiles de anticipación por lo menos, a la fecha en que se deba efectuar cualquier instrucción.

Cuando el fiduciario obre ajustándose a los dictámenes o acuerdos del Comité Técnico, estará libre de toda responsabilidad de conformidad con el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito.

No obstante lo anterior, el fiduciario se abstendrá de cumplir las resoluciones que el Comité Técnico dicte en exceso de las facultades expresamente establecidas por los fideicomitentes o que contravengan el contenido de las cláusulas del contrato de fideicomiso, razonando en su caso tal negativa.

NOVENA: COORDINADOR EJECUTIVO DEL FIDEICOMISO.- Para el mejor desempeño del fideicomiso, el Comité Técnico, a propuesta de su Presidente, designará un Coordinador Ejecutivo del Fideicomiso, cuyos servicios serán cubiertos con cargo al patrimonio fideicomitado, quién tendrá las facultades y obligaciones propias de su encargo, así como las que determine específicamente el Comité Técnico, las cuales de manera enunciativa y no limitativa son las siguientes:

1. Revisar la contabilidad analítica del fideicomiso, los ingresos y egresos, así como el cumplimiento con las obligaciones fiscales que se deriven de los fines del fideicomiso. Asimismo, deberá encargarse de que se audite la contabilidad.
2. Presentar mensualmente al Comité Técnico, con copia al fiduciario, o con la periodicidad que aquél determine, un informe pormenorizado de las actividades desarrolladas.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

3. Fungir como secretario del Comité Técnico, levantando las actas y llevando el seguimiento de los acuerdos.
4. Realizar todos los actos o gestiones necesarios para el cumplimiento de los fines del fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Comité Técnico y del fiduciario.
5. Supervisar el cumplimiento de los contratos que lleguen a celebrarse y elaborar los calendarios de pagos que correspondan de conformidad al presupuesto aprobado por el Comité Técnico y, en su caso, requerir las fianzas procedentes para garantizar el cumplimiento de las obligaciones.
6. Contratar a las personas que sean necesarias para cumplir con los fines del fideicomiso, mediante la celebración de contratos de prestación de servicios profesionales y cubriendo sus remuneraciones con cargo al patrimonio del fideicomiso, en los términos del presupuesto aprobado por el Comité Técnico.
7. Las demás que se señalan en el clausulado del presente fideicomiso, así como las que le fije el Comité Técnico.

DÉCIMA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.- El fiduciario no será responsable:

1. De actos u omisiones de autoridades, de la fideicomitente y fideicomisaria o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del presente fideicomiso.
2. De la defensa del patrimonio, ya que en caso de que está se haga necesaria, el fiduciario sólo estará obligado a otorgar poderes para pleitos y cobranzas a favor de la persona o personas que por escrito designe el Comité Técnico o el Coordinador Ejecutivo del Fideicomiso, sin que asuma responsabilidad alguna por las actuaciones de dichos apoderados, ni por el pago de los honorarios o gastos que los mismos devenguen o causen.
3. De cualquier responsabilidad fiscal derivada de la aplicación de las Leyes respectivas y por consiguiente de pagar cualquier deuda fiscal que pudiera resultar con motivo del presente fideicomiso.
4. De responder ante terceros de las obligaciones que se contraigan en cumplimiento de los fines del fideicomiso, ya que únicamente se responderá hasta donde alcance el patrimonio fideicomitado, responsabilizándose la fideicomitente respecto de cualquier excedente y quien consecuentemente se obliga a proveer al fiduciario oportunamente de los fondos suficientes para el cumplimiento de dichas obligaciones.
5. De las instrucciones que reciba del Comité Técnico a través de sus representantes que no correspondan a los acuerdos tomados por dicho órgano o si estos no fueren tomados con arreglo a las reglas propias de su funcionamiento.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

6. Para el caso de que se adquieran inmuebles, el Comité Técnico determinará quién tendrá la posesión, sin responsabilidad para el fiduciario.

DÉCIMAPRIMERA: DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.- En el caso de que el fiduciario reciba alguna notificación judicial, administrativa o cualquier reclamación respecto al patrimonio del presente fideicomiso, lo avisará de inmediato al Coordinador Ejecutivo del Fideicomiso, para que este último o algún otro apoderado que para tal efecto haya designado, se avoque a la defensa del patrimonio, con cuyo aviso cesará cualquier responsabilidad del fiduciario, por lo que este último otorgará los poderes a favor de las personas que le indique el Comité Técnico o el Coordinador Ejecutivo del Fideicomiso, no siendo el fiduciario responsable de las actuaciones de los apoderados designados, ni del pago de los honorarios que estas personas devenguen o causen, en todo caso, se concretará a cubrirlos con cargo al patrimonio del fideicomiso y en el caso de condena de los juicios respectivos, a cubrir los gastos y costas que se originen con cargo al patrimonio del fideicomiso. Esta disposición se transcribirá en los poderes que al efecto se otorguen.

DÉCIMASEGUNDA: PROHIBICIONES LEGALES.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 106, fracción XIX, inciso b), de la Ley de Instituciones de Crédito, el fiduciario manifiesta que explicó en forma inequívoca a la fideicomitente, el valor y consecuencias legales de dicho precepto, que a la letra dice:

"Artículo 106.- A las Instituciones de crédito les estará prohibido: ...

XIX.- En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 de esta ley: ...

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria;

DÉCIMATERCERA: INFORMES.- El fiduciario presentará mensualmente a la fideicomitente, el estado de cuenta de las inversiones del patrimonio del fideicomiso. También el fiduciario presentará en la juntas del Comité Técnico, un informe sobre dichas inversiones.

DÉCIMA CUARTA: HONORARIOS.- Las partes convienen en que mientras el patrimonio fideicomitado esté invertido en instrumentos de deuda emitidos o manejados por entidades del , el fiduciario no percibirá honorario alguno en el presente fideicomiso.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, el fiduciario se reserva el derecho de negociar con la fideicomitente el pago de honorarios que de mutuo acuerdo convengan.

DÉCIMAQUINTA: DURACIÓN Y REVOCABILIDAD.- El presente fideicomiso tendrá la duración que sea necesaria para el cumplimiento de sus fines, pudiendo darse por terminado por cualesquiera de las causas establecidas en el artículo 392 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, incluyendo la contenida en la fracción VI de dicho ordenamiento, ya que la fideicomitente se reserva el derecho de revocarlo.

El fiduciario tendrá el derecho de renunciar al cargo que en este contrato acepta, bastando para ello con una comunicación que dirija a la fideicomitente con una anticipación previa de 30 días naturales y entregue el patrimonio fideicomitado a la institución fiduciaria que lo sustituya, revocando los poderes que hubiere conferido.

DÉCIMASEXTA: DOMICILIOS.- Las partes señalan como sus domicilios los siguientes:

LA FIDEICOMITENTE Y
FIDEICOMISARIA:
EL FIDUCIARIO:

Las partes deberán informar cualquier cambio de domicilio, de lo contrario, aceptan que todas las modificaciones y demás actos podrán realizarse en los antes indicados.

DÉCIMASÉPTIMA: INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN.- Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de lo pactado en el presente contrato y



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

para el ejercicio de cualquier acción que se deriva del mismo, las partes se someten a las Leyes y Tribunales de _____, renunciando a cualquier fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio o vecindad que llegaren a adquirir en lo futuro.

Enteradas las partes del contenido y alcance legal de las obligaciones que por virtud de este contrato contraen, lo firman en _____, según lo acordado por las partes al _____ del mes de _____ de mil novecientos noventa y _____.

FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA

FIDUCIARIO

BANCO XXXXXXXXXX, S.A.,

INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,

Lic.

Delegado Fiduciario.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

MODELO DE CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA, INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

ESCRITURA NÚMERO
VOLUMEN

EN _____, A LOS _____ DÍAS DEL MES DE _____ DE _____ MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y _____ YO, _____, NOTARIO PUBLICO NUMERO _____ DE LA CIUDAD DE _____, HAGO CONSTAR EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA, INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO EL FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO DE GARANTÍA; POR UNA SEGUNDA PARTE, COMO FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIA EN PRIMER LUGAR REPRESENTADA POR _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA LA PROMOTORA; POR UNA TERCERA PARTE, BANCO XXXXX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO XXXXX, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO, _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL FIDUCIARIO, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

ANTECEDENTES

I. Relacionar el antecedente de propiedad correspondiente al inmueble materia del fideicomiso, especificando su ubicación, medidas y colindancias, consignando los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

II. Relacionar el certificado de libertad de gravámenes, las boletas de pagos de impuestos y derechos, indicando que respecto al inmueble fideicomitado no existe gravamen ni limitación de dominio, ni adeudos pendientes.

III. Relacionar el avalúo bancario que se practique sobre el inmueble fideicomitado.

DECLARACIONES

I. Declara el FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO DE GARANTÍA, por su propio derecho que:

A) Por escritura pública número _____ de fecha _____ de _____ de 19 _____, pasada ante la fe de _____, notario público



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

número de _____, adquirió el terreno _____, con una superficie aproximada de _____ metros cuadrados, perteneciente a _____, debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad de _____, en lo sucesivo el TERRENO.

- B)** Es su deseo llevar a cabo con la PROMOTORA el desarrollo y construcción de un conjunto inmobiliario de condominios habitacionales, mediante aportaciones de los inversionistas que se adhieran al fideicomiso que se establece en este acto.
- C)** Que desea aportar a este fideicomiso el citado TERRENO, junto con las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para construir y comercializar el conjunto inmobiliario, así como el estudio del subsuelo, los planos de nivel, el alineamiento y número oficial del TERRENO.

II. Declara la PROMOTORA, a través de su representante legal que:

- A)** Es una sociedad mercantil constituida por escritura pública número _____, de _____ de _____ de 19 _____, pasada ante la fe del _____, notario público número _____ de _____, cuya copia se adjunta a este contrato como anexo, inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil número _____.
- B)** Están comprendidas dentro de su objeto social, entre otras actividades, la promoción, construcción y comercialización, por sí o por terceras personas, de desarrollos habitacionales en condominio.
- C)** Tiene su domicilio social en _____.
- D)** Es su deseo participar en el presente contrato de fideicomiso afectando los planos, proyectos y demás especificaciones para la realización del desarrollo inmobiliario materia del presente contrato de fideicomiso.

III. Declaran el FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO DE GARANTÍA y la PROMOTORA que:

- A)** En la ciudad de _____, el día _____ de _____ de 19 _____, celebraron un contrato mercantil de asociación en participación para el desarrollo, construcción y venta de un conjunto inmobiliario de condominios habitacionales, en el TERRENO, así como los convenios modificatorios al citado contrato de asociación de fechas _____ de _____ de 19 _____ y _____ de _____ del mismo año.
- B)** En el contrato a que se alude en el inciso anterior, las partes asumieron diversas obligaciones, quedando a cargo de _____ la de aportar la propiedad al FIDUCIARIO del TERRENO, para la realización del desarrollo habitacional de referencia.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

- C)** Para un mejor logro de lo convenido, acordaron constituir el presente fideicomiso, para lo cual _____ aportará _____ el TERRENO, para brindar a los futuros inversionistas y clientes del desarrollo, quienes tendrán el carácter de FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, previa su adhesión a los términos del presente fideicomiso, la garantía y seguridad de sus inversiones, así como una transparencia en la aplicación de las mismas a la realización del desarrollo habitacional.
- D)** Las características del desarrollo habitacional se indicaron en el anteproyecto que rubricado por las partes se adjuntó al contrato de asociación en participación.
- E)** Con la finalidad de que sea posible iniciar la construcción de la primera torre o edificio del conjunto habitacional que se va a desarrollar, la PROMOTORA deberá realizar sus esfuerzos a fin de que varios FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR hayan decidido invertir en cuando menos 11 (once) unidades privativas, mediante las firmas de las cartas-intención y de los convenios de adhesión (anexo _____) a este fideicomiso, dentro de un plazo máximo que vence el _____ de _____ de 19 _____. Una vez reunido el número mínimo de inversionistas de referencia se iniciará la construcción de la primera torre del conjunto habitacional. (Primera etapa del proyecto). Las aportaciones que realicen los inversionistas se dividirán en dos clases: "A" o fijo para la adquisición del TERRENO, y "B" o variables para la construcción, las que serán manejadas por el FIDUCIARIO, en cuentas separadas.
- F)** A este fideicomiso se aportarán las cantidades que a cada inversionista corresponda, de conformidad con el programa de inversión que se da a conocer a cada uno de ellos en el convenio de adhesión al presente contrato, con detalle de cada unidad.
- G)** De acuerdo con el contrato mercantil de asociación en participación a que se hace referencia en el inciso A), de esta declaración, corresponderá a la PROMOTORA la facultad de promover y administrar, en su totalidad, el desarrollo del conjunto habitacional que se propone, por lo cual en este contrato se precisan las obligaciones y derechos que al mismo corresponden; y
- H)** En virtud de que los futuros inversionistas de las diversas unidades que integren el desarrollo, pasarán a formar parte del presente contrato con el carácter de FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, en el clausulado de este contrato se precisan los derechos y obligaciones que tendrán los mismos, cuyos términos, expresamente, deberán ser aceptados por los propios inversionistas en el convenio de adhesión al presente contrato de fideicomiso.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

IV. Declara el FIDUCIARIO que:

- A) Es una sociedad anónima, legalmente constituida de conformidad con las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos.
- B) Se encuentra autorizada para actuar como institución fiduciaria, que cuenta con el personal y la capacidad técnica y administrativa necesarias y suficientes para actuar en los términos de este contrato.

Declarado lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO DE GARANTÍA afecta en fideicomiso a favor del BANCO XXXXXX, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero XXXXX, el lote de terreno mencionado en el antecedente I del presente contrato, cuya superficie, medidas y colindancias se dan por reproducidas en esta cláusula como si a la letra se insertasen, así como las licencias, los permisos y las autorizaciones para la construcción y comercialización del conjunto habitacional en condominio.

La PROMOTORA afecta y entrega, en este acto, al FIDUCIARIO los proyectos para la construcción y edificación del desarrollo inmobiliario de condominios. A su vez, el FIDUCIARIO hace entrega a la PROMOTORA de dicha documentación.

El presente fideicomiso podrá ser incrementado en cualquier momento afectando otros bienes o derechos, previa aceptación del FIDUCIARIO.

SEGUNDA.- BANCO XXXXXX, S.A., a través de su Delegado Fiduciario, acepta desempeñar el cargo que se le confiere, protestando su fiel y leal desempeño, extendiendo mediante la firma del presente contrato el recibo más amplio que en derecho proceda por los bienes originalmente afectados a este fideicomiso.

TERCERA.- En el momento en que la PROMOTORA tenga firmadas las cartas-intención y los convenios de adhesión, de acuerdo al modelo anexo, por FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, por un mínimo de 11 (once) unidades privativas de la primera torre del conjunto habitacional, el FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO DE GARANTÍA entregará la posesión del TERRENO a la PROMOTORA.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Hecho lo anterior, la PROMOTORA comunicará por escrito a los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR y al FIDUCIARIO la fecha de inicio de la construcción del conjunto condominal.

XXXXXX.- Las partes que intervienen en el presente fideicomiso, son las siguientes:

FIDEICOMITENTE-
FIDEICOMISARIO
DE GARANTÍA:

FIDEICOMITENTE-
FIDEICOMISARIA
EN PRIMER LUGAR:

FIDEICOMITENTES-
FIDEICOMISARIOS
EN SEGUNDO LUGAR:

FIDUCIARIO: BANCO XXXXXX, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero XXXXX.

QUINTA.- El patrimonio del fideicomiso se integrará por:

- A)** El TERRENO descrito en el antecedente I del presente instrumento, cuyas colindancias y medidas se tienen como si se insertasen a la letra, terreno que entrega el fideicomitente libre de todo gravamen, con todo cuanto por derecho le corresponda, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 750, 2290 y demás relativos del Código Civil para el _____.
- B)** Los proyectos para la construcción, edificación y promoción del conjunto de condominios citado, que para efectos de este contrato se considerarán aportados por la PROMOTORA.
- C)** Todas las cantidades que el FIDUCIARIO reciba de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, por instrucciones del comité técnico.
- D)** Todos los intereses devengados por las inversiones que se realicen con las cantidades que reciba el FIDUCIARIO.
- E)** Las obras y construcciones que se lleven a cabo sobre el TERRENO fideicomitado.
- F)** El importe de los créditos que lleguen a otorgarse a los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

SEXTA.- El FIDUCIARIO invertirá los efectivos del fondo en instrumentos de deuda, preferentemente de los emitidos o manejados por entidades del Grupo Financiero XXXXX y que estén aprobados para inversiones fiduciarias por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o de entre los emitidos o garantizados por el Gobierno Federal o las Instituciones de crédito, de conformidad con las instrucciones que por escrito reciba del comité técnico del fideicomiso.

SÉPTIMA.- El desarrollo y la construcción del conjunto habitacional se encuentra dividido en 2 (dos) etapas, cada una de ellas con un edificio o torre, de 16 (dieciséis) unidades privativas en cada torre. El plazo para la total conclusión del conjunto es de 30 (treinta) meses naturales a partir de la firma de este contrato.

Para el supuesto que no se logre reunir el mínimo de los inversionistas de la primera torre, a que se refiere la cláusula tercera de este contrato y dentro del término estipulado, entonces no se llevará a cabo la construcción del conjunto inmobiliario y el TERRENO se revertirá por el FIDUCIARIO al FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO DE GARANTÍA, así como la devolución de los bienes aportados por la PROMOTORA y por los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, de acuerdo con el siguiente procedimiento que realizará el FIDUCIARIO:

- a) Liquidará las inversiones que se hubieren hecho, de acuerdo con las instrucciones del comité técnico. Dicha liquidación se llevará a cabo en el menor plazo posible y conforme a las fechas de vencimiento de las inversiones que se hubiesen concertado;
- b) Entregará a los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, a través de la PROMOTORA, sus aportaciones más los intereses que les correspondan, menos los honorarios y gastos efectuados; y,
- c) Entregará a la PROMOTORA toda la documentación que esta haya aportado en términos del presente contrato.

OCTAVA.- Las finalidades del fideicomiso son las siguientes:

- a) Que el FIDUCIARIO mantenga la titularidad de los bienes fideicomitados a que se refieren las cláusulas primera y quinta de este instrumento.
- b) Que el FIDUCIARIO reciba de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR adherentes, a través del comité técnico, o de la PROMOTORA en su caso, las aportaciones "A" (fijas) y "B" (variables) que aquéllos se obligan a realizar, de acuerdo al



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

programa de inversión, procediendo a integrar dos cuentas: una para la adquisición del TERRENO y pago del proyecto ejecutivo, promoción, permisos y licencias; y la otra para sufragar el costo de la construcción del conjunto condominal.

- c) Que el FIDUCIARIO proceda a invertir el capital total de cada una de las cuentas que integran parte del patrimonio del fideicomiso, en los términos previstos en la cláusula sexta del presente contrato.
- d) Que la PROMOTORA tenga la posesión del inmueble afecto al fideicomiso o que el comité técnico otorgue la posesión del inmueble fideicomitado a la persona física o moral que señale el propio comité, quedando a su cargo la custodia, facultades y obligaciones establecidas para los depositarios, y quien deberá permitir realizar las obras de construcción del conjunto condominal.
- e) Que el FIDUCIARIO, por instrucciones del comité técnico, proceda a liquidar al FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO DE GARANTÍA, con cargo al fondo de la cuenta establecida para tal efecto y hasta donde lo permita, el importe del precio de la parte proporcional del TERRENO.
- f) Que por instrucciones previas del comité técnico, el FIDUCIARIO proceda, por cuenta y orden de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR y sin su responsabilidad, en el momento en que la PROMOTORA comunique por escrito al FIDUCIARIO la fecha de iniciación de la construcción del conjunto condominal, a firmar el contrato de obra por administración con la constructora _____, en los términos y condiciones que se precisen en dicho contrato y que previamente sea sancionado por dicho comité.
Las obras y construcciones que se edificarán con los recursos entregados por los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, incrementarán el patrimonio del fideicomiso, conforme se vayan realizando.
- g) Que el FIDUCIARIO, por instrucciones del comité técnico, proceda a firmar la escritura relativa a la constitución del régimen de propiedad en condominio sobre el TERRENO y las construcciones proyectadas, conforme a los trámites y gestiones realizadas por la persona designada por el comité técnico.
- h) Que el FIDUCIARIO, por instrucciones que reciba del comité técnico, con cargo al fondo del fideicomiso hasta donde éste lo permita, proceda a entregar a la empresa constructora en pago de sus estimaciones, las cantidades que hayan sido autorizadas por el propio comité hasta la total terminación de la etapa en desarrollo del conjunto condominal. El comité técnico recabará y conservará la documentación comprobatoria procedente.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

- i) Que el FIDUCIARIO, por instrucciones que reciba del comité técnico, proceda a pagar, con cargo al fondo de la cuenta respectiva hasta donde lo permita, a la empresa constructora el importe de los honorarios, con la periodicidad que se haya estipulado en el contrato de obra correspondiente.
- j) Que el FIDUCIARIO, por instrucciones que reciba del comité técnico, proceda a otorgar garantía hipotecaria sobre la unidad privativa que le corresponda al FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR adherente, en el caso de que éste último haya optado por obtener un crédito hipotecario con el FIDUCIARIO, con lo cual cubrirá la inversión (variable) a que se hubiere obligado para la construcción de su unidad privativa, obligándose a cubrir la diferencia que resultare, en caso de que el producto del crédito no fuere suficiente para sufragar el costo real de la construcción.
En este último caso y dado que la entrega del crédito se realizaría en una sola exhibición, el FIDUCIARIO se obliga a constituir un fondo común de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR que hayan optado por la obtención del crédito hipotecario, quedando los intereses que genere la inversión del fondo común en beneficio de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR que hayan optado por este sistema.
- k) Que el FIDUCIARIO suscriba, con tal carácter y por instrucciones del comité técnico, todos aquellos documentos necesarios para la modificación, ampliación o renovación de los permisos, licencias o autorizaciones expedidas por las autoridades competentes, para la realización de las obras del conjunto condominal. El comité técnico designará a las personas que se encargarán a realizar dichos trámites administrativos ante las autoridades.
- l) Que el FIDUCIARIO, por instrucciones que le dirija el comité técnico, reciba de la persona o personas que vengan a sustituir a cualquiera de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, que hayan manifestado expresamente su decisión de retirarse del fideicomiso o bien, que por causas imputables a ellos no puedan continuar participando en el mismo, con las aportaciones necesarias que les permitan tener dicho carácter, de acuerdo con la cláusula decimosegunda de este contrato.
- m) Que el FIDUCIARIO, por instrucciones que reciba del comité técnico, proceda a distribuir y a aplicar las unidades privativas resultantes de la construcción del conjunto condominal, a cada uno de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, subsistiendo las garantías hipotecarias que se hubieren constituido, en su caso.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

- o) Que el FIDUCIARIO transfiera en ejecución del fideicomiso a los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR la unidad condominal que le corresponda a cada uno de ellos. Los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR se obligan a suscribir la escritura respectiva en un plazo no mayor a meses, contado a partir de la fecha de entrega de la unidad condominal, siendo bajo su costo todos los impuestos, gastos y honorarios que se causen por dicho motivo. Si transcurrido el plazo señalado alguno de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR no ha firmado la escritura, se obliga a pagar mensualmente al FIDUCIARIO por concepto de honorarios fiduciarios por manejo y administración, una cuota equivalente a cinco veces el salario mínimo vigente elevados al mes que rija en el _____ hasta la escrituración del inmueble y otro tanto de cinco salarios mínimos a la PROMOTORA.

NOVENA.- Las partes convienen en que de los ingresos que incrementen el patrimonio del fideicomiso, por parte de las aportaciones de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, se establecerán dos categorías, como sigue:

1. Del tipo "A", que se pactarán entre la PROMOTORA y los FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR en una cantidad fija y se aplicarán, junto con sus productos financieros, conforme se dispone en la cláusula siguiente, a cubrir por instrucciones del comité técnico, el valor del TERRENO, los honorarios por la promoción, el pago de comisión por ventas, así como para los pagos adicionales que surjan relacionados con el proyecto y la entrega de remanentes a los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN PRIMERO Y SEGUNDO LUGARES.
2. Del tipo "B", que se pactarán entre la PROMOTORA y los FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR como cantidades variables y que junto con sus productos financieros se aplicarán, de acuerdo a las instrucciones del comité técnico, a cubrir el costo de la construcción, pagar los honorarios fiduciarios, la supervisión y administración del desarrollo habitacional y gastos inherentes al mismo, tal como está previsto en la cláusula siguiente.

- DÉCIMA.-** Las cantidades antes referidas se aplicarán conforme a lo siguiente:
- a) Una vez comprometido para su venta el porcentaje de viabilidad previsto en la cláusula tercera, con las aportaciones de categoría "A", el FIDUCIARIO integrará un fondo, del cual se irá disponiendo por las cantidades equivalentes a aquellas que correspondan a las ventas



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

posteriores contratadas hasta completar el % (por ciento) de dichas ventas, aplicándose las cantidades así dispuestas conforme a lo siguiente:

a.a) Se pagará el % (por ciento) sobre las ventas brutas a la empresa comisionista o al FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO DE GARANTÍA de la venta de los condominios, o en su caso, el % (por ciento) si la venta se efectúa por la PROMOTORA.

a.b) Del remanente se aplicará, proporcionalmente y en la relación establecida, conforme a lo siguiente:

I. Al FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO DE GARANTÍA, las partes proporcionales que les correspondan por el TERRENO de acuerdo al valor en que éste se aporta.

II. A la PROMOTORA, las partes proporcionales que le correspondan por la documentación aportada para la construcción del desarrollo habitacional, de acuerdo con el valor en que ésta se aporta y por la remuneración por la promoción que lleva a cabo del mismo.

III. Cubiertas en su totalidad las cantidades a que se hace referencia en los incisos I y II que anteceden, los remanentes se aplicarán proporcionalmente:

Al FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO DE GARANTÍA el % (por ciento), y a la PROMOTORA el % (por ciento).

b) Con las aportaciones de categoría "B" se cubrirán los siguientes conceptos:

b.a) Pago del costo de la construcción, edificación, supervisión y administración del desarrollo habitacional y todo lo que el mismo implica, tales como es la urbanización, jardinería, etc.

Se le cubrirá conforme el avance de obra y por instrucciones del comité técnico por la supervisión y administración de la obra a , por concepto de honorarios el % (por ciento) del costo total del desarrollo inmobiliario;

b.b) Pago de impuestos, derechos, gastos y honorarios que se causen con motivo de la constitución y operación del presente fideicomiso y del régimen de propiedad en condominio;



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

b.c) Pago en general de cualquier otro concepto derivado del desarrollo habitacional, y que no esté previsto que se deba cubrir de las aportaciones de categoría "A", y

b.d) En su oportunidad y si resultan remanentes al concluir el presente fideicomiso, se repartirán en forma proporcional a su participación de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR.

DÉCIMAPRIMERA.- Son obligaciones de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, las siguientes:

- a) Aportar y entregar a la PROMOTORA, para que a su vez los entregue al FIDUCIARIO, las sumas de dinero en la forma y términos convenidos en el presente contrato de fideicomiso y en su respectivo convenio de adhesión.
- b) Pagar la cantidad que resulte por razón de alzas en los precios, inflación o cualquier otro concepto que origine la elevación de los costos de construcción presupuestados en el programa de inversión, de cada uno de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, quienes desde ahora aceptan y asumen la obligación de efectuar las aportaciones que les correspondan, incluyendo el incremento respectivo. Dichos incrementos serán reportados al FIDUCIARIO y a los demás FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR por la PROMOTORA, después de haber sido aprobados por el comité técnico. Los incrementos que se señalan en el reporte presentado por la constructora, deberán ser cubiertos por cada FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, en el porcentaje que le corresponda, adicionándolo a los pagos originalmente presupuestados, sin que ello implique un aumento en su porcentaje de participación en el desarrollo, habitacional o condominio.
- c) A fin de brindar la seguridad necesaria para el oportuno y debido cumplimiento de los fines de este fideicomiso, cada uno de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR aceptan, desde ahora, tener el carácter de asegurados en el contrato de seguro de vida con la empresa que el comité técnico designe. Para el caso de que el inversionista sea una persona moral, el socio principal de la misma deberá asumir la obligación solidaria con dicha empresa y aceptar tener el carácter de asegurado para los efectos arriba mencionados.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Dicho seguro tendrá por objeto cubrir las aportaciones que a su cargo tuviere pendiente el FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR que fallezca, para que así todos los inversionistas tengan la seguridad del cumplimiento con los fines de este fideicomiso, terminándose la construcción del conjunto condominal, en beneficio de los demás FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR y de los causahabientes del fallecido.

En virtud de lo anterior, cada FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, acepta pagar periódicamente la parte proporcional de las primas de seguro de vida que le corresponda, a fin de mantener vigentes los seguros, durante el tiempo que dure la construcción del conjunto condominal.

- d) No enajenar, gravar, ceder, pignorar o de alguna manera ceder o comprometer sus respectivos derechos de FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, ni el porcentaje de indiviso, sin la autorización previa y por escrito de la PROMOTORA y del comité técnico. En caso de incumplir las obligaciones previstas en este inciso, el FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR se hará acreedor a las penas y sanciones económicas que el propio comité técnico determine, sin perjuicio de la responsabilidad civil en que pudiere incurrir.

DÉCIMASEGUNDA.- En el caso de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR que no efectúen, oportunamente las aportaciones a su cargo, en los términos del presente contrato de fideicomiso, así como en su convenio de adhesión correspondiente y las primas del seguro de vida que a cada uno le corresponda, se harán acreedores a las siguientes sanciones:

- a) En el caso de demora en la entrega de sus aportaciones mensuales o de los ajustes efectuados por razón de incrementos en los costos, deberán pagar, por concepto de pena convencional, a partir del sexto día de retraso, la cantidad que resulte de aplicar a las aportaciones no efectuadas () veces el C.P.P. (Costo Porcentual Promedio) anual que publica el Banco de México en el mes que debió efectuar la aportación, calculado sobre la cantidad no cubierta en su oportunidad y por el plazo que la misma permanezca insoluta.
- b) En caso de que llegue a retrasarse en más de tres aportaciones consecutivas, perderá de manera definitiva el carácter de FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, sin mayor formalidad que el acuerdo del comité técnico y la comunicación



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

escrita que se dirija al FIDUCIARIO y se estará al procedimiento de remate establecido en el inciso e) de esta cláusula.

c) En el caso anterior, la pérdida del carácter de FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR comprenderá todos los derechos que le correspondan, así como una parte de la cantidad que se obtenga de vender sus derechos de FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, de conformidad con lo que se establece en el inciso siguiente.

d) Una vez ocurrida la causal de incumplimiento establecida en los incisos b) y c) de esta cláusula y comunicada por parte de la PROMOTORA al FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR la demora en la entrega de sus aportaciones, sus derechos serán asignados a favor de la persona o personas físicas o morales que manifiesten su interés en adquirirlas, quienes deberán hacer las aportaciones convenidas o las que en ese momento se convengan con la PROMOTORA en este supuesto y quienes deberán contar con la aprobación de la PROMOTORA y del comité técnico. El importe que se reciba por la transmisión que se realice, se aplicará a liquidar al FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR moroso el % (por ciento) del precio obtenido, el cual puede ser inferior al monto de las aportaciones efectivamente realizadas, y aplicando el % (por ciento) restante de la siguiente manera:

1. El % (por ciento) como comisión de venta que se pagará al comisionista que la haya propalado.

2. El % (por ciento) como compensación por gastos de administración que se pagará a la PROMOTORA.

3. Se cubrirán los impuestos, derechos, honorarios y gastos originados por la enajenación de los derechos de FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR.

4. El porcentaje restante se aplicará a la cuenta general de las obras de construcción, en beneficio de los demás FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR.

El pago del % (por ciento) que se efectuará al FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR que hubiere incumplido, se hará una vez que se haya recibo del nuevo comprador el importe total del precio, deduciéndose en su caso el



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Impuesto Sobre la Renta correspondiente, así como las comisiones del FIDUCIARIO.

Los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR instruyen al FIDUCIARIO, en el sentido de que la falta de cumplimiento puntual de sus obligaciones ocasionará la pérdida de este carácter y desde ahora autorizan para que, en este caso, se les devuelva el dinero que les corresponda, menos las penas establecidas que se hayan aplicado, en los términos del presente fideicomiso.

- e) En caso de incumplimiento de las obligaciones a cargo de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, derivadas del presente contrato y del convenio de adhesión al mismo, las partes acuerdan de conformidad con lo estipulado en el artículo 83 de la Ley de Instituciones de Crédito, en sujetarse al siguiente procedimiento de ejecución, para la venta de sus derechos de fideicomisario que les corresponda en el presente contrato, para lo cual el PROMOTOR deberá proveer los fondos necesarios para cubrir los gastos correspondientes:
 - 1. El FIDUCIARIO previa solicitud por escrito del PROMOTOR o del comité técnico procederá a notificar por medio de notario o corredor público al FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, en el domicilio señalado al efecto, dicha circunstancia, a fin de que dentro de un plazo de 5 (cinco) días hábiles, pague las prestaciones que tiene a su cargo derivados del presente contrato o demuestre fehacientemente al FIDUCIARIO haber cumplido dicha obligación.
 - 2. Transcurrido el plazo fijado en el numeral que antecede, sin que el FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, compruebe el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, el FIDUCIARIO procederá a la venta de sus derechos de fideicomitente y fideicomisario que tenga en el presente fideicomiso, con la participación de un notario o corredor público de su elección, conforme se señala en los incisos siguientes:
 - a) El FIDUCIARIO designará una institución de crédito o bien él mismo, para que practique el avalúo de los derechos de fideicomisario que corresponden al FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR que incumplió, para determinar el valor que servirá de base para la venta.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

- b)** El precio que servirá de base para la primera subasta será el % del valor que arroje el avalúo practicado.
- c)** La venta de los derechos de fideicomisarios se hará en pública subasta, ante notario o corredor público, debiendo ser anunciada con una anticipación no menor de cinco días naturales a la fecha en que deba tener lugar, mediante la publicación de un aviso en uno de los periódicos de mayor circulación del domicilio del FIDUCIARIO.
- d)** Si la venta de los derechos de fideicomisario no hubiere podido llevarse a cabo en la primera subasta, se procederá a verificar la segunda, reduciendo en un 10% el precio fijado en el inciso a) que antecede. Las subsiguientes subastas se realizarán con deducción de un 10% más en cada una, sobre el precio fijado en la segunda subasta, si en la quinta subasta no se hubiere logrado la venta, la sexta se verificará sin sujeción a precio mínimo y el FIDUCIARIO la fincará al postor que ofrezca el mejor precio de contado ante notario o corredor público.
- e)** Los interesados en adquirir los derechos de fideicomisario materia de la venta, deberán depositar con el FIDUCIARIO, por lo menos el día anterior a la celebración de la misma, un mínimo del 10% del precio que sirva de base para la celebración de la subasta respectiva del precio de los derechos. En la sexta subasta el depósito para garantizar la postura será el que corresponda a la subasta inmediata anterior. Sin el requisito del depósito a que se refiere la presente base, ningún interesado podrá ser considerado como postor, ni podrá ser admitido al evento. Si el FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR se presentare como postor, no estará obligado a constituir el depósito a que se refiere la presente base.
- f)** Tanto la PROMOTORA, como el FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, tendrán derecho a presentar postor, pudiendo serlo también en lo personal, estableciéndose la preferencia que les corresponde en ese orden y en igualdad de condiciones a cualquier otro.
- g)** El FIDUCIARIO fincará el remate y declarará vendidos los derechos de fideicomisario en la parte que corresponda a favor del postor que hubiere hecho la mejor postura de los mismos, y formalizará la correspondiente transmisión de propiedad, contra la entrega del saldo del precio.
- h)** El postor a favor de quien se finque el remate de los derechos de fideicomisario, deberá liquidar el remanente del saldo del precio de los derechos vendidos, en las oficinas del FIDUCIARIO, en un plazo no mayor a 3 (tres) días hábiles, contados a partir de la fecha en que se finque el remate. En caso de que el postor respectivo no haga la



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

liquidación mencionada en el plazo previsto, perderá en favor de la PROMOTORA la cantidad depositada, la cual se aplicará primordialmente para cubrir los gastos erogados por el procedimiento de ejecución del patrimonio fideicomitado.

DÉCIMATERCERA.- Sin necesidad de resolución judicial, el FIDUCIARIO aplicará el producto de la venta que realice en los términos siguientes:

- a) En primer término, se cubrirán los impuestos, derechos y demás prestaciones fiscales que cause la operación o las que el FIDUCIARIO hubiere pagado por cuenta del FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR.
- b) En segundo término, se cubrirán los gastos y honorarios que se hayan causado con motivo de la venta, así como los que hubiere erogado la PROMOTORA.
- c) En tercer término, se reembolsará al FIDUCIARIO de todo cuanto se le estuviere adeudando por la administración y ejecución del fideicomiso.
- d) En cuarto término, se cubrirán los adeudos que tuvieren el FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, derivados del presente contrato y al convenio de adhesión al mismo.
- e) Cubiertos los conceptos anteriores, si quedare algún remanente, se entregará al FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR.

DÉCIMACUARTA.- Al término del cumplimiento de las finalidades previstas en la cláusula octava de este contrato, los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR serán los únicos fideicomisarios del presente fideicomiso, teniendo de manera enunciativa y no limitativa los siguientes derechos que como tal les corresponde:

- a) Adquirir bajo el régimen de propiedad en condominio la parte del inmueble que a cada uno le corresponda, en un plazo no mayor de 6 (seis) meses contado a partir de la fecha de entrega de la unidad condominal. Transcurrido dicho plazo, deberán de cubrir mensualmente la cantidad mencionada en la cláusula octava, inciso o), de este contrato.
- b) A los planos, proyectos, permisos y demás documentación y en especial la relacionada a su unidad privativa.
- c) A la asignación de su unidad privativa correspondiente, quedando subsistente el gravamen hipotecario, así como las obligaciones derivadas del crédito hipotecario que le hubiere sido otorgado, en su caso.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

- d) A comunicar por escrito al FIDUCIARIO, por conducto del comité técnico, el nombre de la persona o personas que tengan el carácter de fideicomisarios substitutos.
- e) A la cesión, venta o enajenación de sus derechos de fideicomisarios en segundo lugar, previo acuerdo o autorización de la PROMOTORA y del comité técnico, que será comunicada por escrito al FIDUCIARIO, por conducto del comité técnico.
- f) A recibir la parte proporcional del saldo de la cuenta o cuentas que constituyan el fideicomiso, al término del cumplimiento de todas y cada una de las finalidades del mismo.

DÉCIMAQUINTA.- Para los efectos del buen desarrollo de este contrato de fideicomiso y con las facultades a que se hará referencia posteriormente, los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN PRIMERO Y SEGUNDO LUGARES constituyen, en este acto, un comité técnico, en los términos a que alude el párrafo tercero del artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito.

Este comité estará formado por seis miembros: tres designados por la PROMOTORA, dos por los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR y uno por la FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO DE GARANTÍA.

De entre los miembros se elegirá un Presidente, Vicepresidente y Secretario.

Los representantes de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR se elegirán, por mayoría de votos, entre ellos; y su designación será comunicada al FIDUCIARIO por conducto de la PROMOTORA.

Todos los miembros tendrán un suplente que los representará en caso de que no puedan asistir a alguna reunión.

Los nombres y registros de firmas de las personas que sean designadas para integrar el comité técnico se comunicará al FIDUCIARIO por escrito en documento por separado.

El nombramiento de miembro integrante del comité técnico es de carácter honorífico, por lo que no recibirán emolumento alguno.

En caso de renuncia, incapacidad parcial o total, muerte o ausencia de alguno de los miembros integrantes del comité técnico, lo sustituirá en sus funciones la persona que corresponda designar al miembro de dicho organismo, en la inteligencia de que la pérdida del carácter de FIDEICOMITENTE-



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, será también causa para ser sustituido como miembro del mencionado comité técnico.

DÉCIMASEXTA.- Para el funcionamiento del comité técnico se establecen las siguientes reglas:

- a) Se designará un representante ante el FIDUCIARIO.
- b) Sesionará mensualmente en las fechas que el propio comité técnico señale y cada vez que el Presidente lo considere conveniente, convocando a sus miembros mediante comunicación previa por escrito, a la cual adicionará el orden del día correspondiente.
- c) Sus acuerdos se tomarán por mayoría de votos.
- d) Cada miembro integrante tendrá un voto.
- e) El Presidente del comité técnico tendrá voto de calidad en caso de empate.
- f) Sus acuerdos serán válidos con la concurrencia de cuando menos cuatro de sus miembros.
- g) El Secretario del comité técnico llevará las minutas de las reuniones en las que se harán constar las sesiones y acuerdos o resoluciones tomadas y deberán ser firmadas por los asistentes de la reunión. Para que las determinaciones del comité técnico sean ejecutadas por el FIDUCIARIO, será necesario que se le comuniquen por escrito. Estas comunicaciones deberán ser firmadas por el representante del comité técnico ante el FIDUCIARIO, con lo que será responsabilidad para él mismo, proceda a cumplir las instrucciones. El FIDUCIARIO queda relevado de toda responsabilidad frente a todos los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS, siempre que actúe en cumplimiento de las instrucciones que por escrito le dirija el comité técnico de conformidad con lo que se establece en el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito.
- h) A partir de esta fecha el comité técnico queda integrado por los siguientes miembros:

DÉCIMASÉPTIMA.- Son facultades y obligaciones del comité técnico:

- a) Instruir al FIDUCIARIO sobre las inversiones que deba realizar con los fondos del fideicomiso.
- b) Revisar y autorizar cada una de las entregas que el FIDUCIARIO deba efectuar a la constructora, para la continuación de las obras del conjunto condominal, de acuerdo al informe de avance de las mismas.
- c) Revisar y autorizar los ajustes al programa de pagos de la parte variable ("B") que fueran necesarios por la elevación de los precios de



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

- materiales y mano de obra, por causas inflacionarias o de cualquier otro tipo y emitir los nuevos programas de pago a cargo de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR.
- d) Instruir al FIDUCIARIO para que liquide a la constructora los honorarios que se hayan establecido en su favor, conforme al contrato de obra, así como designar a las personas que se encargarán de supervisar las obras y recibir las mismas, en las cuales no tendrá responsabilidad el FIDUCIARIO.
 - e) Instruir al FIDUCIARIO para que otorgue poderes en los términos que correspondan en favor de la persona física o moral que se le indique, determinando el alcance de los mandatos.
 - f) Cuantificar el importe que corresponda al FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR que por incumplimiento o por decisión propia renuncie a dicho carácter, situación que deberá notificar por escrito al FIDUCIARIO.
 - g) Calificar y acordar la pérdida del derecho de FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR que haya dejado de cubrir tres aportaciones.
 - h) Notificar al FIDUCIARIO de la designación de la persona física o moral que participará como FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR en sustitución del que hubiere perdido tal carácter.
 - i) Resolver la solicitud del FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR que quisiera ceder, enajenar o gravar sus derechos, comunicando al FIDUCIARIO su decisión.
 - j) Revisar y aprobar la información mensual que por escrito le rinda el FIDUCIARIO sobre el manejo de los fondos del fideicomiso.
 - k) Las que se establecen en otras cláusulas del presente fideicomiso.
 - l) En general, decidir dentro de sus facultades lo que mejor convenga para el cumplimiento de los fines del fideicomiso, instruyendo para tal efecto en forma expresa al FIDUCIARIO.

DÉCIMOCTAVA.- Los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR expresamente liberan al FIDUCIARIO de cualquier responsabilidad fiscal derivada de la aplicación de la Ley del Impuesto Sobre la Renta o de cualquier otra, obligándose los mismos a cumplir cualquier obligación que al respecto se genere en relación al presente fideicomiso y por los actos derivados del mismo, que será por su exclusiva cuenta.

DÉCIMANOVENA.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 106, fracción XIX, inciso b), de la Ley de Instituciones de Crédito en vigor, el FIDUCIARIO manifiesta que explicó de manera inequívoca a las partes que



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

intervienen en el presente contrato de fideicomiso, el alcance y consecuencias de dicha disposición, al tenor siguiente:

"Artículo 106.- A las Instituciones de crédito les estará prohibido:...

XIX.- En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 de esta ley:...

b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria;"

VIGÉSIMA.- EL FIDUCIARIO no será responsable por hechos, actos y omisiones de las partes, sus beneficiarios o causahabientes, autoridades o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de las finalidades del presente fideicomiso, tampoco será responsable de los recursos que los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR entreguen a la PROMOTORA o al comité técnico, no se apliquen o sean insuficientes para cumplir con los fines del presente fideicomiso.

El FIDUCIARIO no estará obligado a ejercer dichas facultades por derecho propio, sino que únicamente estará obligado a otorgar a solicitud previa y por escrito de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR o del comité técnico según el caso y en favor de la persona o personas que expresamente designen, un poder especial en los términos que procedan con el propósito de que el apoderado pueda hacer la defensa correspondiente, acompañando la aceptación y la conformidad por escrito del apoderado de recibir las cantidades necesarias para los gastos y honorarios que se causen, por cuenta exclusiva del solicitante.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Cuando el FIDUCIARIO reciba alguna notificación, demanda judicial o reclamación de cualquier tipo o clase relacionada con el patrimonio del fideicomiso, avisará de inmediato por escrito a los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS, por conducto de la PROMOTORA, o al Comité Técnico, según el caso, o al apoderado que éstos hayan designado, para que se avoque a la defensa del patrimonio del fideicomiso, no teniendo el FIDUCIARIO más obligación que la de otorgar el poder a que se refiere el párrafo anterior, quedando a cargo del respectivo solicitante cubrir todos los gastos y honorarios que se originen con tal motivo.

Entregando a las partes el referido aviso, cesará de inmediato cualquier responsabilidad a cargo del FIDUCIARIO.

VIGÉSIMAPRIMERA.- Por su intervención en este fideicomiso, el FIDUCIARIO tiene derecho a percibir de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, por conducto de la PROMOTORA, los honorarios siguientes:

- a) Por elaboración del contrato y aceptación del cargo, la cantidad de \$ (PESOS 00/100 M.N.), por una sola vez y que será liquidada a la firma de este instrumento.
- b) Por la administración del fideicomiso, por cuanto a las inversiones el % (por ciento) anual, sobre el total del monto del capital y productos fideicomitados, pagadera en su parte proporcional por mensualidades vencidas, calculadas sobre saldos promedio de cada mes.
Por cuanto al inmueble, el % (por ciento) anual, pagadero en su parte proporcional por mensualidades vencidas, calculado sobre el valor total del inmueble con sus mejoras, que se irá reajustando anualmente con base en el avalúo o estimación de valor que practique el fiduciario para tales efectos.
En caso de que al aplicarse los citados porcentajes sobre el total del patrimonio fideicomitado, resulte a pagar en el mes una cantidad menor a \$ (PESOS 00/100 M.N.), se aplicará ésta como comisión mínima mensual.
- c) Por cualquier modificación que se llegare a efectuar al presente contrato, la cantidad de \$ (PESOS 00/100 M.N.).
- d) En caso de ejecución a que se refiere la cláusula décimo segunda, inciso e) de este contrato, mínimo el % (por ciento) sobre el valor de la venta.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

- e) Por la firma de la escritura de constitución del régimen de propiedad en condominio, cobrará el FIDUCIARIO la suma de \$ (PESOS 00/100 M.N.).
- f) También el FIDUCIARIO cobrará a cada uno de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR que corresponda, por la firma de su escritura de transmisión en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo, la cantidad de \$ (PESOS 00/100 M.N.), como mínimo.

Los honorarios y comisiones previstos en la presente cláusula corren a cargo de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, quedando autorizado el FIDUCIARIO para que si no les son liquidados oportunamente, cargue su importe al patrimonio del fideicomiso.

El FIDUCIARIO queda facultado para revisar anualmente los honorarios establecidos en esta cláusula, pudiendo ajustarlos previo acuerdo con la empresa PROMOTORA del proyecto, quien lo hará del conocimiento de los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR.

Todos los honorarios y comisiones del FIDUCIARIO, causan el Impuesto al Valor Agregado en los términos de la Ley de la Materia.

La distribución de los honorarios y comisiones del FIDUCIARIO se hará entre los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, de acuerdo con el porcentaje de participación que tengan en el presente fideicomiso.

VIGÉSIMASEGUNDA.- Para todo lo relativo a este fideicomiso, las partes señalan como sus domicilios para todos los efectos legales los que a continuación se relacionan, aclarándose que .los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR se encuentran representados por la empresa PROMOTORA:

FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO
DE GARANTÍA:

PROMOTORA Y
FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIA
EN SEGUNDO LUGAR:

FIDUCIARIO:

Los FIDEICOMITENTES-FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, el FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO DE GARANTÍA y la PROMOTORA se obligan, desde ahora, a notificar de inmediato y por escrito al FIDUCIARIO de



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

cualquier cambio de domicilio que tuvieren, ya que de no hacerlo, los avisos que se le envíen al domicilio registrado surtirá plenamente sus efectos, liberando de cualquier responsabilidad al FIDUCIARIO por este concepto.

VIGÉSIMATERCERA.- La duración del presente fideicomiso será por el tiempo necesario para cumplir sus fines, pero podrá extinguirse por cualquiera de las causas previstas en el artículo 392 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a excepción de la causa prevista en la fracción VI del citado artículo, ya que en esta operación los fideicomitentes no se reservan el derecho de revocarlo.

En tal virtud, este fideicomiso subsistirá íntegramente, mientras no sean cumplidos los fines previstos mediante el presente contrato.

VIGÉSIMACUARTA.- Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a la competencia de los Tribunales de _____, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiese corresponderle por razón de su domicilio presente o futuro.

P E R S O N A L I D A D E S

G E N E R A L E S



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

MODELO DE CONVENIO DE SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN UN FIDEICOMISO DE GARANTÍA.

CONVENIO DE SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA, DENOMINADO “_____”, CONSTITUÍDO POR EL SEÑOR _____ POR SU PROPIO DERECHO, COMO ACCIONISTA DE LA SOCIEDAD DENOMINADA _____, EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL _____, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO SUSTITUTO, EN LO SUCESIVO ASÍ DESIGNADO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SUS APODERADOS GENERALES, EL _____ Y EL _____, Y POR LA OTRA PARTE, EL BANCO _____ EN LIQUIDACIÓN, EN SU CALIDAD DE FIDUCIARIO SUSTITUIDO, EN LO SUCESIVO ASÍ DESIGNADO, REPRESENTADO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS, EL _____ Y EL _____, QUIENES SE SUJETAN A LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

ANTECEDENTES

- I.- Con fecha 20 de agosto de 19XX, se celebró contrato privado de fideicomiso irrevocable de garantía en el que participaron con el carácter de FIDEICOMITENTE por su propio derecho, el señor, _____, como accionista de la Sociedad denominada _____ S.A. de C.V., como FIDUCIARIO el Banco _____, actualmente en liquidación, y como FIDEICOMISARIA Nacional Financiera, S.N.C., en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso constituido por el Gobierno Federal, denominado “Fondo de Capitalización e Inversión del Sector Rural” (FOCIR), con la comparecencia de la sociedad _____ S.A. de C.V., representada por el señor _____, _____ y _____, en su carácter de Presidente, Secretario y Tesorero del Consejo de Administración de la misma, respectivamente.
- II.- El fin preponderante del referido contrato de fideicomiso es, garantizar con el patrimonio fideicomitado y hasta donde éste alcance, a la FIDEICOMISARIA, el puntual, preferente y oportuno cumplimiento de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE que se derivan del Convenio de Asociación Empresarial suscrito entre el FIDEICOMITENTE y el FOCIR,



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

los demás fines se encuentran establecidos en la cláusula XXXXXX, del contrato de fideicomiso a que se refiere el párrafo que antecede.

- III.-** El patrimonio originalmente afecto al citado fideicomiso se integró con XXXXXX acciones representativas del XX % del capital social total de la empresa propiedad del FIDEICOMITENTE, con valor total nominal de \$ _____ (_____ 00/100 M.N.) y con un valor nominal de \$XXX.00 (_____ PESOS 00/100 M.N.) cada una, representadas por un Certificado Provisional, el cual se encuentra debidamente suscrito y endosado por el FIDEICOMITENTE a favor del Fiduciario Sustituido, libre de todo gravamen y sin estar en ninguna forma comprometido y cuyas características se describen en la Cláusula xxxx del contrato constitutivo de fideicomiso.
- IV.-** Los honorarios fiduciarios por concepto de administración del fideicomiso en mérito, ascienden a la cantidad de \$1,000.00 (UN MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, más el Impuesto al Valor Agregado, pagaderos por mensualidades anticipadas.
- V.-** El domicilio señalado por los FIDEICOMITENTES para todos los efectos legales del fideicomiso, es _____, _____, Ciudad _____, C. P. _____
- VI.-** El Banco _____, es una Sociedad Nacional de Crédito en liquidación a partir del _____, de conformidad a los artículos Segundo y Tercero Transitorios de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, publicada en el Diario Oficial de la Federación el _____, cuya liquidación fue originalmente encomendada al Fideicomiso Liquidador de Instituciones y Organizaciones Auxiliares de Crédito (FIDELIQ), en términos del oficio número _____ del _____, expedido por la Dirección General de Banca de Desarrollo de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- VII.-** De conformidad al artículo Octavo Transitorio de la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de diciembre del 2002, los mandatos y demás operaciones que antes de la fecha de entrada en vigor de dicha Ley, tenía encomendados el FIDELIQ, se entendieron conferidos al _____.

DECLARACIONES

- I. DEL FIDUCIARIO SUSTITUTO, POR CONDUCTO DE SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS.**



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

- a) Que es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, con domicilio en el _____.
- b) Que con fecha 19 de diciembre de 2002, mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación se expidió la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público, misma que fue reformada, adicionada y derogada en diversas disposiciones, en términos del Decreto publicado en el mismo órgano de difusión oficial, con fecha 23 de febrero de 2005.
- c) Que tiene por objeto, entre otros aspectos, el cumplir con las atribuciones que le establece el artículo 78 de la ley mencionada en el párrafo que antecede, entre las cuales se encuentra fungir como fiduciario sustituto en los fideicomisos constituidos en Instituciones de Crédito, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y Almacenes Generales de Depósito, cuya liquidación sea encomendada al SAE, así como en los que actúe con el carácter de fideicomitente o fideicomisario el Gobierno Federal o alguna entidad paraestatal de la Administración Pública Federal, tal y como se describe en la fracción X del referido artículo.
- d) Que en este acto se encuentra representado por sus apoderados generales, el Lic. _____, y el C. P. _____, quienes acreditan su personalidad en términos de la escritura pública número _____, otorgada con fecha ____ de _____ de 20XX, ante la fe del _____, Notario Público No. XX del _____, la cuál se encuentra pendiente de su inscripción en el Registro Público de Comercio en el D.F. por lo reciente de su otorgamiento, facultades que a la fecha no les han sido revocadas ni limitadas en forma alguna.
- e) Que está de acuerdo en fungir como **“FIDUCIARIO SUSTITUTO”** en el contrato de fideicomiso Irrevocable de Garantía denominado _____, materia del presente convenio, en los términos de su contrato constitutivo, y del presente instrumento.

II. DEL FIDUCIARIO SUSTITUIDO, POR CONDUCTO DE SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS.

- a) Que es una Sociedad Nacional de Crédito en Liquidación a partir del ____ de _____ de 20XX, de conformidad con los artículos 2º y 3º Transitorios de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de diciembre de 2002.
- b)** Que mediante comunicado de fecha 05 de agosto de 2005, y atendiendo al avanzado proceso de liquidación en que se encuentra el Banco Nacional de Crédito Rural S.N.C. en liquidación, fiduciario del Contrato de



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Fideicomiso Irrevocable de Garantía de fecha XX de ____ de 19XX, dirigido a la empresa _____, S. A. de C. V., a la atención del señor Ing. _____, en su calidad de Fideicomitente, se le solicitó la designación de una Institución Fiduciaria diversa para asumir la responsabilidad fiduciaria en el fideicomiso referido, sin embargo dicha solicitud no fue atendida por el fideicomitente.

- c) Que en razón de la falta de interés mostrado al FIDUCIARIO SUSTITUIDO por parte del fideicomitente para designar fiduciario sustituto, y con la finalidad de coadyuvar en el avance del proceso de liquidación en el que se encuentra el Banco _____, (en liquidación), su representado, fue instruido por parte del SAE, en su calidad de liquidador para sustituir sus deberes fiduciarios contraídos en este negocio, con el propio SAE, de conformidad a lo dispuesto por el penúltimo párrafo y la fracción III del Artículo 29 de la Ley de Instituciones de Crédito.
- d) Que sus Delegados Fiduciarios, el _____ y el _____, acreditan su personalidad con el testimonio de la Escritura Pública número _____, de fecha XX de _____ de 20XX, otorgada ante la fe y el protocolo del _____, Notario Público No. X del _____, manifestando ambos Delegados Fiduciarios que cuentan con las facultades y los poderes suficientes para comparecer en este acto a nombre de su representada, mismas que no les han sido revocadas, limitadas ni restringidas de forma alguna.
- e) Que en virtud de que el _____, fiduciario del Fideicomiso referido en el inciso b) de la presente Declaración, se encuentra sujeto a un proceso de liquidación, se hace necesario llevar a cabo la sustitución de institución fiduciaria que en este instrumento se consigna.

En razón de lo antes expuesto, las partes comparecientes otorgan y se someten a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Del Acuerdo y Fundamento Legal.- Atendiendo al proceso de liquidación en que se encuentra el _____. Institución de Banca de Desarrollo, (en Liquidación), fiduciario en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de fecha XX de ____ de 19XX, y en virtud de la falta de interés mostrada por el fideicomitente para pronunciarse y definir por escrito su voluntad respecto a la sustitución de los deberes fiduciarios en los términos y condiciones solicitados, el _____, en este acto conviene con el Banco _____, En Liquidación, formalizar la Sustitución Fiduciaria del fideicomiso arriba indicado, en términos y con fundamento de lo dispuesto por el



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Artículo 29 fracción III y penúltimo párrafo de la Ley de Instituciones de Crédito en vigor, que a la letra dice:

“(…)Artículo 29- La disolución y liquidación de las Instituciones de Banca Múltiple, se regirán por lo dispuesto en la Ley de Protección al Ahorro Bancario, y en los capítulos X y XI de la Ley General de Sociedades Mercantiles, con las siguientes excepciones:

.....III.- En los Fideicomisos en los que la Institución que se encuentre en liquidación o en concurso mercantil, actúe como Fiduciaria en los términos de esta Ley, el Liquidador o Sindico según se trate, podrá convenir con alguna otra institución la sustitución de los deberes fiduciarios.

.....Tratándose de Instituciones de banca de desarrollo, la disolución y liquidación en términos del presente artículo serán llevadas a cabo por el Fideicomiso Liquidador de Instituciones de Crédito(…)” (sic).

SEGUNDA.- De la Sustitución del Fiduciario.- El _____, en su calidad de Fiduciario, asume a partir de la fecha de firma del presente convenio, el cargo de “Fiduciario Sustituto” en el Fideicomiso materia del presente convenio, quien por conducto de sus Apoderados Generales acepta el cargo que se le confiere, protestando su fiel y leal desempeño, con todos los derechos, facultades y obligaciones inherentes al mismo, derivadas del contrato de fideicomiso, señalado en el apartado II. b) de las declaraciones del presente instrumento, en sustitución del _____, en su calidad de “Fiduciario Sustituido”.

TERCERA.- De la Entrega del Patrimonio.- Con motivo de la sustitución fiduciaria a que alude la Cláusula Segunda que antecede, el “Fiduciario Sustituido”, en este acto entrega al “Fiduciario Sustituto” la totalidad del patrimonio fideicomitado en el Contrato de Fideicomiso referido en la Cláusula Primera que antecede, conformado por los siguientes bienes:

- a. XXXXXX acciones representativas del XX % del capital social total de la empresa de la cual es accionista el FIDEICOMITENTE, con valor total nominal de \$ _____ (_____ 00/100 M.N.) y con un valor nominal de \$XX.00 (XXXX PESOS 00/100 M.N.) cada una, representadas por un Certificado Provisional, el cual se encuentran debidamente suscrito y endosado por el FIDEICOMITENTE a favor del Fiduciario Sustituido, libre de todo gravamen y sin estar en ninguna forma comprometido y cuyas características se describen en la Cláusula Tercera del contrato constitutivo de fideicomiso.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

El “Fiduciario Sustituido” en este acto endosa a favor del “Fiduciario Sustituto” y hace entrega de todos y cada uno de los títulos representativos de las acciones descritos en el párrafo que antecede, y que integran el patrimonio del fideicomiso, por lo que el “Fiduciario Sustituto” otorga en favor del “Fiduciario Sustituido” el recibo más amplio y eficaz que en derecho proceda, por la entrega que éste le hace, del patrimonio del fideicomiso.

Así mismo en este acto, el “Fiduciario Sustituido” hace entrega al “Fiduciario Sustituto” de la documentación básica inherente al referido fideicomiso, consistente en: copia del contrato constitutivo de fideicomiso, copia de los convenios modificatorios en su caso, copia de las reglas de operación o mecánica operativa, último estado financiero y copia del chek list del expediente de archivo correspondiente, así como de un informe pormenorizado del estado que guarda la administración general del fideicomiso, que incluye una relación con los nombres y domicilio de los fideicomitentes, de los Fideicomisarios así como de la persona facultada para representar a los fideicomitentes ante el fiduciario sustituto, con cierre de actividades al día XX del mes de ____ de 20XX, el cual se agrega al presente convenio para formar parte integrante del mismo como **anexo 2**.

CUARTA.- De la Relación de Actividades en Trámite.- En este acto, el “Fiduciario Sustituido” entrega al “Fiduciario Sustituto” mediante documento por separado, una relación detallada de actividades pendientes de realizarse, en trámite, acuerdos de comité técnico y cartas de instrucciones por atender, a efecto de que este último asuma eficaz y oportunamente la administración del Fideicomiso materia del presente instrumento, el cual se agrega al presente convenio para formar parte integrante del mismo como **anexo 3**.

QUINTA.- De la Notificación al Fideicomitente.- En virtud de la sustitución de la responsabilidad fiduciaria que se consigna en el presente instrumento, será obligación del _____, en su carácter de “Fiduciario Sustituto”, notificar mediante oficio dirigido al FIDEICOMITENTE, así como a la FIDEICOMISARIA designados en el Contrato de Fideicomiso, la celebración del presente convenio de sustitución de la responsabilidad fiduciaria en su favor, a fin de que éstos ejerciten sus derechos y den cumplimiento a las obligaciones contraídas al momento de haber sido designados, y para el efecto de que el FIDEICOMITENTE se sirvan instruir el cumplimiento de sus fines, en los términos que les faculta el referido contrato de fideicomiso, así mismo, hará de su conocimiento que las acciones a desarrollar para el debido cumplimiento del encargo conferido serán a partir de la fecha de la firma del presente convenio.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

SEXTA.- De las Referencias.- Derivado de la Sustitución Fiduciaria que se consigna en este instrumento, a partir de la fecha de su firma, en cualquier documento o registro en el que se mencione al Fiduciario del Fideicomiso materia del presente convenio, habrá de entenderse referido al _____ en su calidad de “Fiduciario Sustituto”.

SÉPTIMA.- De los Honorarios Fiduciarios.- El “Fiduciario Sustituido” manifiesta que al XX de _____ del presente año, el Fideicomitente le adeuda, por la administración del encargo, la cantidad de \$ XX,XXX.00 (_____ pesos 00/100) M.N., incluido el Impuesto al Valor Agregado, por concepto de honorarios fiduciarios, que se generaron durante el lapso que actuó con ese carácter en el contrato de Fideicomiso aludido, por lo que se reserva el derecho de ejercitar las acciones necesarias y procedentes para su recuperación, ante quien corresponda.

El “Fiduciario Sustituto”, cobrará por única vez por concepto de estudio y aceptación del encargo, la cantidad de \$ **XX,XXX.00** más el I.V.A. respectivo, precisamente al momento de formalización del presente convenio, dicha cantidad le será cubierta por el _____

El “Fiduciario Sustituto” tendrá, como consecuencia del presente convenio de Sustitución Fiduciaria, el derecho al cobro de los honorarios fiduciarios en los términos y condiciones que prevalezcan a la fecha, tomando como referencia lo pactado en el contrato constitutivo del fideicomiso, a partir de la fecha de firma del presente Instrumento.

OCTAVA.- De los Estados Financieros.- El “Fiduciario Sustituido” en este acto entrega al “Fiduciario Sustituto” los estados financieros del fideicomiso, los cuales a la fecha de su formalización reflejan un patrimonio fideicomitado por la cantidad de \$ _____ (_____ 00/100 M.N.), incorporándose al presente instrumento, para formar parte integrante del mismo como anexo **4**.

NOVENA.- De la Liberación de Responsabilidades.- El “Fiduciario Sustituto” no asume ninguna responsabilidad por la administración general que hubiere hecho el “Fiduciario Sustituido” respecto del patrimonio del Fideicomiso materia del presente convenio, ya que sus obligaciones y responsabilidades nacen a partir de la fecha de firma del presente instrumento.

DÉCIMA.- De la Novación o Modificación.- Las partes convienen en que el presente acto jurídico no implica novación o modificación alguna al contrato de fideicomiso, por lo que quedan plenamente subsistentes con todo su vigor y fuerza legal las estipulaciones y las cláusulas contenidas en el contrato constitutivo de fideicomiso.



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

DÉCIMA PRIMERA.- De los Gastos e Impuestos.- Todos los gastos e impuestos que se generen con motivo del presente Convenio de Sustitución Fiduciaria serán con cargo al “Fiduciario Sustituido”.

DÉCIMA SEGUNDA.- De las Contingencias.- Para el caso de que existan o se presenten contingencias que pudieran afectar al patrimonio al fideicomiso, como consecuencia de una deficiente administración del “Fiduciario Sustituido” durante su gestión, se obliga desde ahora a realizar en el acto de firma del presente instrumento, la transferencia de las reservas que para el efecto haya creado a favor del “Fiduciario Sustituto” a la cuenta que éste le indique.

DÉCIMA TERCERA.- Del Personal.- Queda expresamente establecido que para el caso de que se haga necesaria la contratación de personal para efectos de atender la realización de los fines del fideicomiso que en este acto se sustituye, el personal que se llegue a contratar, será por cuenta y a cargo del patrimonio del fideicomiso denominado _____, sin que exista en ninguna forma relación laboral alguna entre dicho personal y el Fiduciario Sustituto (SAE).

En los contratos que al respecto se lleguen a celebrar se hará expresa mención de la presente cláusula.

DÉCIMA CUARTA.- De los Procesos judiciales en Trámite y de la Revocación de Poderes.- El “Fiduciario Sustituido” manifiesta que a la fecha de suscripción del presente convenio no existen procesos judiciales en marcha.

DÉCIMA QUINTA.- Notificaciones y Domicilios.- Todos los avisos, comunicaciones y notificaciones que las partes deban enviarse en los términos de este convenio, incluyéndose el cambio de domicilio, deberán de efectuarse por escrito mediante correo certificado con acuse de recibo, o por cualquier otro medio que asegure su recepción, a los domicilios siguientes:

Fiduciario Sustituido:

Fiduciario Sustituto:

DÉCIMA SEXTA.- Del Saneamiento para el Caso de Evicción.- El “Fiduciario Sustituido” se obliga al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley, respecto del patrimonio fideicomitado, única y exclusivamente en base a la documental que le fue exhibida al momento de y para la constitución del fideicomiso, facultando al “Fiduciario Sustituto” para obligarlo en dichos términos, ante la persona o personas a quien o quienes lo transmitan, haciendo expresa



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

reserva de los derechos que le correspondan. Así mismo, el “Fiduciario Sustituido” se obliga a pagar cualquier adeudo que afecte los bienes del fideicomiso, con anterioridad a la fecha del presente convenio, cuyo pago hubiese sido su obligación en términos del contrato de fideicomiso, siempre y cuando haya contado o se le hayan expensado los recursos necesarios para ello en su momento.

DÉCIMA SÉPTIMA.- De la Jurisdicción y Competencia.- Para la interpretación y cumplimiento del presente convenio, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales competentes de la Ciudad de México, _____, haciendo renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro.

El presente Convenio se firma en la Ciudad de México, _____, a los XX días del mes de ____ del 20XX.

FIDUCIARIO SUSTITUTO

Apoderado General

Apoderado General

FIDUCIARIO SUSTITUIDO

Delegado Fiduciario

Delegado Fiduciario



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

ANEXO 2

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL APLICABLES A LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO.

(Publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 2005, modificadas mediante Resoluciones Primera, Segunda, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima primera, Décima segunda, Décima tercera, Décima cuarta, Décima quinta, Décima Sexta y Décima Séptima, publicadas en el citado Diario Oficial el 3 y 28 de marzo, 15 de septiembre, 6 y 8 de diciembre de 2006, 12 de enero, 23 de marzo, 26 de abril, 5 de noviembre de 2007, 10 de marzo, 22 de agosto, 19 de septiembre, 14 de octubre, 4 de diciembre de 2008, 27 de abril, 28 de mayo y 11 de junio de 2009, respectivamente).

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en los artículos, 19, segundo párrafo, 21, 22, segundo párrafo, 42, fracción IV, 52, 55 BIS, segundo párrafo, 64 BIS, 65, 73 BIS, décimo párrafo, 77, 89, segundo párrafo, 93, primer párrafo, 95, 97, 98, segundo párrafo, 99, 100, primer párrafo, 101, primer, segundo y último párrafos, 102 y 106, fracción XIII, segundo párrafo, de la Ley de Instituciones de Crédito; 6, segundo párrafo, de la Ley del Mercado de Valores, en relación con el 81, primer párrafo, de la referida Ley de Instituciones de Crédito; 4, fracciones II, III, IV, V, VI, VII, IX, XI, XII, XIV, XXXVI y XXXVII, 6, 16, fracción I y 19 de su ley, así como con el acuerdo de su Junta de Gobierno, el contenido de los artículos 51 y 134 Bis de la citada Ley de Instituciones de Crédito al amparo de lo dispuesto por el 12, fracción XV de la mencionada Ley de la Comisión, y

CONSIDERANDO

Que esta Comisión ha expedido a lo largo del tiempo un gran número de circulares, oficios-circulares y otras disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de Crédito, las cuales en algunos casos han sido derogadas expresa o tácitamente, han perdido su aplicabilidad o resultan anacrónicas u obsoletas, mientras que en otros, aún continúan siendo vigentes total o parcialmente;



EL FIDEICOMISO, ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Que se estima necesario depurar la totalidad de la normatividad emitida por esta Comisión, aplicable a las Instituciones de Crédito, con el objeto de precisar qué disposiciones de carácter general son vigentes, así como suprimir aquella que como consecuencia del desarrollo del sistema bancario mexicano en la actualidad resulta inocua, y

Que resulta oportuno compilar en un solo instrumento jurídico las disposiciones aplicables a las Instituciones de Crédito expedidas por esta Comisión, sistematizando su integración y homologando la terminología utilizada, a fin de brindar con ello certeza jurídica en cuanto al marco normativo al que las mencionadas entidades financieras deberán sujetarse en el desarrollo de sus operaciones, lo que también habrá de facilitar la consulta, cumplimiento y observancia de las disposiciones que les resultan ser aplicables, ha resuelto expedir las siguientes:

TÍTULO TERCERO

De la Información Financiera y su Revelación y de la Valuación

Capítulo I

De los Criterios Contables y de la Valuación de Valores y demás Instrumentos Financieros

Sección Primera

De los Criterios Contables y de la Valuación de Valores y demás Instrumentos Financieros

...

Artículo 174.- Los criterios de contabilidad para las instituciones de crédito que se adjuntan a las presentes disposiciones como Anexo 33, se encuentran divididos en las series y criterios que a continuación se indican:

Serie A.

Criterios relativos al esquema general de la contabilidad para instituciones de crédito.

...

Serie B.

Criterios relativos a los conceptos que integran los estados financieros

...



Anexo 33 Criterios de contabilidad para las instituciones de crédito.

Serie B. Criterios relativos a los conceptos que integran los estados financieros.

...

B-10 FIDEICOMISOS

Objetivo y alcance

El presente criterio tiene por objetivo definir las normas particulares relativas al reconocimiento, valuación, presentación y revelación en los estados financieros para las actividades de fideicomiso privado que realicen las entidades en su calidad de fiduciarias, así como para las operaciones de mandato, incluyendo aquéllas que realicen las instituciones de banca de desarrollo en calidad de Agente Financiero del Gobierno Federal. 1

Definiciones

Agente Financiero del Gobierno Federal.- Aquella institución de banca de desarrollo que actúa, a través de un mandato, por cuenta y orden del Gobierno Federal y como prestatario ante los organismos financieros internacionales y las instituciones financieras internacionales, y como intermediario entre éstos y las dependencias y entidades, derivado de la ejecución de programas y proyectos financiados con crédito externo. 2

Fideicomiso.- La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establece que "En virtud del fideicomiso, el fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria". 3

Para efectos de los presentes criterios de contabilidad para instituciones de crédito se entenderá que en lo aplicable, este término también se refiere a las operaciones de mandato que lleven a cabo las instituciones en su carácter de mandatario. 4

Fideicomisario.- Persona que tiene capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica. 5

Fideicomitente.- Persona con capacidad para transmitir la propiedad o la titularidad de los bienes o derechos objeto del fideicomiso, según sea el caso, y que los destina o afecta a un fin lícito y determinado. 6



Fiduciario.- Aquella entidad autorizada para llevar a cabo operaciones de fideicomiso y que es a quien se encomienda su realización. 7

Mandato.- El Código Civil Federal establece que “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”. 8

Normas de reconocimiento y valuación

Fideicomisos

Las entidades deberán reconocer en cuentas de orden el patrimonio de los fideicomisos, atendiendo a la responsabilidad que para la entidad fiduciaria implique la realización o cumplimiento del objeto de dichos fideicomisos, cuya encomienda se acepte. 9

En algunos casos, la responsabilidad a que se refiere el párrafo anterior se limita a la contabilización de los activos del fideicomiso, en tanto que en otros casos, incluye el reconocimiento de activos y los pasivos que se generen durante la operación del mismo. 10

La valuación del patrimonio del fideicomiso reconocido en cuentas de orden se efectuará conforme a lo dispuesto en los presentes criterios de contabilidad para instituciones de crédito, excepto cuando el Comité Técnico del fideicomiso establezca reglas específicas para su valuación. 11

Las pérdidas a cargo de la entidad por las responsabilidades en que haya incurrido como fiduciario, se reconocerán en resultados en el periodo en el que éstos se conozcan, independientemente del momento en el que se realice cualquier promoción jurídica al efecto. 12

Adicionalmente al reconocimiento a que se refieren los párrafos anteriores, las entidades deben llevar una contabilidad especial de las operaciones realizadas. El saldo del conjunto de cuentas controladoras debe coincidir con los saldos de las cuentas de orden. 13

Cuando por la naturaleza de los fideicomisos establecidos en la entidad existan activos o pasivos a cargo o a favor de la misma, éstos deberán reconocerse en el balance general de dicha entidad, según corresponda. 14



15

El reconocimiento de los ingresos por manejo de los fideicomisos deberá hacerse con base en lo devengado. Se deberá suspender la acumulación de dichos ingresos devengados, en el momento en que el adeudo por éstos presente 90 o más días naturales de incumplimiento de pago.

En tanto los ingresos devengados por manejo de los fideicomisos se encuentren suspendidos de acumulación y no sean cobrados, el control de los mismos se llevará en cuentas de orden. En caso de que dichos ingresos devengados sean cobrados, se reconocerán directamente en los resultados del ejercicio. 16

Operaciones que realicen las instituciones de banca de desarrollo en calidad de Agente Financiero del Gobierno Federal

Las instituciones deberán reconocer en cuentas de orden los recursos objeto de las operaciones que realicen en calidad de Agente Financiero del Gobierno Federal (Agente Financiero), atendiendo a la responsabilidad que para la institución implique la realización o cumplimiento del objeto de dichas operaciones, cuya encomienda se acepte. 17

La valuación de los recursos objeto de la operación realizada por las instituciones en calidad de Agente Financiero, reconocidos en cuentas de orden se efectuará conforme a lo dispuesto en los presentes criterios de contabilidad para instituciones de crédito. 18

Las pérdidas a cargo de la institución por las responsabilidades en que haya incurrido como Agente Financiero, se reconocerán en resultados en el periodo en el que éstos se conozcan, independientemente del momento en el que se realice cualquier promoción jurídica al efecto. 19

El reconocimiento de los ingresos por manejo de las operaciones que realicen las instituciones en calidad de Agente Financiero deberá hacerse con base en lo devengado. 20

Normas de presentación

Balance general

En cuentas de orden se presentará en el rubro de bienes en fideicomiso o mandato el monto total del patrimonio de los fideicomisos, así como el monto total de los recursos objeto de las operaciones que realicen las instituciones en calidad de Agente Financiero, de acuerdo con las normas de reconocimiento y valuación previstas en el presente criterio. Asimismo, deberá presentarse en cuentas de orden en el rubro de otras cuentas de registro, los ingresos devengados no cobrados por manejo de los fideicomisos o por las operaciones que realicen las instituciones en calidad de Agente Financiero. 21



Estado de resultados

Las pérdidas a cargo de la entidad por las responsabilidades incurridas se presentarán en el rubro de otros ingresos (egresos) de la operación, en tanto que el ingreso por manejo de los fideicomisos y de las operaciones en calidad de Agente Financiero, se incluirá en el rubro de comisiones y tarifas cobradas. 22

Norma de revelación

Mediante notas a los estados financieros se debe revelar el monto de los ingresos recibidos por la entidad en operaciones de fideicomiso, distinguiendo en el caso de las instituciones de banca de desarrollo el correspondiente a aquellas operaciones realizadas en calidad de Agente Financiero. 23