

122  
2ej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
CUAUTITLÁN

**NORMATIVIDAD PARA UN FIDEICOMISO  
DE UNA PLAZA COMERCIAL**

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:  
LICENCIADA EN CONTADURIA  
P R E S E N T A  
MARGARITA HERNANDEZ PEREZ

ASESOR: LIC. DANIEL HERRERA GARCIA

CUAUTITLÁN IZCALLI, EDO DE MEX.

1998

**TESIS CON  
FALLA DE CREDITO**

266355



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.



UNIVERSIDAD NACIONAL  
SISTEMA DE  
MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN  
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR  
DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

DR. JAIME KELLER TORRES  
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLAN  
P R E S E N T E .

AT'N: Ing. Rafael Rodríguez Ceballos  
Jefe del Departamento de Exámenes  
Profesionales de la F.E.S. - C.

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos el trabajo Normatividad para un Fideicomiso de una Plaza Comercial.

que presenta la pasante: Margarita Hernández Pérez  
con número de cuenta: 9156298-6 para obtener el TITULO de:  
Licenciada en Contaduría.

Considerando que dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para ser discutido en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

A T E N T A M E N T E .

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuatitlán Izcalli, Edo. de Méx., a 19 de Noviembre de 1997.

PRESIDENTE	<u>L.C. Rafael Mejía Rodríguez.</u>
VOCAL	<u>L.C. Daniel Herrera García.</u>
SECRETARIO	<u>L.C. Ofelia Noguez Cisneros.</u>
1er. SUPLENTE	<u>L.C. Teresita Hernández Martínez.</u>
2do. SUPLENTE	<u>L.C. Jaime Navarro Mejía.</u>

**A MIS PADRES MARTHA Y RICARDO:**

Gracias por sus esfuerzos, desvelos, sacrificios, dedicación y comprensión que tuvieron que hacer para llevar a la meta llamada licenciatura, la cual me ha dado muchas satisfacciones , conocimientos y desarrollo profesional. Espero esté pagado poco de lo mucho que me brindaron. Pondré todo de mi parte para no defraudar jamás la confianza que han depositado en mí. Doy gracias por tener estos padres. Estoy orgullosa de ustedes.

**RICARDO Y ADRIANA:**

Les agradezco la confianza que tienen conmigo , su amistad , apoyo y comprensión que me han demostrado tanto en los momentos felices como difíciles por los que tuve que pasar a lo largo de mi superación profesional.

**RODRIGO OCTAVIO:**

Muchas gracias pequeño, por acompañarme dentro de mi vientre en todos aquellos recorridos que tuve que hacer a la Facultad y bibliotecas, para buscar información acerca del tema de mi tesis y posteriormente elaborar el trabajo. Eras tú quién me impulsaba y daba fuerzas para continuar con esta ardua labor, en virtud de lo anterior deseo compartir contigo todos los frutos que reciba tanto en el presente como el futuro.

**HERIBERTO:**

Gracias por la amistad, paciencia, comprensión y ayuda que demostraste para dar este paso tan importante en mi vida, porque debido a esto tendré mayor oportunidad a nivel profesional y aunado a esto recibiré muchas satisfacciones personales las cuales quiero compartir contigo.

**DANIEL HERRERA:**

Agradezco los conocimientos y experiencias brindadas para lograr este trabajo de tesis con el cual luché con el fin de concluir una profesión representada a través de un título.

**FONDECO-DF:**

Gracias por el granito de arena que depositaron en mi camino para poder llegar a la meta de licenciatura y obtener mi título profesional.

# ÍNDICE

## INTRODUCCIÓN

### **CAPÍTULO 1. Generalidades**

1.1 Antecedentes del Fideicomiso.....	2
1.2 Finalidades de los Contratos de Fideicomiso.....	5
1.3 Elementos que intervienen en el Fideicomiso.....	8
1.4 Clasificación de los Fideicomisos.....	12

### **CAPÍTULO 2. El Fideicomitente e Intermediario**

2.1 Personalidad.....	18
2.2 Funciones.....	19
2.3 Institución de Fomento.....	22
2.4 Institución Intermediaria.....	24
2.5 Obligaciones.....	26

### **CAPÍTULO 3. El Fiduciario**

3.1 Personalidad.....	29
3.2 Funciones.....	31
3.3 Obligaciones.....	34
3.4 Facultades.....	41

### **CAPÍTULO 4. El Fideicomisario**

4.1 Personalidad.....	45
4.2 Beneficios y Derechos.....	46
4.3 Requisitos para la obtención de un crédito.....	50

### **CAPÍTULO 5. Demostración Práctica**

5.1 Desarrollo.....	54
5.2 Sugerencias.....	90

## CONCLUSIONES

## BIBLIOGRAFÍA

## INTRODUCCIÓN

Uno de los tantos problemas que tiene la Ciudad de México es el Comercio Ambulante, que se puede encontrar ubicado en cualquier punto de esta ciudad.

Por ello, se deben buscar las alternativas que sirvan de apoyo para dar una solución adecuada que cubra las necesidades de la Ciudad de México y de los comerciantes. Esto con el fin de que se logre un control de las actividades que se desempeñan dentro de este círculo, asimismo que se obtenga una estabilidad en cuanto a la problemática que ocasiona el comercio ambulante al no estar establecido en un espacio fijo.

Una alternativa por la que se puede optar es el celebrar un Contrato de Fideicomiso, ya que este tiene diversas finalidades, sin embargo, el que favorece para dar una solución a lo anterior, es el celebrado con el fin de otorgar un crédito para establecer una plaza comercial.

Para tal efecto, se necesita la intervención de cuatro personalidades, las cuales tienen diversas funciones, para lograr los objetivos del fideicomiso.

El fideicomiso de una plaza comercial, se celebra con el fin de que los recursos económicos y bienes aportados se administren adecuadamente y se logren los beneficios que se desprenden de este acto.

Para lograr un Fideicomiso, deberán participar diversas entidades: una Institución Financiera de segundo piso la cual aportará tanto el capital y los bienes destinados a la apertura del Fideicomiso, otra que será una Institución de Crédito de primer piso, la cual funcionará como administrador del patrimonio del Fideicomiso, una más que será una Institución Intermediaria, la cual será el canal por el cual llegarán los recursos económicos a los beneficiarios y una última que serán aquellas personas requieran de algún tipo de apoyo económico para establecer una plaza comercial.

El Fideicomiso tiene diversas concepciones por las cuales se puede conocer, puede ser identificado como una institución en virtud de que son dos o más personas las que lo conforman y al igual que una institución debe existir un modelo de organización Contable-Administrativo.

Se puede hablar de una figura jurídica ya que el Fideicomiso es un contrato, por lo tanto, está reglamentado por los mandatos jurídicos dependiendo del tipo de Fideicomiso que se vaya a celebrar.

También se puede hablar de una operación de crédito desde el punto de vista bancario, esto porque se habla de la administración de recursos económicos en una institución de crédito, la cual debe resguardarlos y darles el mejor manejo posible.

El Fideicomiso es una buena alternativa para dar solución a algunos de los problemas que se presentan debido a la situación económica y administrativa que juega el país. Así pues, como no es posible apoyar por otros medios a la

sociedad más necesitada, se puede recurrir a los recursos económicos que puedan otorgar instituciones para constituir un fideicomiso.

Para lograr comprender estos conceptos se debe considerar el origen, la trayectoria y destino del fideicomiso, ya que por el transcurso del tiempo se han tenido que hacer ciertas modificaciones para adaptar este contrato a las diversas modalidades.



# **CAPITULO 1**

## ***GENERALIDADES***

## 1.1 ANTECEDENTES DEL FIDEICOMISO

El origen más remoto que se conoce del Fideicomiso es el incorporado al Derecho Romano durante el cual se le daba el nombre de *La Fiducia*, éste se utilizaba como una garantía de un préstamo que se hacía entre amigos solamente, el cual solo se basaba en la buena fe de las personalidades que lo celebraban, en éste se estipulaba la obligación que se adquiría al solicitar un crédito, asimismo la relación del acreedor y deudor. *La Fiducia* se puede identificar en el momento en que “el adquirente del patrimonio conservaba la facultad de custodiar o de usar los bienes objeto o materia de la operación, y al fin, devolverlos a su dueño original”<sup>1</sup>

Posteriormente, surge el Fideicomiso Romano el cual era conocido como *Fideicommissum*, la finalidad que tenía éste era que a través de él se podían hacer testamentos, ya que dentro de la Ley Romana los casados o los casados sin hijos no podía heredar, por tal motivo el *Fideicommissum* era el conducto por el cual una persona capacitada legalmente heredaba bienes en favor y beneficio de una incapacitada legalmente.

Durante la Edad Media aparece otra modalidad del Fideicomiso El Mayorazgo, este se presenta en Europa, particularmente fuera de Italia, el fin que se perseguía con el *Mayorazgo* era evitar que se dispersara la riqueza de los señores feudales, por lo tanto el patrimonio era heredado a su hijo

---

<sup>1</sup> Rodríguez Ruíz, Raúl. *El Fideicomiso elementos de Administración Fiduciaria*. México, 1991, pág. 41

primogénito, el cual estaba obligado a hacer lo mismo cuando se llegara el momento. Con el transcurso del tiempo y observando el uso que se le daba a éste, las leyes españolas y francesas decidieron prohibirlo, ya que no se utilizó para los fines que estaba establecido, sino se encaminó a la evasión de impuestos. Al quedar prohibido, fue Inglaterra la que adoptó esta modalidad obviamente aplicándolo para el fin que se impuso.

Nace así pues en Inglaterra *El Use*, el cual tiene descendencia del modelo que estableció el fideicomiso romano, se le consideró con este nombre, en virtud de que los bienes o patrimonio que se heredaban eran de uso solamente, sin que existiera ninguna autoridad legal que protegiera aquella persona que cedía sus bienes en uso.

El Use siguió funcionando en Inglaterra hasta el siglo XVI, a través de los años estaba evolucionando, por lo que fue clara y precisa su finalidad, para lo cual se le dio el nombre de *El Trust* y aparecen por primera vez los elementos del Fideicomiso como sigue:

- Fideicomitente, que es el cedente de los bienes, llamado también “Trustor” o “settlor”.<sup>2</sup>
- Fiduciario, que viene a ser el ejecutor o el administrador de esos bienes, conocido como “trustee”.<sup>3</sup>
- Fideicomisario, que resulta ser el beneficiario de los bienes, llamado también “beneficiary”.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> IBIDEM, p.p.1, pág. 43

<sup>3</sup> IBIDEM, p.p.2

<sup>4</sup> IBIDEM, p.p.2

A principios del siglo XIX el Trust inglés fue adoptado por los Estados Unidos de Norteamérica, estos aplicaron su uso a la actividad bancaria y a raíz de esto inician los bancos fiduciarios, también llamados *Trust Companies*.

Finalmente se llega a lo que es el *Fideicomiso Mexicano*, el cual tiene influencia de los bancos fiduciarios. Sin embargo, antes de que esta figura jurídica existiera en la legislación de México, a principios de 1900 fue una solución para garantizar la emisión de bonos destinados al financiamiento de la construcción de ferrocarriles de México.

La primera ley que hace referencia a los aspectos del Fideicomiso es la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios, esto es en 1924.

Posteriormente en 1932 se habla del aspecto operativo del Fideicomiso en la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, la cual ha recibido una serie de modificaciones que dieron lugar a la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito.

Por último, en el mismo año de 1932 se expide la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, es aquí donde reconoce que el Fideicomiso es un desarrollo satisfactorio para el país, por lo que en esta ley se estipula lo esencial y sustancial del Fideicomiso.

El Fideicomiso es considerado como un negocio jurídico, por lo tanto deberá ser siempre expreso, contractual y tendrá que constar de un contrato, llamado también acto constitutivo del fideicomiso. Para lograr lo anterior siempre debe existir la voluntad de las partes que lo conforman, algunos negocios jurídicos se caracterizan por contar con formalidades específicas, así como acatamientos para cada tipo.

Con el propósito de conocer cuales son los fines que se persiguen al constituir un Fideicomiso y el destino que se le puede dar a ciertos recursos económicos con los que se cuente, así como, los beneficios que se pueden obtener, se debe adentrar en las finalidades.

## 1.2 FINALIDADES DE LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO

El Fideicomiso es un contrato que se celebra con el fin de beneficiar a una o varias personas.

Para que se pueda celebrar un contrato de Fideicomiso se deben considerar ciertos requisitos esenciales: la solicitud en el objeto, en el motivo o fin en la condición del negocio, es decir que aquéllos sean lícitos; la capacidad para celebrar negocios jurídicos reconocida por la ley para su autor o partes y la

forma donde las manifestaciones de voluntad observen las manifestaciones previstas por la ley para tal efecto.

El objeto o materia del fideicomiso, son aquellos bienes o derechos que el fideicomitente separa de su patrimonio para constituir un fideicomiso.

No se debe confundir el objeto con el fin del fideicomiso, ya que el objeto son los bienes o patrimonio que se destina para constituirlo y el fin son los resultados o logros que se desean alcanzar.

Se debe considerar que al extinguirse o terminarse el fideicomiso los bienes o derechos que quedaron en poder de la institución fiduciaria deben devolverse al fideicomitente o a sus herederos.

Esencialmente la finalidad que tiene cualquiera de las modalidades que hay de fideicomiso, es cumplir con ciertas metas u objetivos del fideicomitente, sin embargo, para que éste pueda constituirse debe existir necesariamente una institución fiduciaria, además que deberá quedar plasmado en el contrato quien o quienes serán las personas que recibirá los beneficios que se obtengan por la constitución de dicho acto.

Los fines o fin que se persiguen en el fideicomiso puede ser tan variado como las necesidades del fideicomitente, se puede hablar de aspectos sociales, económicos, políticos, humanitarios y financieros. Para que se logren los fines del fideicomitente, éste deberá manifestar y dar instrucciones del manejo que

quiere que se le dé a esa parte de su patrimonio que constituyó en fideicomiso.

El fin del fideicomiso puede ser cualquiera siempre y cuando sea lícito, sin olvidar que puede o no existir fideicomisario, pero también podría existir más de uno, en el supuesto que no intervenga ningún fideicomisario el fideicomitente actúa a su vez como fideicomisario, pero nunca el fiduciario.

Los fines que se proponen mediante la celebración de un fideicomiso, van desde una transmisión de propiedad, pasando por la garantía de una prestación y la administración de un capital.<sup>5</sup>

Se puede considerar que la finalidad de un fideicomiso en todos los casos, independientemente de quien reciba los beneficios de los resultados que se hayan logrado, es para satisfacer alguna necesidad de terceras personas.

Atento a lo anterior, en la Ciudad de México a consecuencia del desempleo y de la crisis económica se tiene la presencia del comercio ambulante sobre todo en el centro histórico, por este hecho se recurre a la constitución de fideicomisos, con el propósito de que los comerciantes reciban ciertos beneficios y lograr una mejor ubicación para comerciar.

Se debe considerar que para que exista la constitución de un fideicomiso es necesario que intervengan por lo menos dos personalidades, sin embargo, la

---

<sup>5</sup> Domínguez Martínez, Jorge Alfredo. *El Fideicomiso: Negocio Jurídico*. México, 1994, pág. 35

mayoría de los beneficios que se obtienen son destinados a una tercera persona.

### 1.3 ELEMENTOS QUE INTERVIENEN EN EL FIDEICOMISO

Generalmente en el fideicomiso intervienen tres personalidades, sin embargo, las más importantes son la que aporta el patrimonio y la que administra éste.

La primera persona que tienen que existir para dar lugar a la constitución del fideicomiso es el *Fideicomitente o Cliente*, y éste es una persona física o moral la cual manifiesta la voluntad de dar nacimiento al fideicomiso. Éste dispone de una parte o de la totalidad de sus bienes o derechos también llamados patrimonio para afectarlos en fideicomiso. El fideicomitente es el cliente que acude a una institución bancaria para entregar en “propiedad fiduciaria” sus bienes o en “titularidad fiduciaria” sus derechos.<sup>6</sup>

El fideicomitente tiene que expresar y dejar estipulado en el contrato de fideicomiso lo que desea se realice con su patrimonio, los resultados que espera y algo que es importante quien será el o los beneficiarios de aquellos fines que se logren durante el transcurso o término de dicho contrato.

---

<sup>6</sup> IBIDEM, p.p.1, pág. 57



Dentro del ámbito jurídico se considera el contrato de fideicomiso como un acto constitutivo unilateral de voluntad, en virtud de que el fideicomitente no necesita de la participación del fiduciario ni del fideicomisario. El fideicomitente declara su voluntad entre vivos o al testar.

El fideicomitente es la única persona que puede dar instrucciones al fiduciario, para llevar a cabo todas y cada una de las ejecuciones en favor del fideicomiso, ya sea para transmitir a terceras personas los beneficios o a el mismo, ya que el fideicomitente también puede participar como fideicomisario al constituir un fideicomiso.

Al extinguirse o dar término al fideicomiso los bienes o derechos que hayan quedado en poder de la fiduciaria deberán de ser devueltos íntegramente al fideicomitente.

Otra de las personas que participa en el fideicomiso es el *Fiduciario*, el cual es el administrador que constituye el objeto o materia del fideicomiso. Suele también llamársele ejecutor del fideicomiso dada su naturaleza de “propietario fiduciario” de ese patrimonio.<sup>7</sup>

Se dice que es propietario fiduciario porque en forma temporal tiene en su poder el patrimonio o capital del fideicomitente, con el propósito de lograr los objetivos o fines que se hayan fijado al constituir el fideicomiso.

---

<sup>7</sup> IBIDEM, p.p.1, pág. 61

Dentro del ámbito bancario se puede considerar únicamente a una institución de crédito de primer piso como fiduciario y por esta razón se dice que un fiduciario es un banco dentro de otro banco.

Al elegir el fideicomitente a la institución de crédito, la cual desea que funcione como fiduciario o administrador del patrimonio que destinó para afectarlo en fideicomiso, éste no podrá excusarse de aceptar y desempeñar el cargo que se le adhiere. Más aún tiene la obligación de vigilar y resguardar adecuadamente esos bienes o derechos y en ningún caso estos bienes estarán a otras responsabilidades que las derivadas del fideicomiso mismo.

El fiduciario en ningún caso puede participar como fideicomisario de los beneficios que se alcance por la celebración de un fideicomiso.

Cuando se ha cumplido con los fines del fideicomiso y sea el fideicomisario el mismo fideicomitente, el fiduciario tiene la obligación de ceder las funciones de dueño temporal y el patrimonio que tenía en resguardo. En el caso de que existiera otra tercera persona a la que haya nombrado el fideicomitente como beneficiario, será a ella a la que el fiduciario tienen encomendado entregar en propiedad el patrimonio.

Las instituciones fiduciarias desempeñarán su cometido y ejercerán sus facultades por medio de sus *Delegados Fiduciarios*, además responderán civilmente por los daños y perjuicios que se causen por la falta de

cumplimiento en las condiciones o términos señalados en el fideicomiso, mandato o comisión.<sup>8</sup>

Entendiendo por *mandato o comisión* un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta de otro los actos jurídicos que éste le encarga. Las partes que intervienen en este contrato se llaman: *mandante*, quien encomienda el mandato, y *mandatario*, quien ejecuta los actos jurídicos, materia del mismo. La ejecución de los actos jurídicos será por cuenta de otro y aceptación del contrato por parte del mandatario.<sup>9</sup>

Los delegados fiduciarios deberán ser personas con comprobada solvencia moral y económica y de reconocida habilidad para guiar, instruir, aconsejar y servir a otra u otras personas en materias relacionadas con las actividades típicas de *Administración Fiduciaria*.<sup>10</sup>

En algunas ocasiones participa una tercera persona en el acto constitutivo del fideicomiso llamada *Fideicomisario*, la cual puede ser una persona física o moral, llamada esta última también persona jurídica o sociedad y será esta o estas las que resulten beneficiadas con resultados que se obtengan por la constitución del fideicomiso.

Se puede decir que el fideicomiso tiene validez cuando no existe un fideicomisario, ya que frecuentemente es el fideicomitente el que funciona como tal.

---

<sup>8</sup> IBIDEM, p.p.1, pág. 63

<sup>9</sup> Moto Salazar, Efraín. *Elementos de Derecho*. México, pág. 275

<sup>10</sup> IBIDEM, p.p.8

Por último, el fideicomisario será únicamente aquella persona receptora de beneficios o logros, en virtud de que ella no tiene ningún poder jurídico para poder encomendar o dar mandato de alguna acción al fiduciario. Solamente estará expuesto a lo que disponga el fideicomitente y él obviamente actuará en beneficio y no en perjuicio del fideicomisario. Lo anterior, porque uno de los elementos importantes de validez del fideicomiso es que los fines sean lícitos.

## 1.4 CLASIFICACIÓN DE LOS FIDEICOMISOS

*Fideicomiso expreso e implícito.*- Una de las diferencias fundamentales entre el fideicomiso mexicano y el trust, estriba en que la ley de México admite la categoría del “fideicomiso expreso”, en tanto que el derecho angloamericano reconoce, además, el trust que nace por ministerio de ley. La Exposición de Motivos de la ley declara que se conserva el sistema ya establecido de admitir solamente el fideicomiso expreso, ya que los fines sociales que el fideicomiso implícito llena en países de organización jurídica diversa de la ley mexicana pueden ser cumplidos aquí, con notorias ventajas, por el juego normal de otras instituciones jurídicas mejor constituidas.

Aunque la ley substantiva no define lo que es un “fideicomiso expreso”, varias disposiciones permiten concluir que es el que se constituye por la

manifestación exteriorizada de la voluntad de una persona, sea por acto entre vivos o por testamento.

*Fideicomiso condicional, secreto, sucesivo y de beneficencia.*- Entre las causas de extinción de fideicomiso menciona la ley lo consistente que es hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependa o no haberse verificado dentro del término señalado al constituirse, así como también la de haberse cumplido la condición resolutoria a que haya quedado sujeto. La ley prohíbe los fideicomisos secretos y aquellos en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deban substituirse por muerte de la anterior, con dos salvedades y permite que se constituyan fideicomisos con duración mayor de treinta años, cuando su fin sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tengan fines de lucro.

El fideicomiso puede ser particular o universal, puro o condicional, a día cierto, por tiempo determinado, o durante la vida del fideicomitente, del fiduciario o del fideicomisario.

Se entiende por fideicomiso *universal* el que comprende todos los bienes del constituyente; es *particular*, el que comprende una porción de ellos uno a más cuerpos ciertos; *puro*, cuando su ejecución no depende de ningún hecho futuro e incierto, perteneciendo a esta especie los constituidos para que se cumplan en cierto día, *determinado o indeterminado*, como cuando se señala

para el cumplimiento del fideicomiso una fecha dada o la muerte de una persona; es *condicional*, aquel cuya ejecución depende de que acaezca o deje de acaecer un hecho futuro e incierto y el derecho del fideicomisario nace el día en que se cumple la condición y se extingue el día que deja de cumplirse, pudiendo ser la condición positiva o negativa, causal, potestativa o mixta y suspensiva o resolutoria; es *temporal* el que se constituye por tiempo determinado, como un número dado de años, por tiempo indeterminado, cuya extensión depende de la naturaleza del negocio encomendado al fiduciario; es fideicomiso *vitalicio* aquel cuyo cumplimiento debe prolongarse mientras dure la vida del fideicomisario, del fiduciario o aun del mismo fideicomitente, como cuando se trata del pago de una renta o pensión.

*Fideicomiso oneroso y gratuito.*- Es una distinción de importancia evidente en materia fiscal y en el ejercicio de la acción paulatina. Los términos oneroso y gratuito no marcan una división del fideicomiso propiamente dicho y que los que es gratuito u oneroso es la administración.

*Fideicomiso de inversión.*- Consiste en el cargo hecho por el fideicomitente al fiduciario de conceder prestamos con un fondo constituido al efecto. Celebrándose así dos o más contratos: en primer término el del fideicomiso y después, en su ejecución, el de o los de mutuo. En el contrato de fideicomiso se consignan el nombre, la razón social o denominación de las partes: fideicomitente, fiduciario y fideicomisario; la suma de dinero que constituye el fondo; el fin del fideicomiso, disponiéndose que consistirá el otorgamiento

de préstamos a interés, así como las demás cláusulas integrantes del contrato, tales como la irrevocabilidad del fideicomiso durante la vigencia del mutuo, la obligación del fiduciario de actuar como buen padre de familia, su responsabilidad por pérdidas y menoscabos del fondo causados por su culpa, el monto de sus honorarios o comisiones, la sumisión de las partes contratantes a los tribunales del lugar de la celebración del contrato. En ejecución del fideicomiso se otorga el contrato de mutuo, que estipula el plazo de vencimiento, la tasa de interés, y en su caso, la forma en que se garantiza la devolución del préstamo.

*Fideicomiso de administración.*- Se conoce así aquel en el que el fideicomitente entrega bienes inmuebles al fiduciario para que se encargue de la celebración de contratos de arrendamiento, del cobro de rentas, de la promoción de juicios de desahucio o lanzamiento, del pago de los diversos impuestos que gravan la propiedad raíz, todo ello en interés del beneficiario.

*Fideicomiso de garantía.*- Ha venido a substituir con ventaja a la prenda y a la hipoteca, haciendo más sencillo, flexible y seguro el manejo del crédito. El clausulado del contrato, por lo general, contiene disposiciones en el sentido de ser traslativo de dominio e irrevocable mientras la obligación que garantiza permanezca insoluta, sea por suerte principal o accesorios legales; fija el plazo de vencimiento, la periodicidad en el pago de interés, su tasa, la de los intereses moratorios, los supuestos de vencimiento anticipado de la obligación, ya que el deudor no cubra puntualmente un cierto número de

pagos periódicos de intereses o los impuestos y cargas fiscales que gravan el inmueble; establece el trámite a seguir para la venta si la obligación no es cumplida al vencimiento, detallando requisitos de publicaciones, deducciones al precio si la venta no se realiza en la fecha señalada.



**CAPITULO 2**

***EL FIDEICOMITENTE  
E  
INTERMEDIARIO***

## 2.1 PERSONALIDAD

Una de las personalidades que participa en el fideicomiso es el fideicomitente, el cual es parte fundamental para la constitución del mismo. Por ello se debe considerar la capacidad y personalidad jurídica, con la que debe contar un fideicomitente para que sea válido su nombramiento y ejecución dentro del contrato.

Sólo pueden ser fideicomitentes las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para hacer la afectación de bienes que el fideicomiso implica y las autoridades judiciales o administrativas competentes, cuando se trate de bienes cuya guarda, conservación, administración, liquidación, reparto o enajenación corresponda a dichas autoridades o las personas que éstas designen.<sup>11</sup>

El fideicomitente debe contar con una *capacidad jurídica o de goce* y con *capacidad de ejercicio o de obrar* por el otro.

La capacidad jurídica, es la aptitud del sujeto de ser titular de obligaciones y derechos. Por tanto, no se puede hablar de incapacidad jurídica, en virtud de que por mínima que sea, la mayor parte de la humanidad trae aparejadas consigo estas dos características.

---

<sup>11</sup> Batiza, Rodolfo. *El Fideicomiso: Teoría y Práctica*. México, 1991, pág. 197

La capacidad de obrar, es la aptitud reconocida al sujeto para ejecutar válidamente manifestaciones de voluntad dirigidas a modificar la propia situación jurídica. Se dice que no todos los seres humanos cuentan con dicha capacidad, ya que al ser menor de edad no se tienen la capacidad de poder obrar o actuar por sí mismo.

Se debe considerar que se desprenden de la capacidad de obrar dos especies, la capacidad de obrar sustancial y capacidad de obrar procesal o formal, la primera se refiere a la aptitud para obligarse, para celebrar negocios y actos jurídicos, para cumplir personalmente sus obligaciones, para administrar y disponer libremente de los bienes y la segunda, a la posibilidad de comparecer en juicio sin necesidad de hacerlo mediante representantes legales.<sup>12</sup>

El contrato de fideicomiso al igual que cualquier otro contrato debe tener ciertas características jurídicas para que pueda considerarse como válido. Por lo tanto, al constituir un contrato de fideicomiso se debe de cuidar que el fideicomitente cumpla con estos requisitos que son elementos de validez del contrato.

## 2.2 FUNCIONES

La función fundamental que tiene el fideicomitente dentro del fideicomiso es destinar ciertos bienes para que sean fideicomitados y administrados por una institución fiduciaria para lograr un fin.

---

<sup>12</sup> IBIDEM, p.p.5, pág. 60

La Ley de Título y Operaciones de Crédito (LTOC), así como la Ley de Instituciones de Crédito (LIC) confieren una serie de facultades al fideicomitente las cuales derivan del contrato de ejecución celebrado con la fiduciaria.

Se desprenden del primer ordenamiento citado los siguientes:

- a) Exigir a la fiduciaria el cumplimiento del contrato de ejecución celebrado (art.355).
- b) Atacar la validez de los actos que en su perjuicio cometa bien de mala fe o en exceso de facultades (art.355).
- c) Ejercitar cuando proceda, las acciones correspondientes a fin de que se restituyan a la masa del fideicomiso los bienes que por esas mismas causas hubieren salido de ella (art.355).
- d) Designar fiduciaria cuando fuere removida o renunciase a su cargo (art. 355).

De la LIC derivan las siguientes:

- e) Exigir responsabilidad civil en general a la institución fiduciaria por incumplimiento de ésta en los actos que conduzcan a alcanzar los fines del fideicomiso (art.84)

f) Exigir cuentas y responsabilidad a la fiduciaria así como pedir su remoción (art. 84).<sup>13</sup>

Al transmitir el fideicomitente los bienes que desea afectar en fideicomiso, trae como consecuencia el desmembramiento del derecho de propiedad, ya que otorga la facultad a la fiduciaria de disponer de una cosa o de un derecho.

El fideicomitente deberá dejar plasmado en el contrato lo que desea se haga con el patrimonio fideicomitado y con los beneficios que deriven de este acto.

El elegir cual será la institución que administre los bienes que se tienen disponibles para fideicomitir, será únicamente el fideicomitente, ya que éste optará por el mejor servicio y por aquella que le muestre más garantía en cuanto al cumplimiento de su patrimonio.

Solamente el fideicomitente tiene la facultad para elegir y nombrar a aquellos fideicomisario que quiere que reciban los beneficios que se desprendan de la constitución del fideicomiso.

No necesariamente el fideicomitente podrá actuar directamente como tal, al constituir un fideicomiso, ya que puede ser a través de una Institución Intermediaria, por la cual pueda llegar a los fines que se habían fijado.

Lo anterior, porque el fideicomitente puede ser una institución de fomento, por lo que le sería imposible poder manejar e intervenir directamente en todas

---

<sup>13</sup> IBIDEM, p.p.5, pág. 56 y 57

y cada una de las funciones que se derivan en la constitución de un fideicomiso. En virtud de que una institución de fomento no cuenta únicamente con la apertura de un fideicomiso, sino que puede contar con una gran cantidad, los cuales estén encaminados a lograr diversos fines.

Así pues, la institución de fomento únicamente será la que otorgue el patrimonio para que se constituya el fideicomiso y las demás actividades se le encomiendan a la institución intermediaria. Por ello, la entrega y recepción de todos aquellos beneficios que se obtengan del fideicomiso será a través del intermediario.

## 2.3 INSTITUCIÓN DE FOMENTO

Una Institución de Fomento puede ser cualquier entidad de crédito de segundo piso, la cual tiene recursos para poder financiar algún proyecto o necesidad de una o varias personas. Sin embargo, por sí misma no puede actuar para otorgar directamente recursos económicos con el fin de cubrir cierto objetivo de terceras personas.

Por lo anterior, la Institución de Fomento debe canalizar sus recursos a través de Instituciones Intermediarias, a las cuales les destinará una parte de su patrimonio para que puedan ser afectadas en fideicomiso, sin olvidar que las personas que reciban los beneficios será únicamente las que elija la propia entidad de fomento.

Así, la Institución de Fomento deberá vigilar y encomendar las tareas que desea se realicen para lograr los fines del fideicomiso. Además que debe exigir a la institución intermediaria que los recursos económicos que se le otorguen deberán manejarse independientes al patrimonio mismo de la entidad.

Podría ser que una Institución de Fomento destine una parte de su patrimonio para beneficiar a un sector de la comunidad que tenga la necesidad de obtener una fuente de recursos económicos con el fin de satisfacer un objetivo difícil de cumplir sin el apoyo de una tercera persona.

La institución de fomento actúa como fideicomitente en la constitución de cualquier fideicomiso, en virtud de que es ella quien aporta el objeto o patrimonio, sin embargo, necesita del apoyo de otra entidad para que ejerza en nombre de ella todas aquellas actividades y obligaciones que se desprendan del fideicomiso.

Como consecuencia la institución de fomento deberá exigir a la institución intermediaria que le informe y ratifique de aquellas operaciones financieras que se desprendan de la constitución del fideicomiso.

Además la institución de fomento no trata directamente con los fideicomisarios, en virtud de que todas aquellas negociaciones relacionadas con ellos se realizará a través de las instituciones intermediarias.

Aunado a esto la institución de intermediaria tiene la obligación de informarle a la institución de fomento cuales son los objetivos o fines que se han logrado en beneficio de los fideicomisarios que nombró en la constitución de cierto fideicomiso.

Al elaborar el Contrato de Fideicomiso se debe mencionar como una de las partes participantes de éste, la institución de fomento, ya que es la base de la constitución del fideicomiso independientemente de que no sea ésta directamente la que lleve a cabo el cumplimiento o ejecución de los actos que surjan de dicha constitución.

## 2.4 INSTITUCIÓN INTERMEDIARIA

Al constituir un fideicomiso es necesario contar con un fideicomitente, sin embargo, cuando el fideicomitente es una institución de fomento necesitará la participación de una personalidad más, con el fin de que la apoye para constituir un fideicomiso, a ésta entidad se le llama Institución Intermediaria.

Debido a esto la institución intermediaria tomará ahora el papel de fideicomitente, ya que ésta deberá realizar todas aquellas actividades derivadas del fideicomiso, por parte de la institución de fomento.

Por ningún motivo la institución intermediaria podrá obrar o actuar por cuenta propia en las decisiones que deben tomarse en el funcionamiento del



fideicomiso. Ya que es la institución de fomento la consideró y apoyo las obligaciones y derechos que se desprendan del acto del fideicomiso.

A través de la institución intermediaria, la institución de fomento deberá de dar instrucciones a la institución fiduciaria de los movimientos que desea se realicen con el patrimonio fideicomitado.

La institución intermediaria tiene la obligación de comunicarle por escrito a la fiduciaria las afectaciones que desea se hagan en alguna cuenta del fideicomiso.

Es importante que la institución intermediaria maneje por separado todos aquellos bienes o patrimonio que le sean otorgados por la institución de fomento para que sean afectados en fideicomiso.

Lo anterior, porque la institución de fomento otorgará primeramente el patrimonio a la institución intermediaria y posteriormente ésta última transmitirá este patrimonio a través de una carta de instrucción a la fiduciaria para que sea fideicomitado.

La institución intermediaria no podrá disponer del patrimonio que le sea entregado por la institución de fomento, para entregarlo a los fideicomisarios sino hasta que haya sido afectado en fideicomiso.

Cuando se tiene patrimonio fideicomitado y no se le dará alguna utilidad en ese momento, la institución intermediaria podrá notificar a la fiduciaria que se

inviertan esos recursos para que se obtenga un beneficios adicional al fideicomiso como son los rendimientos bancarios, los cuales pasará directamente a ser parte del patrimonio fideicomitado.

La institución intermediaria recibirá toda aquella información financiera con respecto a al patrimonio fideicomitado, en la cual estará plasmado cuales son las afectaciones que se han realizado durante cierto periodo, así como también en el caso de existir inversiones cuales han sido y los rendimientos que se han obtenido por las mismas.

## 2.5 OBLIGACIONES

La obligación fundamental que tiene el fideicomitente es la de pagar a la institución fiduciaria los honorarios que se deriven por la administración del patrimonio fideicomitado.

El pago de honorarios deberá quedar establecido dentro del contrato de fideicomiso, en cuanto a porcentaje y períodos en los que deberán cubrirse.

También deberá cubrir a la fiduciaria todos aquellos gastos que se deriven de actos aunados a las funciones que se realice habitualmente en la administración del fideicomiso.

El fideicomitente tienen la obligación de especificar a la institución fiduciaria, como será el pago de los honorarios gastos, ya que podría ser a través de un título de crédito o el cargo respectivo directamente al patrimonio fideicomitado.

En el caso de que no se cumpla con la obligación de cubrir todos aquellos honorarios y gastos que resulten de la administración del patrimonio fideicomitado, el fiduciario está en el derecho de renunciar al cargo y desempeño que se derivan de este acto.

## **CAPITULO 3**

### ***EL FIDUCIARIO***

### 3.1 PERSONALIDAD

Al constituir un fideicomiso el fideicomitente debe acudir a una institución de crédito de primer piso, para solicitarle que administre una parte de su patrimonio con el cual desea lograr ciertos fines.

A este administrador se le conoce como fiduciario, el cual anteriormente era indistinto si se trataba de una persona física o una sociedad, pero con el paso del tiempo se consideró que no era recomendable que se tratara de una sociedad, en virtud de que ésta carece de toda confianza para que se le pueda encomendar este tipo de responsabilidad.

Por lo anterior, resulta conveniente y de gran utilidad permitir a la personas jurídicas el cargo de fiduciario, ya que se obtienen grandes ventajas cuando se encomienda la ejecución de un fideicomiso a un banco o compañías fiduciarias. Éste deberá cumplir con los requisitos y obligaciones que marca la ley para tales fines.

Las personas naturales podrá actuar en el papel de fiduciario en algún momento siempre y cuando cumplan con los requisitos que exige la ley, además de que se deberá comprobar que la administración sea escrupulosa y correcta.

Las instituciones de crédito deben contar con una autorización expresa del Gobierno Federal y de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para que pueda desempeñar las actividades de fiduciario. En el caso de las sociedades únicamente se permitirá tal concesión cuando éstas estén constituidas como sociedad anónima de capital fijo o variable y con arreglo al cumplimiento que estable la Ley de Sociedades Mercantiles.

Se recomienda que para que una persona pueda ejercer el cargo de fiduciario deberá tener capacidad para adquirir y poseer en propiedad los bienes sobre los cuales se constituye el fideicomiso, así como la competencia suficiente para manejar el patrimonio conforme a los términos establecidos en el instrumento respectivo o según las instrucciones de los beneficiarios, ya que la ejecución del fideicomiso puede requerir criterio y decisiones que impliquen conocimiento del mundo de los negocios. Además el fiduciario deberá estar domiciliado dentro de la jurisdicción del tribunal que supervisa la administración del fideicomiso.<sup>14</sup>

El hecho de que la fiduciaria haya aceptado ya el desempeño del fideicomiso, no obsta para que el fideicomitente ejercite su derecho a revocarlo, siempre y cuando lo haya reservado expresamente para sí.

La fiduciaria, tendrá el derecho a las compensaciones que en su favor se hubiere pactado, a renunciar para el caso de que no le sea cubierta esa remuneración, además de que como lo indica el art. 356 de la LTOC, tendrá

---

<sup>14</sup> IBIDEM, p.p.10, pág. 211

todos los derechos y acciones, que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso.<sup>15</sup>

Dentro de la legislación de nuestro país se expresa que el fiduciario está obligado a aceptar la responsabilidad de manejar un fideicomiso y que en ningún caso podrá excusarse de este desempeño, sino únicamente que se trate de una causa grave la cual este indicada por un juez civil.

Si embargo, en los principios y legislación norteamericana establece que no es obligación de las instituciones de crédito aceptar las actividades que conllevan la administración de un fideicomiso, ya que como toda entidad están en plena libertad de manejar o adquirir los negocios que satisfagan sus necesidades y beneficien su patrimonio.

## 3.2 FUNCIONES

Las funciones que resulten de la administración de un fideicomiso, las cuales deberá desempeñar el fiduciario siempre estará sujetas a lo que disponga y a los objetivos que desee lograr el fideicomitente al constituir un fideicomiso. En ningún caso el fiduciario podrá actuar, bajo su propio criterio, ya que debe acatarse a las disposiciones que se le imputen.

---

<sup>15</sup> IBIDEM, p.p.5, pág. 55

Una función fundamental del fiduciario es llevar los registros contables de todos aquellos movimientos que se efectúen en el transcurso de los períodos señalados, es con el fin de que el fideicomitente se entere del manejo y administración que se le está dando al patrimonio fideicomitado.

También en el caso de que existan inversiones sobre el patrimonio fideicomitado, deberá siempre buscar y alcanzar los mejores rendimientos, para que la cuenta de inversiones cada vez tenga mayores beneficios. El manejo de inversiones solamente se hará bajo el consentimiento y declaración expresa del fideicomitente, ya que el fiduciario no tiene la facultad de decidir sobre esta actividad.

Dentro de la expedición de la información financiera que le entregue el fiduciario al fideicomitente deberá plasmarse el registro de todos y cada uno de los ingresos (incremento al patrimonio, rendimientos de inversión) y egresos (pago honorarios, otros gastos) que se hayan realizado por cuenta del patrimonio fideicomitado.

Cuando se efectúen al patrimonio del fideicomiso con bienes inmuebles el fiduciario deberá llevar a cabo todos aquellos trámites que se requieran para inscribir éstos en el Registro Público de la Propiedad. Con el fin de que a través de un notario sea otorgada la escritura del bien. Sin embargo, no es obligación del fiduciario realizar dicha función, ya que el Código Civil se limita a decir que la inscripción de los títulos en el Registro recaen en aquel que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que va a inscribir.



Los reglamentos de la Comisión Nacional Bancaria establecen que la actividad de las instituciones fiduciarias se sometería a las siguientes reglas, por cuanto a la proporción entre sus responsabilidades y su capital:

- a) Cuando se tratara de operaciones de fideicomiso constituidos por el gobierno federal en instituciones nacionales de crédito o que declare de interés público a través de la Secretaría de Hacienda, o de hecho, de vigilancia de empresas o sociedades o de su contabilidad, o en llevar libros de contabilidad y, en general, de practicar operaciones que no impliquen transferencia a favor de la institución de bienes o derechos de ninguna clase, ni administración de fondos, ni percepción de rentas o de productos de realización de bienes, ni garantía pecuniaria de ninguna clase, no se computarías estas operaciones;
- b) Cuando se tratara de operaciones de mandato, comisión, custodia o administración de percibir el importe de bienes destinados a su liquidación en curso de un procedimiento judicial, el monto de las rentas, percepciones o valor de los bienes custodiados en su poder, no podrá exceder de cierto porcentaje el capital pagado y reservas de capital;
- c) Cuando se tratara de operaciones de fideicomiso por las que la institución ejercitara como titular derechos que le habían sido transferidos con encargo de realizar un determinado fin, o de percibir el importe de realización de bienes cuya liquidación no formara parte de una tramitación en títulos, valores u otros bienes, así como de aquellas otras operaciones no comprendidas en los inicios anteriores, el importe de las responsabilidades

contraídas no podrá exceder en cierto porcentaje el capital pagado y reservas de capital.<sup>16</sup>

### 3.3 OBLIGACIONES

Las obligaciones son cumplir el fideicomiso conforme al acto constitutivo, conducirse para ello como un buen padre de familia y responder a las pérdidas y menoscabo que por su culpa sufra la masa de bienes fideicomitidos.

La obligación que se deslinda primeramente al constituir un fideicomiso es la del *control y conservación de los bienes*, esta consiste en que el fiduciario debe mantener un control pleno de todos aquellos bienes y pertenencias del fideicomitente, así como conocer de las disposiciones que se derivan de tal acto.

Sin embargo, la legislación de nuestro país no estipula expresamente específicamente esta obligación, pero aún así el fiduciario tiene la obligación de resguardar el patrimonio del fideicomitente en el momento que se le otorgó para afectar en fideicomiso.

Dentro de la legislación angloamericana se expresa que cuando sean bienes muebles los que se hayan dado en fideicomiso se deberá realizar a través de un inventario. Pero dentro de la legislación de nuestro país se dice que el acto

---

<sup>16</sup> IBIDEM, p.p.10, pág. 343

constitutivo es el que cumple con el requisito de inventario, ya que dentro del contrato jurídico se expresa el patrimonio fideicomitido. No se exige de responsabilidad cuando los bienes le sean entregados a través de un inventario, en virtud de que tiene la obligación de comprobar la exactitud del mismo.

El fiduciario tiene la obligación de expresar la *teneduría de libros y la contabilidad* del fideicomiso y estos deberán mostrar el pasivo total frente a la clientela, así como el activo total, asimismo, revelar con exactitud y rapidez, la situación actual del fideicomiso, así como el movimiento en cuanto a capital y rentas.

Conforme al derecho mexicano el fiduciario tiene la obligación de registrar los movimientos contables y los productos que se logren del fideicomiso en cuentas especiales, las cuales serán independientes de los movimientos particulares de la fiduciaria.

Las instituciones fiduciarias registrarán en su contabilidad y en una especial que deben abrir para cada contrato de fideicomiso, mandato, comisión, administración o custodia, el dinero y demás bienes, valores o derechos que se le confien, así como los incrementos o disminución por los productos o gastos, debiendo coincidir, invariablemente, los saldos de las cuentas controladoras de la contabilidad de la institución con los de las contabilidades especiales.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> IBIDEM, p.p.10, pág. 223

Todas las instituciones de crédito tiene la obligación de publicar el estado mensual de sus operaciones y su balance general, según el modelo establecido por la Comisión Nacional Bancaria.

*La separación e identificación de los bienes* es una obligación del fiduciario, ya que no debe manejar por separado los bienes de cada uno de los fideicomisos que tenga a su cargo, asimismo con los propios de la institución. No deberá mezclar los bienes, ya que se puede perder su identidad y si aunado a esto utilizara los bienes como si fueran de su patrimonio para fines específicos de la institución se considerará abuso de confianza.

En el caso de que utilizara los bienes del fideicomiso, para uso personal es una causa del incumplimiento del contrato de fideicomiso, así como también, en el caso de que depositara en su cuenta personal los fondos que recibiera para incrementar el patrimonio del fideicomiso, a pesar de que no los hubiera utilizado.

La simple confusión de los fondos, en efecto, expone a riesgos de pérdida por la dificultad para identificarlos y al peligro de que sean embargados por los acreedores del fiduciario.<sup>14</sup>

Al administrar un fideicomiso el fiduciario está en la obligación de ejercer *cuidado y pericia* en las funciones y actividades que se deriven de este acto jurídico. El fiduciario tiene la obligación de actuar con el cuidado que se

---

<sup>14</sup> IBIDEM, p.p.10, pág. 225

merecen las cuestiones del fideicomiso, ajustándose a la regla primordial de ser un conservador.

Es obligación del fiduciario desempeñar sus actividades con el mismo cuidado en cualquier circunstancia, sin importar si su trabajo es remunerado o lo realiza gratuitamente.

El fiduciario no incurre en responsabilidad de los actos cuando éste actúe con prudencia, pero sí este es un hombre que tenga más cualidades y elementos adheridos tiene la obligación de aplicarlos para cumplimiento de su cargo.

Se hablara de la responsabilidad del fiduciario, cuando este induzca al fideicomitente a constituir un fideicomiso, mostrándole una impresión de tener un alto nivel de competencia y habilidades para desempeñar dicho acto.

Sin embargo, es menester pensar que no está obligado el fiduciario, en todo alcanzar el fin que se le ha señalado; debe tan sólo obrar como lo haría un buen padre de familia en igualdad de circunstancias; si a pesar de ello fracasa, no es responsable.<sup>19</sup>

Es obligación del fiduciario tener el mayor cuidado posible en la *conservación de los bienes fideicomitidos*.

---

<sup>19</sup> IBIDEM, p.p.10, pág. 227

En el caso de que se pierdan, destruyan o disminuyan de valor, el fiduciario no es responsable de dichos acontecimientos, pero sí estos se presentaran por negligencia del fiduciario deberá responder ante los beneficiarios.

El fiduciario tiene la facultad de utilizar los rendimientos del fideicomiso, para mantener en buen estado y en resguardo los bienes fideicomitidos, con el fin de prevenir contra cualquier siniestro que se pueda presentar y las erogaciones que resulten de las pólizas de seguro, las cubrirá con dichos fondos. Debe considerarse que dentro de la legislación de nuestro país no está obligado el fiduciario a asegurar los bienes, pero sí a cuidarlos.

Sin embargo, la legislación de los Estados Unidos, manejan el hecho de que el fiduciario tiene la obligación de que en todos los casos debe asegurar los bienes del fideicomiso, ya que si no lo hiciera recae sobre este sujeto la responsabilidad de lo que pueda acontecer.

Además el fiduciario tiene la obligación de cubrir en su oportunidad los impuestos que se debieran cubrir cuando se trate de bienes inmuebles gravados con hipoteca. Si teniendo los fondos suficientes para cubrir dicho pago no lo hiciera y el bien se remata , tendrá que indemnizar, lo mismo que si se multa por pago extemporáneo.

El fiduciario tiene la obligación frente a los beneficiarios de allegarse de elementos para hacer efectivos los créditos que se tuvieran en fideicomiso y su omisión lo hace responsable de las pérdidas que se originen de dicho acto.

En el caso de que un crédito pudiera haberse cobrado pero por negligencia del fiduciario no se hizo, en virtud de que no se emplearon oportunamente los medios adecuados para lograrlo, por tanto el crédito se volvió incobrable, ya sea por insolvencia del deudor, por cumplirse la prescripción, o por extinción de la responsabilidad de los fiadores, debe el fiduciario cubrir el importe más intereses.

Sin embargo, si el fiduciario considera que el crédito es incobrable o que su procedencia es dudosa, se debe justificar y comprobar dichos actos con el fin de que no recaiga toda la responsabilidad en el fiduciario.

Cuando el patrimonio de un fideicomiso lo integra en parte acciones de sociedades, el fiduciario puede ejercer como accionista, siempre y cuando cuente con un título legal, además debe actuar en toda ocasión en favor del fideicomiso. Como en todas sus demás funciones debe actuar con cuidado y pericia, ya que podrá hacerlo con libre arbitrio. Podrá asistir a las asambleas teniendo la facultad para votar o abstenerse según sea el caso, pero sin perjudicar a los beneficiarios.

El fiduciario tiene la obligación de cuidar los fondos que se destinen al fideicomiso, por tanto cuando existan inversiones debe procurar que se obtengan los mejores rendimientos evitando que existan pérdidas de capital. No obstante el fiduciario podrá tomar cierto tiempo para invertir, pero si cae en una mora injustificada, es responsable por incumplimiento del fideicomiso.

Para seguridad del capital y regularidad de los rendimientos el fiduciario debe considerar algunos criterios básicos al realizar inversiones:

1. El mercado de la inversión de que se trate.
2. La duración de la inversión, o sea su vencimiento o redimibilidad.
3. La probable duración del fideicomiso.
4. La probable situación del mercado con respecto al valor de la inversión al terminar el fideicomiso, especialmente si al llegar ésta debe hacerse una conversión en efectivo para distribuirse entre los beneficiarios.
5. La probable situación del mercado con miras a efectuar reinversiones al vencimiento de la inversión original.
6. La cuantía total del patrimonio y la naturaleza de las demás inversiones.
7. Las necesidades de los beneficiarios en relación con la cuantía de los rendimientos.
8. Las actividades de los beneficiarios, así como sus demás ingresos.
9. Las consecuencias de la inversión en materia de impuestos.<sup>20</sup>

Está obligado el fiduciario a manejar directamente las inversiones del fideicomiso, ya que no podrá delegar esta función a otras personas.

Cuando las instrucciones del acto de fideicomiso no fueran lo suficientemente precisas en cuanto al manejo de las inversiones, el fiduciario deberá realizarlas necesariamente en los valores que determine el Banco de México.

---

<sup>20</sup> IBIDEM, p.p.10, pág. 233



### 3.4 FACULTADES

El alcance y extensión de sus facultades no sólo depende de los términos establecidos por el fideicomitente, sino también de los fines en vista de los cuales se construyó el fideicomiso.

La amplitud del campo dentro del cual está permitido al fiduciario adoptar decisiones, el momento y la forma de ejecutarlas, dependerá de los términos del contrato de fideicomiso. Para resolver si se conduce en los límites de un juicio razonable y fundado, los siguientes factores se toman:

1. El alcance que, según el instrumento respectivo, haya querido darse a las facultades discrecionales.
2. La existencia o inexistencia, lo definido o indefinido de un standard o patrón objetivo conforme al cual puede calificarse lo razonable de su conducta.
3. Las circunstancias que hayan mediado en el ejercicio de las facultades.
4. Los motivos tenidos en cuenta al usarlas.
5. La posible existencia de un interés personal del fiduciario que pudiera estar en conflicto con el interés legítimo de los beneficiarios.<sup>21</sup>

Los fiduciarios tienen dos tipos de *facultades* para ejercer sus actividades, las cuales quedarán establecidas al constituir el fideicomiso, primeramente son las de *actos de dominio* y posteriormente las de *actos de administración*.

---

<sup>21</sup> IBIDEM, p.p.10, pág. 276

Dentro de las facultades de dominio se encuentran las de *enajenar, permutar y donar*. Conforme al derecho angloamericano, la facultad del fiduciario para enajenar queda limitada a lo que disponga el fideicomitente, ya que él podrá disponer si desea que los bienes se encuentren en especie dentro del fideicomiso o prefiera la enajenación de los mismo. Cuando el fiduciario carezca de esta facultad el juez podrá otorgársela, con el fin de beneficiar al fideicomiso.

En cuanto a la permuta esta podrá realizarse siempre y cuando sea para que el patrimonio del fideicomiso se incremente, ya que al permutar ciertos bienes sería como enajenarlos y esto representa una inversión adecuada.

La facultad del fiduciario para *obtener créditos y gravar*, está expuesta a la manifestación de la voluntad del fideicomitente, pero solamente se llegará al punto de solicitar un crédito hipotecario en situación de emergencia y si aún así no se tuviera el consentimiento del fideicomitente el juez podrá otorgar al fiduciario autorización para actuar en favor del fideicomiso.

De los actos de administración se derivan ciertas facultades del fiduciario en el acto del fideicomiso como es la de *arrendar*, cuando el patrimonio fideicomitido está constituido por bienes inmuebles, es obligación normal del fiduciario hacerlos productivos. Sin embargo, el arrendar los bienes está condicionado a lo que disponga el fideicomitente, ya que pudiera ser que se deseara manejar de otra manera los bienes. El fiduciario podrá caer en

incumplimiento del fideicomiso, si no actúa con prudencia y el contrato resulta indebido.

El fiduciario tiene la facultad de realizar *reparaciones y mejoras* con el fin de otorgar un mejor estado a los bienes inmuebles que integran el patrimonio del fideicomiso, se debe cuidar que estos se realicen únicamente cuando sean necesarios, ya que las reparaciones son para conservar las condiciones del bien, mientras que las mejoras son para aumentar su valor y productividad. Sin embargo, la legislación no contiene normas específicas para este particular, pero se desprende del Código Civil una regla que dice, “para todos los gastos extraordinarios que no sean de conservación ni de reparación, se necesita autorización”.

El fiduciario puede allegarse de *auxiliares* para desarrollar una mejor administración del fideicomiso a voluntad expresa del fideicomitente, como pueden ser abogados, agentes de bolsa u otros, pero siempre y cuando no interfieran en actividades o funciones que deba cumplir directamente el fiduciario.

Estos auxiliares no forman parte de la institución, por lo tanto tampoco del personal nombrado exclusivamente para el manejo del fideicomiso; sin embargo, estarán a las órdenes y servicio del fiduciario.

## **CAPITULO 4**

### ***EL FIDEICOMITENTE***

## 4.1 PERSONALIDAD

Al constituirse un fideicomiso se debe nombrar un fideicomisario el cual será aquella personalidad que reciba los beneficios que se desprendan de dicho acto.

Este fideicomisario puede ser directamente el mismo fideicomitente, de no ser así se nombra un persona física o moral que será la que participe dentro del fideicomiso como fideicomisario. Éste siempre estará dispuesto a lo que señale el fideicomitente y será a través del fiduciario por el que reciban todos aquellos derechos y beneficios del fideicomitente.

El fiduciario nunca podrá ser considerado fiduciario, esto por cumplir con estatutos jurídicos, además daría lugar para dudar del manejo del patrimonio y el mal desempeño de las actividades que resulten del fideicomiso. Aunado a esto es considerado nulo el fideicomiso que favorezca al fiduciario como fideicomisario, en previsión de algún conflicto que es razonable suponer que pudiera surgir entre el interés del fideicomisario y la obligación del fiduciario.

El fideicomisario puede ser una persona moral o también llamada persona jurídica, esto cuando se desea apoyar económicamente a través de un financiamiento a un conjunto de personas, que desean una superación y desarrollo en cuanto a actividades e incremento de patrimonio se refiere. En virtud de que existen algunos requisitos o situaciones derivadas del

financiamiento que no pueden solventar las personas que soliciten este servicio, se debe tomar una alternativa para que facilite y haga accesible el financiamiento y una de ellas sería a través de la constitución de un fideicomiso.

El fideicomisario tiene la facultad de impugnar los actos del fiduciario que salgan de los límites funcionales del establecimiento del fideicomiso.

## 4.2 BENEFICIOS Y DERECHOS

En el sistema angloamericano el beneficiario está protegido con amplitud por diversos medios o recursos jurídicos que aseguran el goce y ejercicio de sus derechos, a saber:

1. El “cumplimiento específico” de las obligaciones del fiduciario, en los términos del instrumento relativo.
2. El interdicto para impedir el incumplimiento del fideicomiso.
3. La reparación por el incumplimiento.
4. La designación de interventor.
5. La remoción del fiduciario.<sup>22</sup>

En cuanto se refiere a la naturaleza jurídica se considera que el fideicomisario cuenta con una especie de propiedad sobre el objeto del fideicomiso, es más

---

<sup>22</sup> IBIDEM, p.p.10, pág. 313

que una reclamación que pudiera hacer al fiduciario, por un simple derecho de crédito. Sin embargo, esto va a depender de la modalidad del fideicomiso, ya que los derechos pueden estar tan explícitamente descritos en algunos casos, mientras que en otros podrían presentar controversias o dificultades para llegar al logro de estos derechos.

El derecho del beneficiario ha ganado protección frente a un número elevado de opositores, pero no por ello se puede considerar como *propiedad de equidad* conocido también como derecho *in rem*, en virtud que existes muchas variantes en cuanto al otorgamiento de los derechos. Por tal razón, cada vez se hace menos justificable que se definan los derechos como propiedad de equidad.

Por lo anterior, se considera más aceptable llamar a los derechos de los beneficiarios como derechos de crédito más protecciones accesorias complementarias contra intromisiones de terceros, ya que esta definición conduce a resultados preferibles en las controversias judiciales.

El fideicomisario tendrá, además de los derechos que se deriven de la simple constitución del fideicomiso, el de exigir expresamente a la institución fiduciaria el cumplimiento de las actividades y administración que conlleva un fideicomiso.

En el caso de que los bienes fideicomitados sufrieran pérdidas o menoscabo en manos del fiduciario, el fideicomitente tiene derecho de exigir el reembolso de los daños ocasionados, si el fideicomisario fuera una persona

menor de edad los ascendientes de éste tienen el derechos de solicitar a través de un juicio la reparación de los daños. Además de que en ambos casos podrán promover judicialmente las providencias necesarias para la seguridad de los bienes. Sin embargo, la ley que rige en este momento omite este derecho al fideicomisario, pero se considera que es a éste a quien le compete apoyarlo y defenderlo en todo momento, ya que el tiene implícito el derecho de exigir el cumplimiento del fideicomiso. El fideicomisario solo podrá optar en remover a la institución fiduciaria, siempre y cuando se compruebe y declare culpable de los daños que hayan sufrido los bienes.

La ley substantiva vigente prescribe que el fideicomisario tendrá derecho de atacar la validez de los actos que la institución fiduciaria “cometa en su perjuicio, de mala fe o en exceso de las facultades que por virtud del acto constitutivo o de la ley le correspondan”<sup>23</sup>

Otro de los derechos que tiene el fideicomisario es el exigir la reivindicación de los bienes, esto cuando el fiduciario haya actuado de mala fe valiéndose de sus facultades para ejercer actos ilícitos en perjuicio del patrimonio fideicomitado, para responder a este acto deberá solicitar la devolución de los bienes y entregarlos a otro fiduciario para que continúe con la función y cumplimiento de los fines del fideicomiso que se habían establecido inicialmente.

El art. 357 del Código Civil manifiesta lo siguiente: El fideicomisario tendrá, además de los derechos que le conceda el acto constitutivo, los siguientes:

---

<sup>23</sup> IBIDEM, p.p.10, pág. 316



- I. Exigir al fiduciario el fiel cumplimiento de su función;
- II. Perseguir los bienes fideicomitidos, para reintegrarlos a patrimonio del fideicomiso, cuando hayan salido indebidamente del mismo, y
- III. Cuando no exista fideicomisario corresponderán al Ministerio Público los derechos que se refiere este artículo.

El fideicomisario no tiene derecho de terminar con la constitución del fideicomiso si con ello contraviene a las cláusulas que se establecieron o a los fines que éste persigue.

El derecho angloamericano reconoce que el fideicomisario está en plena libertad de aceptar o rechazar las ventajas o beneficios que surjan de la constitución del fideicomiso. Asimismo, la legislación dice que no existe ningún principio en el cual señale que se necesita un reconocimiento legal expreso. Sin embargo, el art. 2340 del Código Civil establece la donación perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador.

La legislación manifiesta que el derecho del fideicomisario no puede hacerse inalienable, pero si puede admitir la transmisión de dicho derecho. Esto da lugar a que puede existir una cesión de derechos, siempre y cuando no esté prohibida por la ley o sea permitida por el derecho. Cuando se trate de una transmisión hereditaria se debe cuidar que los derechos no sean aquellos que se extingan con la muerte.

Cuando se trate de un fideicomiso con dos o más fideicomisarios interesados en el mismo fideicomiso su voluntad de cesión de derechos sería expresada, para los efectos legales, en la forma y términos que se hubieran establecido en el título constitutivo, y si en éste nada se dispusiere, conforme a las reglas siguientes:

1. Todas las decisiones se tomarían a mayoría de votos, computados por representaciones y no por personas.
2. La decisiones se tomarían en junta a que fueren convocados todos los fideicomisarios, bajo la presidencia del respectivo Banco fiduciario.
3. La convocatoria se expedirá a solicitud del Banco, por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, o por la oficina que hiciera sus veces y, en efecto de ambas, por la Secretaría de Hacienda, que fijaría la forma de publicación así como las reglas para la junta.
4. Se formaría acta de ésta en los términos establecidos por el Código de Comercio para las asambleas de las sociedades anónimas y sería protocolizar cuando legalmente fuera necesario en atención a las resoluciones adoptadas.<sup>24</sup>

#### **4.3 REQUISITOS PARA OBTENER UN CRÉDITO, PARA UN LOCAL COMERCIAL**

---

<sup>24</sup> IBIDEM, p.p.10, pág. 320

Existe una serie de variantes para que una persona pueda solicitar un crédito, con el fin de incrementar su patrimonio, establecerse en un lugar fijo o diversificar su mercado.

Una de las fuentes más prácticas y accesibles para obtener recursos económicos es a través del financiamiento, pero si éste se maneja por medio de un fideicomiso, se torna aún más factible para favorecer a un número mayor de personas carentes de recursos.

Sin embargo, para otorgar cualquier tipo de crédito primeramente se solicita una serie de requisitos que se deben cumplir para respaldar la solicitud expuesta.

Inicialmente se debe contar con un fideicomitente el cual entregue una parte de su patrimonio para que se afecte en fideicomiso, aunado a esto marcará los fines que desea se alcancen con la constitución del fideicomiso. Para allegarse de los fideicomisarios podrá ser a través del mismo fideicomitente o de una institución intermediaria.

En el caso de que existiera una institución intermediaria, ésta se encargará de recibir las solicitudes de crédito y verificar que se cumplan los requisitos dependiendo del tipo de crédito que se trate.

Cuando se habla de un crédito para establecer un local comercial, se deberá realizar un estudio socioeconómico a la persona solicitante, con el fin de determinar si tiene la solvencia mínima para poder enfrentarse a todas

aquellas responsabilidades que se desprendan de dicho crédito. Debe señalar a sus beneficiarios en caso de fallecimiento.

En virtud de que estos fideicomisos se establecen para favorecer a las personas más necesitadas económicamente, las condiciones de pago y exigencias de cumplimiento de las obligaciones deben ser accesibles para cada una de éstas.

## **CAPITULO 5**

### ***DEMOSTRACIÓN PRÁCTICA***

## 5.1 DESARROLLO

En la Ciudad de México existe un gran problema como es el comercio ambulante el cual no únicamente ocupa espacios comunes de los ciudadanos, sino también conflictos de vialidad, esto porque no tienen un espacio específico donde puedan establecerse para vender su mercancía.

Otra situación problemática es el descontento que tiene los comerciantes establecidos hacia el ambulante, en virtud de que éstos tienen una serie de responsabilidades y obligaciones hacia con las autoridades fiscales, además que para contar con un establecimiento se requiere llevar a cabo varios trámites administrativos; sin embargo, si es un comerciante ambulante no necesita realizar ningún tipo de trámite y no tendrá ninguna obligación fiscal.

Por lo anterior, se debe buscar una solución para evitar este tipo de situaciones y una puede ser la constitución de un fideicomiso, ya que con este se puede beneficiar a bastante gente y evitar problemas entre comerciantes.

Para constituir un fideicomiso se requiere inicialmente de la participación de un fideicomitente que será la institución que aporte el patrimonio para que se logren los beneficios. En este caso se nombra a Nacional Financiera, S.N.C. (Nafin) que es una institución de crédito de segundo, además de ser una institución de fomento como fideicomitente.

En virtud de que el fideicomitente no puede desempeñar directamente las funciones que se derivan de este cargo, delegara a una institución intermediaria todas y cada una de las actividades, responsabilidades y obligaciones que acompañan al fideicomitente, esta institución es INFOMET, la cual debe atender a los requerimientos del fideicomitente, no podrá actuar sin consentimiento y autorización de éste, ya que el patrimonio es de la institución de fomento y ésta es la que decidirá cuales son los fines que desea se logren.

El fideicomitente será el que elegirá a la institución de crédito de primer piso la cual desempeñe las funciones de administrador del patrimonio que se destinó para constituir el fideicomiso, éste recibe el nombre de fiduciario y será el Banco Unión, S.A. Para que lo anterior quede legalmente establecido se deberá elaborar un contrato de fideicomiso, el cual se establecerá tanto antecedentes, derechos, obligaciones y cláusulas de ambas partes. Asimismo, se establecerá que el fiduciario actuará en base a lo que le requiera y solicite la institución intermediaria. Posteriormente, si se desea hacer algún tipo de modificación al contrato únicamente se firma un convenio modificatorio al contrato de fideicomiso.

Si se diera el caso de que se constituyera varios fideicomisos se deberá elaborar un contrato para cada uno de ellos, con el fin de que el fiduciario registre el patrimonio de cada uno de éstos en diferentes cuentas contables y se llegue a un mayor control de los recursos que se destinen para cada fideicomiso. El fiduciario además tiene la obligación de darle al fideicomitente un número de contrato específico para cada fideicomiso.

## CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA UNA PLAZA COMERCIAL

**BANCO UNION, S.A.**

**F/2787-9**

Contrato de Fideicomiso que celebran por una parte, INFOMET, representado por el Licenciado Ricardo Hernández Pérez en su carácter de Fideicomitente y por la otra como Fiduciario, Banco Unión, S.A., Dirección Corporativa Fiduciaria, representado por su Delegado Fiduciario, la Licenciada Adriana Hernández Martínez, compareciendo como testigos, la Licenciada Martha Pérez Soto y el Licenciado Rodrigo Martínez Hernández, Director General y Director Jurídico respectivamente de INFOMET, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

### A N T E C E D E N T E S

- I. Nacional Financiera, S.N.C., es propietaria de un terreno ubicado en la Calle Chimalpopoca No. 24, Colonia Tránsito, Delegación Cuauhtémoc, en México, D.F., con superficie 1,585 m<sup>2</sup>.
- II. El inmueble a que se refiere el inciso anterior, se encuentra libre de gravámenes, lo cual se acredita mediante un certificado.
- III. El inmueble señalado se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, de derechos por servicio de agua y otros impuestos o derechos



locales o municipales, lo cual se acredita con la boletas que se transcribirán en los testimonios que de la escritura correspondiente se hagan.

## DECLARACIONES

### I. Declara el Fideicomitente:

a) Que es mexicano, mayor de edad, no tiene limitación jurídica para celebrar el presente contrato de fideicomiso y tiene por domicilio la calle de Isabel la Católica No. 20, Colonia Centro Histórico, Delegación Cuauhtémoc, México, D.F., C.P. 06000.

b) Que tiene interés en que los recursos que se afecten en fideicomiso sean destinados a la adquisición del predio descrito en el Antecedente I de este contrato y que en dicho predio, una vez terminado el periodo constructivo, los locales comerciales sean asignados a las personas físicas o morales que señale el Fideicomitente.

c) Que para la adecuada administración de estos recursos es su deseo construir el presente fideicomiso.

II. Declara Banco Unión, S.A., Dirección Corporativa Fiduciaria, por conducto de su Delegado Fiduciario la Licenciada Adriana Hernández Martínez:

a) Que su representada es una Institución de Crédito, constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y que está facultada para desempeñar el cargo que en el presente contrato se le confiere.

b) Que acredita su personalidad mediante Escritura Pública número 99,404, de fecha 19 de octubre de 1992, otorgada ante protocolo de la Notaria Pública número 51 del Distrito Federal, de la que es titular el Licenciado Octávio Cortés Aguilar.

Expuesto lo anterior, las partes formalizan el contrato de fideicomiso que contiene las siguientes:

## CL A U S U L A S

PRIMERA.- Por este acto, el Licenciado Ricardo Hernández Pérez , como Fdeicomitente y Banco Unión, S.A., en su carácter de Fiduciario, constituyen el fideicomiso nombre "Plaza La Esperanza".

SEGUNDA.- *Partes del Fideicomiso.* Son partes en el presente contrato de fideicomiso:

FIDEICOMITENTE: Sr. Ricardo Hernández Pérez

FIDEICOMISARIOS: En primer lugar: INFOMET. En segundo lugar, las personas físicas o morales que designe el Fideicomitente, o en su caso el Comité Técnico del fideicomiso.

FIDUCIARIO: Banco Unión, S.A. Dirección Corporativa Fiduciaria.

TERCERA.- *Patrimonio del Fideicomiso.* Constituye la materia del presente fideicomiso:

- a) La afectación y entrega inicial que hace en este acto el Licenciado Ricardo Hernández Pérez, de la cantidad de 241,200.00 (Doscientos cuarenta y un mil doscientos pesos 00/100 M.N.), por lo que la Fiduciaria otorga el recibo más amplio que en Derecho proceda.
- b) Los permisos, concesiones o autorizaciones que obtengan los Fideicomisarios en segundo lugar por parte de la autoridades, los cuales se sujetarán a los términos y condiciones que determinen dichas autoridades.
- c) Las cantidades de dinero que en lo futuro entregue el propio Fideicomitente a la Fiduciaria, los rendimientos obtenidos por la inversión del fondo y los inmuebles que se adquieran para el cumplimiento de los fines del fideicomiso.

CUARTA.- *Objeto del Fideicomiso.* Son objeto del fideicomiso, los recursos líquidos, sus productos y aprovechamientos: en tanto se aplican a sus fines

para la adquisición del predio, así como la integración de los locales comerciales en dicho predio.

El Fiduciario no tendrá ninguna obligación ni responsabilidad respecto del saneamiento para el caso de evicción del inmueble o inmuebles que entren a formar parte del patrimonio fideicomitido.

QUINTA.- Son fines del presente fideicomiso:

- a) Que el Fiduciario, reciba y conserve la titularidad de la materia fideicomitada y que invierta el patrimonio fideicomitido en instrumentos de renta fija, procurando la más alta rentabilidad en el mercado y de la misma forma reinvierta los intereses que genere.
- b) Que el Fiduciario, por instrucciones del Fideicomitente y con cargo a los recursos que forman parte del patrimonio fideicomitido, adquiera el predio descrito en los Antecedentes de este contrato, el cual quedará integrado al patrimonio del fideicomiso.
- c) Que el Fiduciario, por instrucciones del Fideicomitente o del Comité Técnico del fideicomiso, comparezca a la firma de la escritura de subdivisión y letificación del predio fideicomitido.
- d) Que el Fiduciario, Previas instrucciones del Fideicomitente o del Comité Técnico, en su caso, comparezca a la firma de la escritura

que contenga el Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble afectado en fideicomiso.

e) Que el Fiduciario, por instrucciones del Fideicomitente o del Comité Técnico, en su caso, incremente el patrimonio del presente fideicomiso, con el valor de las obras realizadas en el predio fideicomitado.

f) Que el Fiduciario, transmita en ejecución de fideicomiso y por instrucciones del Fideicomitente o del Comité Técnico, en su caso, los lotes comerciales y construcciones sobre ellos edificadas, a los Fideicomisarios en segundo lugar, a los cuales el INFOMET le haya otorgado su constancia de liberación de crédito.

SEXTA.- El Fideicomisario en primer lugar realizará todos los actos inherentes a la construcción de los locales comerciales, celebrando para estos efectos los contratos de obra y supervisión, así como, de control de calidad, por lo que el Fiduciario no adquiere ninguna responsabilidad referente a la construcción, materiales empleados, terminación y entrega de la obra estando solamente obligado a incrementar el patrimonio del fideicomiso por las obras realizadas, en cuanto el Fideicomisario en primer lugar le notifiquen al respecto.

Conforme lo anterior y para el mejor cumplimiento de los fines del fideicomiso, el Fideicomitente tendrá en todo tiempo las facultades para ejercer las acciones necesarias para defender el patrimonio del fideicomiso.

SEPTIMA.- En caso de fallecimiento del Fideicomitente, el Fideicomisario en primer lugar girará instrucciones al Fiduciario, para que cumplan los fines del presente fideicomiso, por conducto de su Director General, subsistiendo en todos sus términos las estipulaciones de este contrato.

Asimismo, el Fideicomisario en primer lugar, tendrá la obligación de notificar al Fiduciario el Fallecimiento del Fideicomitente, independientemente de que en su momento lo haga el Comité Técnico.

OCTAVA.- *Integración del Comité Técnico.* El presente fideicomiso podrá contar con un Comité Técnico en el momento y con las funciones que el Fideicomitente determine, el cual estará integrado por los miembros titulares y suplentes que nombrará el Fideicomitente y por un miembro titular y su suplente, que nombrará el Fiduciario.

En el caso de muerte, incapacidad o renuncia de alguno de los miembros del Comité Técnico, el Fideicomitente procederá a designar al miembro faltante de inmediato; así como, el Fiduciario en lo que a él le corresponda, en la inteligencia de que los nuevos nombramientos no surtirán efecto alguno en tanto no sean comunicados por escrito al Fiduciario.

Si el Fiduciario no recibe la notificación de los cambios que se hayan llevado a cabo, no será responsable por cualquier acto que hubiera efectuado basado en la última comunicación que se le haya girado al respecto.

El Comité Técnico se reunirá cuando menos dos veces al año o cuando el Presidente del mismo, lo juzgue conveniente, debiendo convocar a sus integrantes por lo menos con cinco días hábiles de anticipación y tomará sus decisiones por mayoría de votos, levantando de todas sus reuniones, una acta que firmará el Presidente y el Secretario, teniendo el primero voto de calidad para el caso de empate y debiendo girar sus instrucciones al Fiduciario por escrito y con la firma de por lo menos la mitad de sus miembros.

Las sesiones del Comité serán válidas cuando asistan la mayoría de sus miembros y sus decisiones serán tomadas por mayoría de votos. Se nombrará de entre sus miembros a un Presidente, un Secretario y un Tesorero.

Los cargos de los miembros del Comité Técnico son honoríficos, por lo que no recibirán retribución alguna por el desempeño de sus cargos.

El Comité Técnico invitará a sus sesiones a representantes de otras instituciones públicas, privadas o sociales, cuando lo considere conveniente por la materia o importancia del asunto sobre el cual deberá dictar una resolución.

NOVENA.- Son facultades y obligaciones del Comité Técnico, las siguientes:

- a) Notificar por escrito al Fiduciario, del fallecimiento del Fideicomitente.
- b) En su caso, designar a los Fideicomisarios en segundo lugar.

- c) Podrá instruir al Fiduciario para que comparezca a la firma de la Escritura de subdivisión y letificación del predio fideicomitado.
- d) Instruir al Fiduciario para que comparezca a la firma de la Escritura que contenga el Régimen de propiedad en Condominio del inmueble fideicomitado.
- e) Instruir al Fiduciario para que incremente el patrimonio del fideicomiso con las obras y construcciones realizadas sobre el predio afecto ya citado.
- f) Instruir al Fiduciario para que transmita en ejecución de fideicomiso los lotes comerciales y sus construcciones a los Fideicomisarios en segundo lugar que hubieren liquidado el total del crédito otorgado por INFOMET si perjuicio de que el Fideicomitente gire dicha instrucción.
- g) Conocer y en su caso, aprobar los informes que sobre la situación del fondo fideicomitado le proporcione el Fiduciario, en la inteligencia de que si en un plazo de diez días, a partir de la fecha en que estos sean recibidos por el Comité Técnico el Fiduciario no recibe observación alguna, se tendrá por aprobados.



- h) Instruir al Fiduciario para en caso de que sea necesaria la defensa del patrimonio fideicomitado, otorgue poder o poderes, en favor de la persona o personas que se deban encargar de dicha defensa.
  
- i) En su caso designar o remover al administrador encargado de la operación administrativa del mantenimiento y vigilancia de los locales que determine el Comité Técnico. El administrador contratado para ejercer estas funciones podrá ser persona física o moral y con base en los requerimientos que determine el Comité o el Fideicomitente, esta facultad podrá efectuarla el Fideicomitente, si así lo considera conveniente.
  
- j) Instruir al Fiduciario sobre aquellas situaciones no previstas en el presente contrato.

DECIMA.- El Fiduciario proporcionará al Comité Técnico, informes del estado que guarda el patrimonio fideicomitado en forma anual o cuando lo solicite el propio Comité.

DECIMA PRIMERA.- Manifiesta el Fiduciario, que ha hecho saber inequívocamente a las partes, el contenido y fuerza legal del inciso b) de la fracción XIX del Artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito, que a la letra dice:

“ARTÍCULO 106.- A las instituciones de crédito, les estará prohibido:

XIX.- En la realización de las operaciones a la 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 356 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 constituídos 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”.

DECIMA SEGUNDA.- *Defensa del Patrimonio.*- La Fiduciaria tendrá respecto del patrimonio fideicomitado, las facultades y derechos que le atribuye la primera parte del Artículo 356 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; pero no estará obligado a ejercerlos por sí mismo, pues en caso de conflicto o de necesidad de defender el patrimonio fideicomitado, solo deberá otorgar un poder especial en favor de la persona que el Fideicomitente o el Comité Técnico designe bajo su responsabilidad mediante escrito al que acompañe la aceptación del apoderado y la expresión de su conformidad en que los gastos y honorarios que se causen o devenguen corresponderán a cargo exclusivo del Fideicomitente o del patrimonio

fideicomitido. El Fiduciario queda excluido de toda responsabilidad por actos del o de los apoderados en ejercicio del poder otorgado.

DECIMA TERCERA.- El Fideicomitente no se reserva el derechos de revertirse ningún bien mueble o inmueble afecto al patrimonio del fideicomiso que se constituye en el presente instrumento.

DECIMA CUARTA.- El presente fideicomiso tendrá una duración máxima de treinta años y se extinguirá por las causas establecidas en el Artículo 357 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, con excepción de los establecido en la fracción VI del citado ordenamiento, en virtud de que el Fideicomitente no se reserva el derecho de revocarlo.

DECIMA QUINTA.- Todos los impuestos, derechos, honorarios y gastos que se causen con motivo de la constitución y manejo de este fideicomiso serán a cargo del Fideicomisario en primer lugar, asimismo, será por su cuenta cualquier obligación de carácter fiscal de cualquier índole derivada del inmueble fideicomitido y de las obras que sobre el mismo se realicen.

DECIMA SEXTA.- El Fiduciario recibirá del Fideicomitente, por concepto de honorarios, los siguientes:

- a) Por estudio, elaboración del contrato y aceptación del cargo la cantidad de \$ 8,000.00 (Ocho mil pesos 00/100 M.N.), pagaderos por una sola vez, a la firma del presente contrato.

- b) Por manejo del fideicomiso el importe que resulte de aplicar el total del patrimonio fideicomitado, el porcentaje de 0.20 % anual pagadero por mensualidades anticipadas.
- c) Por modificación al presente contrato la cantidad de \$ 1,000.00 (Un mil pesos 00/100 M.N.).
- d) Por firma de escrituras correspondientes a transmisión en ejecución del fideicomiso \$ 250.00 (Doscientos cincuenta pesos 00/100 M.N.).
- e) Por comparecer a la firma del Régimen de Propiedad en Condominio \$ 2,000.00 (Dos mil pesos 00/100 M.N.).
- f) Por la expedición de copias fotostáticas \$ 5.00 (Cinco pesos 00/100 M.N.) cada una.

Los conceptos anteriores, causarán el correspondiente impuesto al Valor Agregado.

Para el caso de pagos extemporáneos, el Fideicomitente pagará al Fiduciario, una pena convencional a razón de 1.5 veces el costo porcentual promedio que mensualmente fija el Banco de México, calculado sobre la suma insoluta, hasta la fecha de su pago.

Los honorarios serán revisables anualmente ajustándose a las tarifas que rijan en el mercado fiduciario, en su momento.

DECIMA SEPTIMA.- Las partes señalan como sus domicilios los siguientes:

FIDEICOMITENTE: Isabel La Católica No. 20  
Col. Centro Histórico, Deleg. Cuauhtémoc  
México, D.F., C.P. 06000

FIDEICOMISARIO Isabel La católica No. 20  
EN PRIMER LUGAR: Col, Centro Histórico, Deleg. Cuauhtémoc  
México, D.F. , C.P. 06000

FIDUCIARIO: Paseo de la Reforma No. 300 piso 7  
Col. Juárez , Deleg. Cuauhtémoc  
México, D.F., C.P. 06600

DECIMA OCTAVA.- *Jurisdicción y Competencia.*- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros les pudiera corresponder.

El presente instrumento, se firma en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veintitres días del mes de junio de 1996.

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO

\_\_\_\_\_  
Lic. Ricardo Hernández Pérez

\_\_\_\_\_  
Banco Unión, S.A.

Dirección Corporativa Fiduciaria

Lic. Adriana Hernández

Martínez

Delegado Fiduciario

TESTIGOS DE INFOMET

\_\_\_\_\_  
Lic. Martha Pérez Soto

Director General

\_\_\_\_\_  
Lic. Rodrigo Martínez Hernández

Director Jurídico

Por último, se necesita la participación de los beneficiarios que para este caso serán los comerciantes ambulantes, éstos recibirá los beneficios a través de la

institución intermediaria que por el hecho de participar en la constitución de un fideicomiso recibirán el nombre de fideicomisarios.

Los beneficios que recibirán los fideicomisarios que al mismo tiempo son los fines del fideicomiso son otorgar créditos a los comerciantes ambulantes para obtener un local comercial dentro de un plaza comercial.

Nacional Financiera, S.N.C. como fideicomitente entregará a la institución intermediaria INFOMET los recursos económicos que desea que sean fideicomitados los cuales deberá manejar en una cuenta contable independiente a las que utiliza para registrar su patrimonio, ya que estos recursos son los que transmitirá posteriormente a los fideicomisarios.

Cuando INFOMET tenga en su poder el patrimonio deberá expedir un cheque con el importe del patrimonio y deberá solicitar a través de una carta de instrucción al fiduciario que lo aplique al número de contrato que le requiera.

Para que los fideicomisarios puedan recibir el crédito para un local comercial se les deberá realizar un estudio socioeconómico, con el fin de conocer su situación económica, liquidez y solvencia para poder deliberar si podrá responder a todas y cada una de las obligaciones que se le adhieran al firmar un contrato de crédito.

En virtud de que estos fideicomisos se constituyen con el fin de beneficiar a las personas que no tienen una situación económica estable se buscará la

manera de que las obligaciones que se desprendan de la firma del contrato de crédito sean las más accesibles para los fideicomisarios.

Cuando se conoce realmente quienes serán los fideicomisarios, la institución de crédito solicita al fiduciario a través de una carta de instrucción que le transfiera a la cuenta bancaria de los fideicomisarios una parte del patrimonio fideicomitado, el cual requerirá para otorgar los recursos a cada uno de los fideicomisarios.

Todos los trámites y operaciones que desee llevar a cabo el fideicomisario será directamente con la institución intermediaria, ya que ésta tiene de alguna manera la responsabilidad de las acciones del fideicomiso, así como, solucionar y atender las peticiones de los fideicomisarios.

Cada que el fideicomitente desee incrementar el patrimonio del fideicomiso, deberá transferirlo a la institución de fomento especificando el número de contrato que corresponda.

Nunca podrá INFOMET utilizar los recursos que se destinen para el fideicomiso y no han sido transmitidos primeramente al fiduciario para que los registre en la cuenta que le corresponda.

El fiduciario tienen la obligación de resguardar, proteger de la mejor manera los recursos económicos, así como también, buscar las alternativas de rendimiento más altas para incrementar el patrimonio y así los fideicomisarios puedan tener mayores beneficios.



Atento a lo anterior, cuando la institución intermediaria solicite a través de una carta de instrucción al fiduciario que invierta el patrimonio que tienen fideicomitado, deberá movilizarse para conseguir la tasa de rendimiento más alta en el mercado de dinero. Además estos movimientos deberá registrarlos en la cuenta contable que tiene destinada al fideicomiso o fideicomisos según sea el caso.

El fiduciario por estar actuando y desempeñando las funciones de administrador del patrimonio fideicomiso tienen el derecho de recibir un pago de honorarios y éstos harán en el período y en base al porcentaje que se haya establecido dentro del contrato de fideicomiso.

Cada fin de mes el fiduciario deberá informar a la institución intermediaria de los movimientos contables que se registraron en la cuenta de cada fideicomiso, para que ésta verifique contra sus cartas de instrucción si realmente son los movimientos que solicitó.

INFOMET tiene la obligación de registrar todos y cada uno de los movimientos contables que se desprendan de cada fideicomiso en las cuentas que tiene destinadas únicamente para éstos, nunca deberá mezclar la contabilidad propia de la institución con la de los fideicomisos.

Cuando INFOMET cuente con un informe de la situación financiera de cada fideicomiso deberá entregárselo al fideicomitente, para que se entere del manejo que se le ha dado al patrimonio que ha destinado para tal fin.

Cada que los fideicomisarios acudan a la institución intermediaria para amortizar la deuda que tienen por la obtención del crédito, ésta deberá realizar los movimientos correspondientes para transmitir estos recursos al fideicomitente, con el fin de que éste recupere gradualmente el patrimonio que destinó para constituir el fideicomiso.

La institución intermediaria por el hecho de realizar las funciones que le corresponden al fideicomitente y le fueron transmitidas, le corresponde un beneficio en relación a los créditos que se hayan otorgado, esto es, recibirá un porcentaje de cada uno de los cobros que capte.

## **CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA UN CRÉDITO DE UN LOCAL COMERCIAL**

En la Ciudad de México Distrito Federal, siendo las 15:00 horas del día 17 de agosto de 1996, celebran el contrato de crédito por una parte Nacional Financiera S.N.C. como Fiduciaria del INFOMET representado en este acto por la Licenciada Martha Pérez Soto, Director General y apoderado legal, por otra parte, el Sr. Adolfo López Montoya a quién en lo sucesivo se le denominará "El Acreditado" y por una tercera parte el Sr. Alfonso Flores Rodríguez quien otorga su carácter de obligado solidario, a quién en lo sucesivo se le denominará "Obligado Solidario" y manifiesta que vienen a

formalizar la apertura de un contrato de crédito que celebran en los términos y condiciones que más adelante se especifican al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

## DECLARACIONES

### I. De "El Acreditado"

- a) Que tiene interés de apoyarse en el sistema establecido por el INFOMET. mediante un crédito que se le concede en los términos de este contrato.
- b) Que la actividad principal del negocio es el pequeño comercio interior y de abasto.
- c) Que es mayor de edad, mexicano, comerciante, cuenta con la capacidad jurídica necesaria para celebrar el presente contrato y tiene por domicilio: Progreso No. 2, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo, México, D.F., C.P. 11800.

### II. De "INFOMET"

- a) Que es un Fideicomiso constituido con fecha 4 de junio de 1990, actuando como Fideicomitente PROSOL y como Fiduciaria Nacional

Financiera, S.N.C. que por conducto de su Delegado Fiduciario aceptó designación.

- b) Que acredita la personalidad jurídica de su Director General bajo el primer testimonio de la escritura número 93227 otorgada ante la fe del Notario Público número 4 del D.F. Lic. Alberto Villa Gracián con fecha 23 de julio de 1990.
- c) Que tiene como objeto apoyar el fortalecimiento y desarrollo de la micro y pequeña empresa no contaminante y de bajo consumo de agua del Distrito Federal a través del otorgamiento de capacitación, asistencia técnica y crédito.
- d) Que justifica la aprobación del crédito con base en el acuerdo número 060792 autorizado por el Comité Técnico del fideicomiso el 10 de julio de 1992.
- e) Que señala como domicilio la calle de Isabel La Católica No. 20, Colonia Centro Histórico, C.P. 06000, Delegación Cuauhtémoc, México, D.F.

### III.- De "El Obligado Solidario"

Que es mayor de edad, mexicano, comerciante, cuenta con la capacidad jurídica necesaria para celebrar el presente contrato y tiene por domicilio: calle La Plaza La Esperanza, ubicada entre las Avenidas San Pablo, José

María Pino Suárez y Callejón de San Lucas, Colonia Centro Histórico, C.P. 06020, Delegación Cuauhtémoc, México, D.F..

#### IV.- De "las partes"

- a) Que las partes contratantes declaran tener propalado entre ellos un contrato de crédito para el pago de la obra ya construida de un local comercial ubicado entre las Avenidas San Pablo, José Ma. Pino Suárez, Fray Servando Teresa de Mier y Callejón de san Lucas, Colonia Centro Histórico, C.P. 06020, Delegación Cuauhtémoc, México, D.F.
  
- b) Que manifiestan bajo protesta de decir verdad que todas y cada una de las declaraciones que anteceden se encuentran apegadas a la realidad, por lo que asumen cualquier responsabilidad en que incurran por falsedad, atento a lo expuesto, los comparecientes formalizan el presente contrato de crédito conforme a las siguientes:

### CLAUSULAS

PRIMERA.- *Tipo e importe del Crédito.*- INFOMET con base en la evaluación de la solicitud de crédito, le otorga a "el Acreditado" un crédito por un monto de \$ 14,000.00 (Catorce mil pesos 00/100 M.N.) con un plazo de 72 meses incluidos 3 meses de gracia total. El acreditado pagará el presente crédito mediante 63 pagos fijos mensuales y 6 pagos fijos anuales. Y deberá realizarse una vez finalizado el periodo de gracia conforme a la tabla

de pagos. Los pagos establecidos en dicha tabla tienen un componente de capital e intereses y deberán realizarse una vez finalizado el periodo de gracia. La variación de la tasa de interés aplicable al crédito (CPP + 6) durante su vigencia se cubrirá de la siguiente manera:

- a) Si conforme a la tabla de pagos la tasa resultante anualmente fue menor a la estimada de dicha tabla, la diferencia será aplicada al saldo insoluto del crédito.
- b) Si por el contrario, conforme a la tabla de pagos la tasa resultante anualmente fue mayor a la estimada en dicha tabla, la diferencia se cubrirá con un pago especial compensatorio en el mes de enero, mismo que será aplicado al saldo insoluto del crédito. Lo anterior con objeto de que se cumpla estrictamente con el plazo del crédito establecido en este contrato.

SEGUNDA.- *Tasa de Interés.*- Con base en la cláusula primera “El Acreditado” pagará a “INFOMET” intereses a razón del equivalente del Costo Porcentual Promedio (CPP) del mes anterior más 6 puntos según cotización del Banco de México, pagaderos mensualmente sobre saldos insolutos, la tasa será revisable en las fechas que determinen las autoridades financieras y las tasas serán aplicadas sin necesidad de previo aviso por parte de “INFOMET”. “El Acreditado” deberá efectuar los pagos una vez finalizada la gracia total conforme anexo 1.

El cálculo se efectuará la base mixta:

# ESTA TESIS NO DEBE SALIR DE LA BIBLIOTECA

Saldo Insoluto x Tasa de Interés x Días Calendario

360

TERCERA.- *Destino del Crédito.*- “El Acreditado” se obliga a invertir el importe del crédito exclusivamente para el pago de la obra ya construida (Local Comercial).

CUARTA.- *Disposición del Crédito.*- “INFOMET” al recibir debidamente firmados por “El Acreditado” y “el Obligado Solidario” el presente contrato y el pagaré, podrá descontar ante Nacional Financiera los recursos del financiamiento.

Asimismo, en este acto “El Acreditado” da la instrucción a “INFOMET” para que integre a nombre de “El Acreditado” el monto del crédito al fideicomiso Plaza La Esperanza.

QUINTA.- *“El Bien”.*- La finalidad de este contrato es el (los) bien(es) que se describe(n) en este instrumento. A dicho(s) bien(es), en lo sucesivo se le(s) denominará como “El Bien”.

SEXTA.- *Propiedad de “El Bien”.*- Las partes reconocen que “El Bien” es propiedad del Departamento del Distrito Federal (D.D.F.), el cual mediante un permiso administrativo será otorgado al fideicomiso de la “Plaza La Esperanza” con objeto de que este conceda el uso, goce y disfrute de “El Bien” a “El Acreditado”.

Una vez que “El Acreditado” haya cubierto el crédito, “INFOMET” girará instrucciones a la Fiduciaria del fideicomiso para que en ejecución de ese fideicomiso se devuelva “El Bien” al departamento. Al efecto, “El Acreditado” se obliga a su costo a tomar las medidas necesarias para defender, respetar y hacer respetar los derechos del departamento contra actos de terceros. Asimismo, “el Acreditado” se obliga a defender “el Bien” contra cualquier acto de embargo o de cualquier acción que tienda a privarlo de su uso por parte de terceros, tomando a su cargo las medidas necesarias, notificando inmediatamente a “INFOMET” y al departamento.

Para tal fin el fideicomiso Plaza La Esperanza por conducto de la fiduciaria obtendrá un permiso administrativo temporal y oneroso del D.D.F. para el uso del suelo del predio que el propio departamento determine. “El Acreditado” por conducto del fideicomiso obtendrá la posesión temporal del predio y del local por el tiempo que dure el permiso.

“El Acreditado” reconoce expresamente en que el uso del bien en provecho propio para ejercer el pequeño comercio le redituará beneficios y por consiguiente, está de acuerdo y conviene en que “El Bien” siempre será propiedad del D.D.F. en todo tiempo por constituir este bien parte del patrimonio inmobiliario del Distrito Federal.

SEPTIMA.- *Entrega de “El Bien”*.- “El Acreditado” libera expresamente a “INFOMET” de cualquier responsabilidad surgida por daños o defectos en “El Bien”. “El Acreditado” obtendrá el uso, goce y disfrute de “El Bien” que



es propiedad del Departamento del Distrito Federal, conforme a las bases que se establezcan en el permiso administrativo que para tal efecto otorgue este al fideicomiso Plaza La Esperanza.

OCTAVA.- *Inspección y Vigilancia de "El Bien"*.- "INFOMET" y Nacional Financiera, S.N.C. vigilarán en todo tiempo, que el importe de la inversión del crédito se ejerza precisamente de acuerdo a lo estipulado en este contrato, tendrán derecho de inspeccionar cuantas veces lo deseen "El Bien", a efecto de cerciorarse de su adecuada forma, conservación y uso, y "El Acreditado" se obliga a permitir la realización de dichas revisiones durante la vigencia del crédito.

NOVENA.- *Interés Público*.- "El Acreditado" reconoce que "El Bien" es de interés público, dada la naturaleza social y jurídica del Programa de Mejoramiento del Comercio Popular de la Ciudad de México, por consiguiente, "El Acreditado" acepta tener respecto a dicho bien solo el uso, goce y disfrute, y se sujeta a los términos y condiciones que para la ocupación del mismo determinen las autoridades administrativas correspondientes.

DECIMA.- *Pago*.- El día límite de pago para capital e intereses será el día 17 de cada mes, pasado éste, "el Acreditado" pagará en forma adicional intereses moratorios conforme se establece en la cláusula siguiente de este contrato, así como, los gastos que se originen por la falta de pago oportuno.

DECIMA PRIMERA.- *Mora*.- En caso de incumplimiento de "el Acreditado" las sumas vencidas de capital causarán intereses adicionales durante el

periodo de mora, aplicando a las tasas ordinarias vigentes el factor de 1.50 (uno punto cincuenta) computables mensualmente desde la fecha de vencimiento de las obligaciones, hasta la de su liquidación total. El cálculo se efectuará utilizando el procedimiento de la base mixta.

DECIMA SEGUNDA.- *Vencimiento en día Inhábil.*- Cualquier pago a cargo de “El Acreditado” derivado de las obligaciones consignadas en este contrato, lo efectuará a más tardar el día de su vencimiento en el día hábil inmediato anterior si el día de vencimiento resulta inhábil.

DECIMA TERCERA.- *Documentación.*- “El Acreditado” suscribirá en favor de “INFOMET” un pagaré que documente el crédito y cuyo vencimiento será la fecha de la última amortización estipulada de acuerdo con la naturaleza del financiamiento, con la condición que de no pagarse cualquiera de las amortizaciones en la fecha estipulada, se vencerá a partir de la fecha del incumplimiento de la obligación respectiva. Los intereses solo se causarán sobre los saldos insolutos. En el pagaré se hará saber que proviene del presente contrato.

Dicho pagaré tendrá las características que menciona el artículo 325 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. “El Acreditado” faculta expresamente a “INFOMET” a ceder y descontar el pagaré que emita conforme a esta cláusula, así como, utilizarlo como cobertura de cualquier emisión de títulos en serie o certificados de participación que “INFOMET” llegue a hacer por declaración unilateral de su voluntad.

DECIMA CUARTA.- *Depositario.*- “El Bien”, objeto de este contrato y los bienes dados en garantía quedarán en poder de “el Acreditado” en calidad de depósito para los fines de la responsabilidad civil y penal de los términos del artículo 329 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

DECIMA QUINTA.- *Gastos.*- Serán por cuenta de “el Acreditado” todos los gastos justificados que “INFOMET” erogue en el trámite y operación de crédito que se le concede. “El Acreditado” reintegrará a “INFOMET”, dentro de un plazo de tres días a partir de su aviso, las sumas erogadas, mismas que no causarán intereses si el pago se efectúa oportunamente, en caso contrario, dichas sumas causarán intereses a las tasas ordinarias autorizadas a “INFOMET” vigentes durante el periodo de mora, multiplicadas por 1.50 (uno punto cincuenta) computables mensualmente a partir de la fecha de la erogación y hasta la de su liquidación total.

DECIMA SEXTA.- *Impuestos.*- “El Acreditado” queda obligado a pagar todos los impuestos, derechos, honorarios o gastos que cause o llegare a causar en el futuro el presente contrato, o “el Bien” materia del crédito.

DECIMA SEPTIMA.- *Lugar de Pago.*- Todos los pagos que “el Acreditado” deba de hacer a “INFOMET” derivados del presente contrato, los hará sin necesidad de previo cobro depositando a la cuenta de cheques a nombre de INFOMET número 231491-0 del banco INVERLAT, o bien en Isabel La Católica No. 20, Centro Histórico, C.P. 06000, Delegación Cuauhtémoc, México, D.F.

DECIMA OCTAVA.- *Obligaciones Especiales*.- “El Acreditado” asume las siguientes obligaciones especiales frente a “INFOMET”:

- a) Cubrir con recursos propios la diferencia que surja entre el costo de inversión real y la programada.
- b) Notificar por escrito sobre cualquier cambio de domicilio con cinco días de anticipación.
- c) Notificar por escrito dentro de los cinco días siguientes sobre demanda entablada en su contra.
- d) Asistir a los cursos de capacitación Básica Gerencial en el lugar y fecha que indique “INFOMET”.
- e) Cumplir el reglamento interno de la Plaza, siendo responsable de cubrir sus cuotas de mantenimiento, así como, cumplir con todos aquellos aspectos que dicho reglamento estipule. Los daños y perjuicios que pudieran derivarse por su incumplimiento serán razón suficiente para rescindir el presente contrato y ejercer el cobro de dichos daños, si los hubiere, bajo la forma y términos que al caso procedan
- f) “INFOMET” a la firma de este contrato recibe un ejemplar del reglamento interior de la plaza, obligándose a cumplir con todos los términos de este.

Durante la vigencia y a menos que cuente con la anuencia de “INFOMET” otorgada por escrito, no deberá:

- a) Vencer, ceder, gravar, arrendar o de cualquier forma enajenar “El Bien”.
- b) Constituir más gravámenes sobre los bienes que garantizan este financiamiento.

DECIMA NOVENA.- *Obligado Solidario*.- Quien con este carácter aparece en las declaraciones de este contrato se obliga solidariamente con “El Acreditado” y en consecuencia hace suyas todas las obligaciones y prestaciones derivadas del presente instrumento en los términos de los artículos 1987, 1988, 1995 y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal.

VIGESIMA.- *Causas de Vencimiento Anticipado*.- “INFOMET” podrá rescindir el presente contrato, sin responsabilidad y exigir a “el Acreditado” el pago de todas las sumas que éste le adeudare a la fecha de resolución, en los siguientes casos:

- a) Si “el Acreditado” dejará de cumplir cualquiera de las obligaciones a su cargo, consignadas en este contrato.
- b) Si los bienes dados en garantía a “INFOMET” le fueran embargados.

c) En los demás casos que se hayan estipulados en este contrato, así como, en los casos conforme a la ley sea exigible anticipadamente el cumplimiento de las obligaciones a plazo.

d) Causa Especial de Rescisión.- “INFOMET” podrá rescindir el presente contrato sin responsabilidad y sin necesidad de acudir a los tribunales competentes, si el acreditado dejará de cumplir con el pago de dos o más amortizaciones consecutivas, perdiendo “el Acreditado” los pagos efectuados.

Los honorarios, derechos y gastos ocasionados por la cancelación de este contrato serán a cargo de “el Acreditado” las cantidades que “INFOMET” erogue conforme a esta cláusula le serán reembolsadas por “el Acreditado” dentro de los primeros días de su erogación con causa de interés a las tasas ordinarias autorizadas, multiplicadas por el factor 1.50 (uno punto cincuenta) computables desde la fecha de su erogación hasta la de su pago.

VIGESIMA PRIMERA.- *Ejecución para el caso de Incumplimiento.*- “INFOMET” procederá en la vía ejecutiva mercantil o mediante el procedimiento que juzgue conveniente, en caso de incumplimiento por parte de “El Acreditado”, de cualquiera de sus obligaciones contraídas en el presente contrato.

VIGECIMA SEGUNDA.- *Gastos de Formalización.*- Los honorarios y gastos que se ocasionen en virtud de este contrato, serán a cargo de “el Acreditado”

quien los reembolsará a “INFOMET” dentro de los diez días a partir de la erogación, en caso contrario dichas sumas causarán intereses aplicando el factor 1.50 (uno punto cincuenta) a las tasas ordinarias autorizadas a “INFOMET” vigentes durante el periodo de mora computables a partir de la fecha de la erogación hasta la de su liquidación total.

VIGESIMA TERCERA.- *Domicilio Convencional.*- Todas las comunicaciones y en general cualquier comunicación que las partes deban hacerse en cumplimiento de este contrato, incluyendo el emplazamiento en caso de juicio, se harán en el domicilio que señala cada una de las partes en sus declaraciones.

Cualquier cambio de domicilio de alguna de las partes deberá ser notificado por escrito con acuse de recibo, sin este aviso todas las comunicaciones se entenderán validamente hechas en los domicilios aquí señalados.

VIGESIMA CUARTA.- *Competencia Jurisdiccional.*- Para cualquier controversia que se suscite con motivo de la interpretación del presente contrato, para ser compelidas a su cumplimiento, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, D.F., haciendo renuncia expresa del fuero que en virtud de su domicilio presente o futuro les pudiera corresponder.

Las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato no ha existido ningún vicio de consentimiento, que pudiera ser causa de nulidad o

rescisión, por lo que enterados de su contenido y estando conformes con los términos, condiciones y alcance legal, lo firman en cuatro ejemplares.

INFOMET

EL ACREDITADO

---

Lic. Martha Pérez Soto

---

Sr. Adolfo López Montoya

OBLIGADO SOLIDARIO

---

Sr. Alfonso Flores Rodríguez

TESTIGOS

---

Lic. Emilio Trejo González

---

Lic. Federico Ramírez Ruíz



INFOMET  
 Tabla Individual de Amortizaciones  
 Anexo 1  
 Adolfo López Montoya

Pagaré	Vencimiento	Importe \$	Pagaré	Vencimiento	Importe \$
1	17-Dic-96	344.97	50	17-Ene-01	689.94
2	17-Ene-97	689.94	51	17-Feb-01	344.97
3	17-Feb-97	344.97	52	17-Mar-01	344.97
4	17-Mar-97	344.97	53	17-Abr-01	344.97
5	17-Abr-97	344.97	54	17-May-01	344.97
6	17-May-97	344.97	55	17-Jun-01	344.97
7	17-Jun-97	344.97	56	17-Jul-01	344.97
8	17-Jul-97	344.97	57	17-Ago-01	344.97
9	17-Ago-97	344.97	58	17-Sep-01	344.97
10	17-Sep-97	344.97	59	17-Oct-01	344.97
11	17-Oct-97	344.97	60	17-Nov-01	344.97
12	17-Nov-97	344.97	61	17-Dic-01	344.97
13	17-Dic-97	344.97	62	17-Ene-02	689.94
14	17-Ene-98	689.94	63	17-Feb-02	344.97
15	17-Feb-98	344.97	64	17-Mar-02	344.97
16	17-Mar-98	344.97	65	17-Abr-02	344.97
17	17-Abr-98	344.97	66	17-May-02	344.97
18	17-May-98	344.97	67	17-Jun-02	344.97
19	17-Jun-98	344.97	68	17-Jul-02	344.97
20	17-Jul-98	344.97	69	17-Ago-02	344.97
21	17-Ago-98	344.97			
22	17-Sep-98	344.97			
23	17-Oct-98	344.97			
24	17-Nov-98	344.97			
25	17-Dic-98	344.97			
26	17-Ene-99	689.94			
27	17-Feb-99	344.97			
28	17-Mar-99	344.97			
29	17-Abr-99	344.97			
30	17-May-99	344.97			
31	17-Jun-99	344.97			
32	17-Jul-99	344.97			
33	17-Ago-99	344.97			
34	17-Sep-99	344.97			
35	17-Oct-99	344.97			
36	17-Nov-99	344.97			

## 5.2 SUGERENCIAS

Al constituir un fideicomiso se satisfacen una serie de necesidades de una o varias personas a las que se les conoce con el nombre de fideicomisarios, éste acto es de gran utilidad, en virtud de que cuando no se cuenta con recursos económicos suficientes para solucionar problemas de apoyo a la comunidad se puede recurrir a la formación de un fideicomiso, ya que al realizar esto no se necesita la aportación de un patrimonio de gran capital o bienes.

Asimismo, el patrimonio del fideicomiso puede irse incrementando en cuanto a los resultados que se vayan obteniendo. Aunado a esto el patrimonio que se destine para lograr los fines del fideicomiso estarán mejor resguardados y administrados, ya que el no se constituye con el objeto de lucrar específicamente, si no para apoyar a un sector de la sociedad, el cual carece de recursos económicos para poder invertir y adquirir un patrimonio propio.

Para que no se hable de un fideicomiso con fines de lucrativos, las personas participantes al constituir el contrato deben estar convencidas de que este acto realiza con el fin de apoyar a la comunidad más necesitada y carente de recursos, para tal efecto, todos y cada uno de ellos deberá actuar y cumplir con la mayor responsabilidad posible con las funciones que le sean encomendadas.

Atento a lo anterior, como el fideicomiso se constituye con el fin de brindar apoyo a la sociedad que carece de un apoyo financiero, por tal motivo, los

requisitos serán lo menos posibles para que la mayoría de cierta sociedad tenga derecho a recibir los beneficios resultantes del fideicomiso. Así también, las condiciones de pago deberán ser accesibles para cada uno de los fideicomisarios, ya que aunque hay que considerar que son personas que están buscando un mejor nivel de vida.

Además el fideicomitente que es aquella persona que aporta el capital y los bienes para poder constituir un fideicomiso no debe únicamente de incrementar el patrimonio, si no también de vigilar que el fiduciario cumpla con sus actividades y este administrando correctamente el patrimonio fideicomitado.

En el caso de que participe una institución intermediaria en la constitución del fideicomiso debe brindar el mejor servicio y atención a los fideicomisarios, ya que es una de las funciones que le están encomendadas por el fideicomitente.

El fiduciario debe ocuparse de administrar y resguardar de la mejor manera el patrimonio fideicomitado que tiene en su poder. Siempre debe cuidar que los recursos se encuentren en buen estado y que cada día sea mayor su incremento.

Si se constituye un fideicomiso y se cumple con todos los compromisos y funciones que se adhieren a este acto, los resultados y fines logrados serán aquellos que se fijaron y que además estaban especificados al elaborar el contrato, ya que esto era lo que buscaba el fideicomitente.

## CONCLUSIONES

La Ciudad de México desde hace algún tiempo ha tenido que enfrentarse al un gran problema, como es el del comercio ambulante, ya que este no solo ocasiona conflictos de tránsito u obstrucción de las calles, si no también fugas en la captación del pago de impuestos.

Las autoridades se han visto involucradas en situaciones difíciles, en virtud de que los comerciantes que tienen un lugar fijo para comerciar reclama que los comerciantes ambulantes tengan las mismas obligaciones que éstos, ya que al estar comerciando en la vía pública no tienen que cumplir con ninguna responsabilidad.

El problema del ambulante se tiene que ir solucionando poco a poco, ya que se carece de recursos económicos para poder apoyar a todas y cada una de estas personas que no cuentan con otra fuente de trabajo y captación de recursos que el del ambulante.

Una solución a esta problemática es el constituir fideicomisos para construir plazas comerciales y otorgar créditos de financiamiento, con el fin de que los comerciantes ambulantes puedan adquirir un local comercial, así tendrán un patrimonio propio, además de que se solucionan los problemas que venían ocasionando con el resto de los comerciantes y de la sociedad en general.

Para que se pueda constituir un fideicomiso se debe contar con la participación de un fideicomitente, ya que éste la base para iniciar dicho acto, porque él es el que aportará el patrimonio que servirá para cumplir una serie de objetivos y satisfacer ciertas necesidades.

El fideicomitente debe procurar que el patrimonio destinado al fideicomiso, se entregue al mejor fiduciario, el cual será la institución que administre éste, si se vigila esto el patrimonio tendrá mayor incremento y se lograrán mejores resultados. Evidentemente el fideicomitente debe entregar el patrimonio a fideicomitir a través de un contrato de fideicomiso, para que dentro de este se estipulen los antecedentes, cláusulas y declaraciones de cada uno de los participantes y además especificar quienes serán las personas que reciban los beneficios que se logren al cumplir con el acto de fideicomiso.

El fiduciario por su parte no puede negarse a las funciones y actividades que se adhieren por el hecho de constituir un fideicomiso, no lo puede hacer porque la ley señala que la institución bancaria que eliga el fideicomitente como administrador del patrimonio destinado a fideicomiso, está obligada a cumplir con lo que se le encomienda.

El fideicomisario será aquella o aquellas personas que señale el fideicomitente, éstos son los que van a recibir los beneficios que se obtengan por la constitución y cumplimiento del contrato de fideicomiso.

Cuando se constituye un fideicomiso no se solo se beneficia a las personas que requieren de un financiamiento para lograr una fuente de trabajo segura o

específica, si no también se soluciona un problema que recae sobre toda la sociedad en general como era efrentarse a los conflictos que ocasionaban el comercio ambulante en las áreas comunes.

El fideicomisario a través del fideicomiso tienen mayores ventajas y posibilidades accesibles para poder obtener un crédito para comprar un local comercial que además de servirles como inversión propia, les ayuda para tener una situación económica estable y una mejor relación con la sociedad.

## BIBLIOGRAFÍA

- BATIZA, Rodolfo. *El Fideicomiso: Teoría y Práctica*. México, Jus, 1995.
- BAVAREZO DE PRIETO, Aura M. *La Técnicas de la Investigación Manual para la elaboración de Tesis e Informes*. EUA, South-Western.
- CARVELLO YAÑEZ, Erick. *Nuevo Derecho Bancario y Bursátil Mexicano*. México, Porrúa, 1995.
- CASTAÑEDA JIMENEZ, Juan. *Metódos de Investigación*. México, McGraw-Hill, 1995.
- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. *El Fideicomiso: Negocio Jurídico*. México, Porrúa, 1994.
- GITMAN, Lawrence J. *Fundamentos de Administración Financiera*. México, Harla.
- KEITHLEY, Erwin y Schfeiner, Philip J. *Manual para la elaboración de Tesis, Monografías e Informes*. EEUU, South-Western.
- MOTO SALAZAR, Efraín. *Elementos de Derecho*. México, Porrúa
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Contratos Civiles*. México, Porrúa, 1995.
- RODRÍGUEZ RUÍZ, Raúl. *El Fideicomiso: Elementos de Administración Fiduciaria*. México, Ecasa, 1991.
- STEVENSON, Richard A. *Fundamentos de Finanzas*. México, McGraw-Hill.
- SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. *De los Contratos Civiles: Teoría y Práctica*. México, Porrúa, 1994
- ORRES HERRERA, Gustavo. *La Jurisprudencia en Bancos e Instituciones Financieras*. México, Pereznieto, 1994
- Ley de Títulos y Operaciones de Crédito*. México, Porrúa, 1994